

BAB II

Landasan Teori

2.1 Tinjauan umum tentang Jaminan Hak Tanggungan

2.1.1 Pengertian Hukum Jaminan

Sejarah Hukum jaminan di Indonesia ruang lingkungannya mencakup berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan hutang yang terdapat dalam hukum positif di Indonesia. Hukum jaminan dalam ketentuan KUH Perdata terdapat pada Buku II yang mengatur tentang prinsip-prinsip hukum jaminan, lembaga-lembaga jaminan (*gadai* dan *hypotek*), dan pada buku ini yang mengatur tentang penanggungan hutang.

Beberapa sarjana mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian Hukum Jaminan, antara lain :

1. Menurut J. Satrio mengartikan hukum jaminan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.⁹Dari apa yang dipaparkan di atas ini, hukum jaminan seolah-olah hanya difokuskan pada pengaturan hak-hak kreditur saja, dan tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subyek kajian hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditur saja, akan tetapi erat kaitannya dengandebitur, karena yang menjadi obyek kajian hukum jaminan adalah bendajaminan dari debitur.

⁹ J satrio Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan PT Citra Aditya Bakti Bandung 1997 Hal 23

2. Salim HS dalam bukunya yang berjudul *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* mendefinisikan hukum jaminan sebagai "keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit".
3. Mariam Darus Badruzaman merumuskan Jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan juga.¹⁰
4. Hartono Hadisaputro Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹¹

Kalau menurut Jenis Jaminannya, Jaminan dibedakan atas dua macam yaitu:

1. Jaminan Materiil (Kebendaan) adalah Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan,
2. Jaminan Imateriil (Perorangan) adalah Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap kekayaan debitur umumnya.

¹⁰ BadrulZaman, MariamDarus. *Sistem Hukum Perdata Nasional. Makalah dalam kursus Hukum perikatan: kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia proyek Hukum Perdata*; Jakarta 1987 Hal 12

¹¹ Hadisoeperto Hartono, *Segi Hukum Perdata : Pokok Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*; Yogyakarta Liberty 1984 Hal 50

Sedangkan unsur-unsur hukum jaminan yaitu:

- 1) Adanya kaidah hukum dalam bidang jaminan yaitu:
 - a. Kaidah hukum jaminan tertulis, adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat dan yurisprudensi.
 - b. Kaidah hukum jaminan tidak tertulis, adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.
- 2) Adanya pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan, yang membutuhkan fasilitas kredit yang lazim disebut debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Badan hukum sebagai penerima jaminan adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan non bank.
- 3) Adanya jaminan, pada dasarnya jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan non kebendaan.
- 4) Adanya fasilitas kredit, dalam pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank.

2.1.2 Penggolongan Lembaga Jaminan

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam tata hukum Indonesia, dapat digolong-golongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya, dan menurut kewenangan menguasainya, yaitu:

Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian :

- a. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.
- b. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- c. Jaminan yang mempunyai obyek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak.
- d. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya

Menurut A. Yudha Hernoko Klasifikasi lembaga jaminan perbankan, penggolongan jaminan pada umumnya meliputi:

- a) Jaminan pokok dan jaminan tambahan, jaminan pokok yaitu jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit jaminan ini dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak terkait langsung dengan kredit yang dimohon, Jaminan ini dapat berupa jaminan, kebendaan maupun perorangan. Jaminan umum dan jaminan khusus, jaminan umum yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, dimana didalamnya terdapat hak-hak tagihan yang memberikan

kedudukannya yang sama pada setiap kreditur (*konkuren*). Jaminan umum inilah karena Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 yakni “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”. dan juga Pasal 1132 KUH Perdata yakni “Harta kekayaan debitur menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberikan hutang kepadanya”. Sedangkan Jaminan khusus yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur mempunyai hak kedudukan yang didahulukan dalam pelunasan hutang debitur. Jaminan ini menunjuk secara khusus benda-benda tertentu sebagai jaminan atas piutangnya, serta memberikan kedudukan yang istimewa (*privilege*) dan hak untuk didahulukan pada krediturnya (*preferent*).

- b) Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, jaminan kebendaan yaitu jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, dimana dengan jaminan-jaminan, kreditur mempunyai hak kebendaan (*zakelijkrecht*), dengan ciri selalu mengikuti dimana benda itu berada (*droit de suit, zaakgevolg*), dapat beralih, atau dialihkan, diprioritaskan (azas *prioriteit*), separatis (dalam hal terjadi kepailitan), serta dapat dipertahankan terhadap siapapun (*absolute*). Kreditur dengan jaminan kebendaan akan mempunyai kedudukan sebagai kreditur *preferent*, dengan memperoleh kedudukan istimewa (*privilege*) dan hak yang didahulukan (*droit de preferent*). Jaminan perorangan, yaitu jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan. Hal

ini sejalan dengan azas *pacta sunt servanda*, sebagaimana terdapat di dalam pasal 1340 KUH Perdata.

- c) Jaminan atas benda bergerak dan benda tak bergerak, dalam *system* hukum perdata di Indonesia penggolongan atas benda bergerak dan tidak bergerak merupakan penggolongan atas yang terpenting. Hal ini berhubungan dengan pembendaan dalam penyerahan (*levering*), dalu aarsa (*verjaring*), kedudukan berkuasa (*bezit*), pembebanan/jaminan (*bezwaaring*).
- d) Jaminan dengan menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya. Jaminan dengan menguasai bendanya, yakni kreditur menguasai benda jaminan secara nyata. Yang termasuk dalam kategori ini adalah gadai, hak rentensi. Jaminan dengan tanpa menguasai bendanya, kreditur tidak menguasai benda jaminan secara nyata tetapi hanya menguasai dokumen atau kepemilikan yuridisnya saja.

Klasifikasi Penggolongan lembaga jaminan sebagaimana diuraikan di atas sangat erat sekali kaitannya dengan pengertian atau makna dari perjanjian itu sendiri, yaitu menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Sebagaimana klasifikasi lembaga jaminan perbankan pembebanan jaminan yang terpenting adalah jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak, karena sangat terkait dengan pembebanan atas jaminan tersebut.

Dimana untuk benda bergerak pembebanannya bisa dengan jaminan gadai, bisa dengan fidusia. Untuk benda tidak bergerak dapat dibebankan dengan

haktanggungan atas tanah dan *hypotek* untuk kapal laut, pesawat udara dan mesin-mesin pabrik yang mempunyai berat 20 m³.

2.1.3 Obyek Benda Jaminan dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan

Sebagaimana obyek jaminan hutang yang lazim digunakan dalam suatu hutang piutang dalam jaminan kredit adalah benda bergerak, benda tidak bergerak dan jaminan perorangan. Berdasarkan ketentuan Undang-undang Fidusia Nomor 42 Tahun 1999, benda bergerak terdiri atas benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud, serta benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan. Benda atau barang yang dijadikan sebagai objek jaminan hutang akan dapat diketahui apakah benda tersebut milik si debitur atau pihak lain.

Menurut M. Bahsan, apabila benda atau barang yang dijadikan sebagai obyek jaminan hutang milik si pemohon (debitur) sebagai obyek jaminan kredit merupakan milik pihak (orang) lain maka bank perlu meneliti keabsahan penggunaannya sebagai jaminan kredit kepada bank oleh pemohon kredit.¹² Berbagai obyek jaminan hutang, benda yang dipakai jaminan sebelum penilaian hukum tentang kelayakan benda obyek jaminan itu dilakukan, dalam hal ini ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan tentang obyek jaminan tersebut mempunyai nilai atau harga secara ekonomis. Bila dijadikan jaminan Hutang yaitu: Jenis dan bentuk jaminan, apakah merupakan barang yang bergerak dan apa jenisnya, barang tidak bergerak dan apa jenisnya, penanggungan hutang dan apa jenisnya.

¹² M Bahsan . Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit perbankan di Indonesia, Raja Grafindo Persada ; Jakarta 2007 Hal 114

1. Kondisi obyek jaminan, akan sangat berpengaruh terhadap nilai ekonomisnya, karena kondisi obyek jaminan sering berkaitan dengan keadaan fisiknya, persyaratan teknisnya dan kelengkapan lainnya.
2. Kemudahan pengalihan kepemilikan obyek jaminan, hal ini sangat berpengaruh pada suatu obyek jaminan yang mudah dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain akan mempunyai nilai ekonomi yang relatif baik.
3. Tingkat harga yang jelas dan prospek pemasaran, suatu barang yang dijadikan sebagai obyek jaminan, tingkat harga tidak hanya didasarkan kepada permintaan dan penawaran, tetapi juga kepada kestabilan dan prospek perkembangan harganya, tingkat harga ini merujuk kepada harga pasar yang berlaku.
4. Penggunaan obyek jaminan, dapat mempengaruhi tingkat harga atau nilai ekonominya dari pemanfaatan obyek jaminan tersebut. Terkait dengan obyek jaminan berdasarkan atas beberapa aspek ekonomi mengenai kelayakan obyek jaminan, dalam pemberian pinjaman kreditur dalam hal ini harus berupaya semaksimal mungkin untuk mengetahui nilai ekonomi yang sebenarnya untuk dapat dipertanggungjawabkan dari obyek jaminan yang diajukan oleh debitur, yang masing-masing sangat terkait dengan jenis obyek jaminan.

Sebagaimana disebutkan oleh Salim, HS, bahwa Hukum jaminan adalah “ Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara

pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.¹³

Dalam hukum positif di Indonesia, ruang lingkup hukum jaminan mencakup berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan hutang yang terdapat dalam hukum positif Indonesia. Adapun ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai hukum jaminan di Indonesia, antara lain terdapat dalam KUHPerdara, KUHDagang yang mengatur mengenai penjaminan hutang.

Di samping itu terdapat undang-undang tersendiri yaitu UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan UU No. 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia, yang masing-masing mengatur tentang lembaga jaminan dalam rangka penjaminan hutang.

Berdasarkan atas ruang lingkup hukum jaminan dalam hukum positif di Indonesia, maka dapat dikatakan bahwa ruang lingkup hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Dalam jaminan kebendaan ini dapat berupa jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk dalam jaminan benda bergerak meliputi gadai dan fidusia. Sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia khususnya rumah

¹³HS Salim, 2004 *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 4

susun, *hypotek* kapal laut, dan pesawat udara. Untuk jaminan perorangan meliputi *borg*, tanggung menanggung (tanggung renteng) dan garansibank.¹⁴

Berdasarkan sifatnya, terdapat 2 (dua) asas dalam pemberian jaminan yaitu:

1. Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (*konkuren*) antara kreditur yang satu dan kreditur lainnya.¹⁵
2. Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditur *privilege* (hak *preferent*).

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ruang lingkup hukum jaminan umum adalah jaminan yang diberikan tidak mempunyai hak yang mendahului (*konkuren*) antara kreditur yang satu dengan kreditur yang lainnya. Beda halnya dengan jaminan yang bersifat khusus, dimana kreditur yang menerima jaminan tersebut dari Debitur mempunyai hak mendahului dari kreditur yang lain, yang dikenal sebagai kreditur yang mempunyai hak *preferent* atau *privilege*.

2.1.5 Sumber Hukum Jaminan

Sumber hukum jaminan tertulis umumnya terdapat dalam kaidah – kaidah hukum jaminan yang berasal dari sumber tertulis seperti :

1. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Burgelijk Wetboek* (BW), jaminan yang masih berlaku dalam Buku II Kitab Undang-Undang

¹⁴HS Salim I, *Op. Cit.*, hal 23

¹⁵HS Salim, *Op. Cit.*, hal 29

HukumPerdata adalah gadai (*pand*) *hypotek* kapal laut, Gadai diatur dari Pasal 150-Pasal 1160 KUH Perdata, sedangkan *hypotek* diatur dalam Pasal 1162-232 KUH Perdata.

2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, diatur dalam Stb. 1847 Nomor 23, KUH Dagang terdiri dari 2 buku, yaitu Buku I tentang dagang pada umumnya dan Buku II tentang hak-hak dan kewajibanyang timbul dalam pelayanan, yang terdiri dari 754 pasal. Pasal – pasalyang erat kaitannya dengan jaminan adalah pasal – pasal yangkaitan dengan *hypotek* kapal laut, yang diatur dalam pasal 314 – 316KUH Dagang.
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Undang-undang ini mencabut berlakunya *hypotek* sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata, sepanjang mengenai tanah dan *crediet verband*.
4. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia, adapun dasar pertimbangan lahirnya undang-undang ini adalah:
 - (1). Kebutuhan yang sangat besar bagi dunia usaha atastersedianya dana, perlu diimbangi adanya ketentuan hukumyang jelas dan lengkap mengatur mengenai lembagajaminan.
 - (2) Jaminan fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminansampai saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi, danbelum diatur dalam peraturan perundang-undangan secaralengkap dan komprehensif.

(3) Untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum, serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan.

(4) Pasal 49 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang pelayaran, yang berbunyi: (i) Kapal yang telah didaftar dapat dibebani *hypotek*. (ii) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.

Dari sumber-sumber hukum jaminan tersebut pada dasarnya ada 5 (lima) sumber hukum jaminan yang berlaku sebagai sumber hukum positif di Indonesia, yaitu: KUHPerdara, KUH Dagang, Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996, Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 dan Undang – Undang Nomor 21 Tahun 1992 khususnya Pasal 49 tentang pelayaran¹⁶

2.2 Hak Tanggungan

2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan

Undang – Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan”, yang kemudian menjadi judul Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda–benda yang berkaitan dengan tanah. Penyebutan Hak Tanggungan dalam Undang–Undang Pokok Agraria ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan *hypotek* dan *credietverband*. Menurut Undang–Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 dinyatakan bahwa ; “Hak tanggungan atas

¹⁶<http://hukumonline.com> dikutip pada tanggal 26 mei 2016, pukul 14.00 wib

tanah beserta benda– benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok–Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda–benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur–kreditur lain”.¹⁷

Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang–Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.¹⁸

Selanjutnya Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 pasal 1 angka 1 telah merumuskan pengertian Hak Tanggungan atas tanah beserta benda–benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda–benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur–kreditur lain.

¹⁷ Harsono Budi, Hukum Agraria Indonesia., Djambatan; Jakarta. 2007 Hal 15

¹⁸ Maria. S.W Sumardjono, 1996, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 67

Sebagai bagian dari Hak Jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*), Hak tanggungan mempunyai beberapa ciri-ciri pokok yaitu:

1. Memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur-krediturnya.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas
4. Mudah dan Pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁹

2.2.2 Asas - asas Hak Tanggungan

Menurut Kartini Muljadi – Gunawan Widjaja menjelaskan satu persatu asas-asas hukum kebendaan yang melekat atau ada pada haktanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang diberikansebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur , yaitu:²⁰

1. Hak Tanggungan bersifat memaksa;

Tidak dimungkinkan untukdilakukan penyimpangan terhadap ketentuan yang diatur dalam Undang–Undang Hak Tanggungan, kecuali yang diperkenankan,mengakibatkan tidak berlakunya Hak Tanggungan tersebut.

2. Hak tanggungan dapat beralih atau dipindahkan:

Hak Tanggunganlahir dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir*, yang mengikutiperikatan pokok, yang merupakan utang yang menjadi dasar bagilahirnya Hak Tanggungan tersebut. Hak tanggungan dapat beralih atau

¹⁹Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung,1996, hal. 2

²⁰Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal. 147

berpindah tangan, dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, peralihan atau perpindahan Hak Milik atas piutang tersebut, dapat terjadi karena berbagai sebab dan alasan.

3. Hak Tanggungan bersifat *Individualiteit* :

Bahwa yang dapat dimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah (*Individueel bepaald*). Meskipun atas sebidang tanah tertentu yang telah ditentukan dapat diletakkan lebih dari satu Hak Tanggungan, namun masing-masing Hak Tanggungan tersebut adalah berdiri sendiri, terlepas dari yang lainnya. Eksekusi atau hapusnya Hak Tanggungan yang satu membawa pengaruh terhadap Hak Tanggungan lainnya yang dibebankan di atas hak tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

4. Hak Tanggungan bersifat menyeluruh (*totaliteit*);

Pada prinsipnya suatu Hak Tanggungan diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya, melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan Hak Tanggungan tersebut.

5. Hak Tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan (*Onsplitsbaarheid*)

6. Hak Tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atas yang lainnya):

Penentuan peringkat Hak Tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Dalam hal pendaftaran dilakukan pada saat yang bersamaan,

barulah peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

7. Hak Tanggungan harus diumumkan (Asas Publisitas).

8. Hak Tanggungan mengikuti bendanya (*Droit De Suite*).

Droit De Suite adalah ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan.

Dimana pemegang hak kebendaan dilindungi ketangan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi.

9. Hak Tanggungan bersifat mendahului (*Droit De Preferent*);

Adalah sifat khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalam bentuk jaminan kebendaan. Pada dasarnya Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahului, dengan cara menjual sendiri bidang tanah dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualannya tersebut hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur, mana yang lebih rendah.

10. Hak Tanggungan yang terbatas (*Jura In Re Aliena*);

Ketentuan ini pada dasarnya merupakan kelanjutan dari prinsip *droit de preferent*, dimana Hak Tanggungan hanya semata-mata ditujukan bagi pelunasan utang, dengan cara menjual (sendiri) bidang tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut, hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur, mana yang lebih rendah. Jadi bersifat sangat terbatas, yang dapat lahir hanya sebagai suatu perjanjian *accessoires* belaka.

Sedangkan menurut Sjahdeini lebih terperinci menyebutkan, bahwa asas-asas hak tanggungan terdiri dari:²¹

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi – bagi.
3. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikutan dengan benda – benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
5. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
6. Hak Tanggungan bersifat *accessoir*.
7. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru dan yang akan datang.
8. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.
9. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada.
10. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan.
11. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu (asas spesialisitas).
12. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas).

²¹Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996

13. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji – janji tertentu.
14. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji.
15. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

2.2.3 Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan merupakan hak atas tanah berupa (1) hak milik, (2) Hak guna usaha, dan (3) hak guna bangunan. Disamping itu hak-hak atas tanah berupa hak pakai atas tanah negara yang telah terdaftar dan menurut sifatnya dapat dialihkan dapat pula dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunannya, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak yang pembebanannya dinyatakan dengan tegas. Satu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu hutang.²²

2.2.4 Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan terdiri dari pemberi dan penerima (pemegang) hak. Pemberi hak tanggungan dapat berupa orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

²² Kasmir *Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press, 1996, hal. 11-

Sedangkan pemegang haktanggungan juga dapat berupa orang-perorang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur).

2.2.5 Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

Lahirnya Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu didalam Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) undang undang hak tanggungan juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan lengkap surat surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.²³

Dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa Hak Tanggungan berakhir dan hapus karena beberapa hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, dimana hapusnya utang itu mengakibatkan hak tanggungan sebagai hak *Accessoir* menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari utang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya.

²³ Sutedi *Opcit* hal 79

Dengan demikian, hapusnya utang tersebut juga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

- b. Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang hak tanggungan tersebut dengan memberikan pernyataan tertulis mengenai hal dilepaskannya hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat ketua pengadilan negeri. Ini dikarenakan permohonan pembeli agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.

2.2.6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) , Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Janji-Janji dalam Hak Tanggungan, Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan

Lahirnya hak tanggungan didasarkan pada adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Pemberian hak tanggungan didahului oleh janji debitur untuk memberikan hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan utang. Janji tersebut dituangkan dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang, kemudian dilakukan pemberian hak tanggungan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak;
2. Domisili para pihak yang tercantum dalam akta;

3. Penunjukan secara jelas utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan;

Di samping itu dalam akta pemberian hak tanggungan dapat pula dicantumkan adanya janji–janji, kecuali untuk memiliki objek hak tanggungan.

Isi janji–janji tersebut adalah:

1. Membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan kecuali persetujuan tertulis pemegang hak;
2. Membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan objek hak, kecuali dengan persetujuan tertulis pemegang hak;
3. Memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri;
4. Memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
5. Pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual atas kekuasaan sendiri ;
6. Pemegang hak tanggungan tidak akan melepaskan hak dan tanahnya ;
7. Janji pemegang hak tanggungan untuk memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi jika hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dicabut atau dialihkan;
8. Janji Pemegang Hak Tanggungan untuk mengosongkan objek hak pada waktu eksekusi hak tanggungan ;

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut undang-undang hak tanggungan no. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sebagai pejabat untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyerahkan salah satu salinannya disertai warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan (Pasal 10 ayat 2 dan 13 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalai dalam menjalankan tugas dan kewajibannya maka dapat dikenai sanksi administratif berupa pemberian teguran, pemberhentian sementara atau pemberhentian tetap (pasal 23 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Dalam praktek, sebelum dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) seringkali didahului pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur selaku pemegang hak tanggungan dalam melakukan pembuatan Akta Pemberian Tanggungan (APHT), karena tanpa harus meminta kehadiran pemberi hak tanggungan. Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku 3 bulan sesudah diberikan.

Apabila setelah 1 bulan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut batal demi hukum. Setelah akta pemberian hak tanggungan ditandatangani oleh para pihak,

PPAT dan saksi-saksi, maka akta tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan paling lambat 7 hari setelah tanggal penandatanganan akta.

Fungsi kantor pertanahan adalah melakukan pendaftaran atas hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kantor pertanahan membuat buku tanah haktanggungan dan mencatat adanya hak tanggungan tersebut ke dalam buku tanah hak atas tanah serta menyalin catatannya ke dalam sertifikat hak atas tanah bersangkutan. Buku tanah hak tanggungan disimpan di kantor pertanahan, yang didalamnya tercantum nomor hak tanggungan, letak (Propinsi, Kabupaten, atau Kotamadya), nama pemegang hak, objek hak tanggungan dan tanggal dibukukan. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah pada hari ke 7 (tujuh) setelah penerimaan lengkap seluruh surat-surat dalam berkas pendaftaran. Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Hak tanggungan lahir pada hari dan tanggal pembuatan buku tanah hak tanggungan. Kemudian kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan berisi salinan buku tanah yang dilampiri dengan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta (PPAT). Sertifikat hak tanggungan tersebut lalu diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Dalam prakteknya sertifikat hak atas tanah dikuasai oleh pemegang hak tanggungan untuk memudahkan eksekusi atas objek hak tanggungan jika debitur wanprestasi.

2.2.7 Pembebanan Hak Tanggungan pada Bank

Pengikatan Jaminan Kredit dengan hak tanggungan dapat dilakukan apabila seorang nasabah atau debitur yang mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (Hak atas Tanah) berikut atau tidak berikut benda benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitur menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditur (bank).

Artinya barang jaminan tersebut secara fisik tetap dikuasai oleh orang bersangkutan dan kepemilikannya tetap berada pada pemilik semula, tetapi karena dijadikan jaminan utang dengan diadakannya perjanjian hak tanggungan, sehingga kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga atau perbuatannya lain yang mengakibatkan turunnya nilai jaminan itu dibatasi dengan hak tanggungan yang dimiliki oleh bank sebagai pemegang hak tanggungan tersebut.

Pelaksanaan pengikatan jaminan ini merupakan buntut dari suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Oleh karena itu pelaksanaan pengikatan Jaminan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit diselesaikan.²⁴ Didalam pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh kreditur (Bank), antara lain sebagai berikut :

²⁴ H.A.Chalik dan Marhainis Abdul Muhay, *Beberapa Segi Hukum dibidang Perkreditan*, Jakarta; Badan Penerbit Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, hal 69

1. Hak Tanggungan diadakan untuk menjamin pelunasan utang utang debitur, karena dengan diadakannya hak tanggungan tersebut, bank mendapatkan hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari kreditur lainnya apabila barang yang dijual tersebut dijual.
2. Tanah yang dijadikan jaminan dengan hak tanggungan harus memenuhi asas spesialisitas dan asas publlitas. Asas spesialisitas ini maksudnya hak tanggungan tersebut hanya dapat dibebankan atas benda tidak bergerak berupa tanah (hak atas tanah) tanpa atau dengan benda benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang disebutkan nama, letak, sifat dari benda tersebut didalam akta pemeberian hak tanggungan tersebut harus memenuhi asas publisitas artinya pemberian hak tanggungan tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan yang daftarnya dapat dilihat dan diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan maupun oleh umum.

2.2.8 Pengertian Sita Jaminan

Sita Jaminan adalah penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas benda bergerak atau tidak bergerak, milik penggugat atau tergugat untuk menjamin adanya tuntutan hak dari pihak yang berkepentingan atau pemohon sita. Penyitaan ini merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Barang Barang yang disita untuk kepentingan penggugat dibekukan, berarti bahwa barang barang disimpan untuk jaminan tidak boleh dialihkan atau dijual (ps.197 ayat 9, 199 HIR, 212, 214 Rbg).

2.2.9 Tujuan Sita Jaminan

Tujuan dari Sita Jaminan adalah untuk menjamin apabila gugatan dikabulkan atau dimenangkan, putusannya dapat dilaksanakan sehingga penggugat dapat menikmati kemenangannya, sebab ada kemungkinan bahwa pihak lawan atau tergugat, selama sidang berjalan mengalihkan harta kekayaannya kepada orang lain.

2.3 Tata Cara Sita Jaminan

Tata Cara Pengajuan Sita Jaminan diajukan dengan dua cara yaitu :

1. Secara Tertulis
 - a. Diajukan dalam Gugatan;
 - b. Alasan Pengajuan diuraikan dalam tuduhan atau Posita, dan
 - c. Didalam Tuntutan dimohonkan pengajuan sah dan berharga .
2. Secara Lisan

2.4 Dimohonkan langsung dalam sidang

2.5 Praktiknya, permohonan Sita Jaminan dilakukan dalam surat gugat bersama sama dengan pengajuan gugat Pokok. Sedangkan dalam pasal 226 dan 227 HIR memungkinkan untuk mengajukan permohonan sita jaminan secara terpisah dari pokok perkara. Tetapi dalam praktiknya hampir tidak pernah terjadi.

2.3.1 Tata Cara Penyitaan

1. Penyitaan dilakukan oleh juru sita dengan dua orang saksi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri dengan penetapan sita.
2. Panitera wajib membuat berita acara penyitaan.
3. Panitera wajib memberitahukan isi berita Acara penyitaan kepada tersita kalau tersita hadir; dan
4. Benda sita tetap dibawah kekuasaan pihak tersita dengan kewajiban untuk menjaga. Barang sitaan berupa tanah, diadakan register sendiri. Apabila menyangkut tanah yang sudah didaftarkan, dalam hal penyitaan dicatat juga dalam register tanah dikantor pendaftaran tanah. Dengan demikian, pihak calon pembeli dapat mengetahui tanah tersebut sedang disita atau tidak.

2.3.2 Macam Macam Sita yang diatur dalam HIR

1. Sita *Revindicoir* (pasal 226 HIR)
 - a. Pemilik barang bergerak, yang barangnya ada ditangan orang lain dapat di minta balik secara lisan maupun tertulis, kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat orang yang memegang barang tersebut tinggal, agar barang tersebut disita.

- b. Barang disita secara *Revindicatoir* adalah barang bergerak dan terperinci milik tergugat.
 - c. Untuk dapat mengajukan permohonan Sita *Revindicatoir* tidak perlu ada dugaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang yang bersangkutan.
 - d. Akibat Hukum Sita ini adalah penggugat tidak dapat menguasai barang yang telah disita, sebaliknya tergugat dilarang untuk mengalihkannya.
 - e. Apabila gugatan penggugat dikabulkan, maka dinyatakan sah dan berharga, sedangkan kalau gugatan itu ditolak, maka sita *Revindicatoir* itu dinyatakan dicabut.
2. Sita *Consevatoir* (pasal 227 HIR)
- a. Penyitaan (*Beslag*) ini merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menjual barang tergugat yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat.
 - b. Barang yang disita secara *conservatoir* adalah barang bergerak dan tidak bergerak milik tergugat.

- c. Penyitaan ini hanya dapat terjadi berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permintaan penggugat (pasal 227 ayat 1 HIR, 261 ayat 1 Rbg)
 - d. Untuk mengajukan Sita Jaminan ini harus ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan oleh hakim atau selama putusan belum dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya.
 - e. Apabila gugatan penggugat dikabulkan, maka dinyatakan sah dan berharga, sedangkan kalau gugatan ditolak, maka sita *conservatoir* itu dinyatakan dicabut.
 - f. Setiap saat tergugat dapat mengajukan permohonan kepada hakim yang memeriksa pokok perkara yang bersangkutan, agar sita jaminan atas barangnya dicabut, apabila dikabulkan maka tergugat harus menyediakan tanggungan yang mencukupi.
3. Sita Eksekutoir (pasal 197 HIR)
- a) Penyitaan dapat dilakukan sesudah putusan hakim mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan akan dieksekusi.
 - b) Penyitaan dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri, yang wajib membuat berita acara tentang pekerjaannya itu serta memberitahukan isinya kepada tersita kalau hadir., dan Panitera dibantu oleh dua orang saksi yang ikut menandatangani berita acara.

- c) Barang yang disita adalah barang bergerak dan tidak bergerak, kecuali barang atau hewan yang digunakan untuk mencari nafkah. Untuk barang tidak bergerak, dibuat berita acara, diumumkan dan dicatat oleh kepala desa, salinannya didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah.²⁵

2.4 Kerangka Pemikiran

Pada perkembangannya, istilah Hukum Jaminan Menurut HS Salim, adalah Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara Pemberi dan Penerima Jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan Jaminan untuk mendapatkan Fasilitas Kredit. Dalam kaitan pembebanan Jaminan tersebut terdapat 2 pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian, yang mana Jaminan atau istilah yang sering digunakan ialah agunan dalam pemberian Kredit tersebut merupakan Perjanjian tambahan. Dalam arti bila debitur tidak mampu melunasi hutangnya, maka agunan akan disita dan dilelang untuk melunasi hutang – hutangnya.

Di Indonesia, Hukum Jaminan digolongkan atas jaminan khusus dan umum, didalam jaminan khusus terbagi atas jaminan benda bergerak (Fidusia dan gadai) dan jaminan tidak bergerak (Hak tanggungan). Dalam perkembangannya, jaminan benda tidak bergerak, lebih sering digunakan didalam pengikatan Jaminan Kredit yakni Hak Tanggungan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996.

²⁵dikutip pada tanggal 17october2015;14.50 wib;<https://m.facebook.com/hukumonline/>

Sebagai bagian dari Hukum Jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya. Hal senada juga diungkapkan oleh Sjahdeni yang lebih terperinci menyebutkan, bahwa Hak Tanggungan memberikan Kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-Bagi, Hanya dapat dibebankan pada Hak atas Tanah yang telah ada, Hak Tanggungan selain dapat dibebankan pada tanah juga berikutan dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut., Bersifat *Accessoir*, selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada, Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan Sita oleh Pengadilan, Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu (Asas Spesialitas), Hak Tanggungan Wajib didaftarkan Asas Publisitas), Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitur cidera janji, Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 pasal 13 ayat 1 disebutkan terhadap pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor pertanahan. Selain itu, pasal 13 ayat 5 jo ayat 4 Undang-undang Hak Tanggungan juga dinyatakan bahwa Hak Tanggungan lahir pada hari buku tanah didaftarkan. Dengan demikian, Hak Tanggungan itu baru lahir dan mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu, pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Dalam praktek, seringkali dijumpai adanya keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional. Belum lagi, terhadap keterlambatan proses pendaftaran akibat kelalaian baik yang disengaja maupun tidak yang dilakukan oleh kreditur maupun pejabat terkait, namun demikian dalam hal ini Undang-Undang Hak Tanggungan hanya memberikan sanksi berupa teguran dan administratif saja. Sehingga tak jarang ada kreditur yang keberatan dan kehilangan Hak *Preferent* nya dikarenakan terhadap benda yang dijaminkan dan diikat dengan Hak Tanggungan tersebut tidak sejalan dengan apa yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.

Inilah yang membuka peluang bagi debitur-debitur yang tidak memiliki itikad baik dalam mengadakan perjanjian memiliki niat untuk tidak melunasi hutangnya terhadap kreditur tersebut. Tentu sikap seperti ini mengganggu tatanan kepastian penegakan hukum Jaminan. Sehingga tak jarang, seringkali kreditur yang memberikan hutang mengajukan gugatan ke pengadilan dan meminta agar terhadap harta debitur tersebut diletakkan Sita Jaminan. Dalam Pasal 197 ayat 9, 199 HIR, 212, 214 Rbg, disebutkan bahwa Sita Jaminan adalah penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas benda bergerak atau tidak bergerak, milik penggugat atau tergugat untuk menjamin adanya tuntutan hak dari pihak yang berkepentingan atau pemohon sita. Penyitaan ini merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Tujuannya, apabila gugatan dikabulkan, putusannya dapat dilaksanakan sehingga tidak ada kemungkinan bagi debitur tersebut untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada orang lain.

Guna menjamin adanya Asas Kepastian Hukum dan Asas Keseimbangan dalam penegakan hukum jaminan khususnya Undang–Undang Hak Tanggungan Maka perlu dibentuk solusi hukum yang lebih baik lagi dan lebih spesifik terkait Sanksi dan Pelanggaran dalam hal terjadi keterlambatan dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan.yang terjadi di Badan Pertanahan Nasional sebagai upaya preventif serta memberikan keadilan bagi pihak pihak yang mengikat perjanjian dengan menggunakan Hak Tanggungan.

2.5 Hipotesis

Dalam Sistem berfikir yang teratur, maka hipotesa sangat perlu dalam melakukan penyidikan suatu penulisan skripsi jika ingin mendapat suatu kebenaran yang hakiki. Hipotesa dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan–perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.²⁶

Adapun Hipotesa penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah terdapat Keberatan Sita Jaminan terhadap Objek Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri. Disisi lain, terhadap benda yang telah diletakkan sita jaminan itu, seharusnya tidak bisa diletakkan Sita Jaminan mengingat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan dalam hal ini manakala debitur mengalami ketidakmampuan dalam memenuhi prestasinya.

²⁶ Arifin Syamsul,2012. *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*. Medan Area university Pres, Medan Hal 38

Atas dasar keberatan dari pihak ketiga selaku pemegang Hak Tanggungan terhadap Sita Jaminan yang telah diletakkan, seharusnya Sita Jaminan itu tidak sah. Namun mengingat Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap objek yang telah diletakkan Sita Jaminan, tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan dalam hal ini undang undang hak tanggungan No. 4 Tahun 1996 Pasal 13 tentang pendaftaran Hak Tanggungan. Maka untuk menjamin kepastian Hukum terhadap kreditur, maka dalam hal ini Sita Jaminan yang telah diletakkan adalah Sah dan Berharga.

