

# PRINSIP – PRINSIP JAMINAN DALAM UNDANG – UNDANG HAK TANGGUNGAN

Nunik Yuli Setyowati  
Email: nunikyuli12345@gmail.com  
(Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret)

## **Abstract**

*Security is a responsibility of that given by a debtor to a creditor to guarantee the liabilities in an engagement. The guarantee agreement stipulated in the Act - Mortgage Act, which contains all the rules on guarantee, including the principle - the principle of the Law of Guarantees. Where such regulations are made to guarantee legal certainty between the two sides, in order to create smoothness in terms of the refund. There are some basic principles of the law guarantees that the basis for UUHT, the law guarantees itself a part of the law object that refers to the right material as a principle of a general nature concrete, principles in it will be explained that the principle of Absolut / Absolute Principle Droit de Suite, Droit de Preference Principles, principle specialties and Publicity principle.*

**Keywords:** Guarantee Agreement, Security Rule of Law, Principles of the Law of Guarantees

## **Abstrak**

Jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor kepada kreditor untuk menjamin kewajiban dalam suatu perikatan. Perjanjian Jaminan tersebut diatur di dalam Undang – Undang Hak Tanggungan, yang memuat semua aturan tentang Jaminan, termasuk Prinsip – prinsip Hukum Jaminan. Dimana peraturan tersebut dibuat untuk memberikan jaminan kepastian hukum antara kedua belah pihak, agar tercipta kelancaran dalam hal pengembalian dana. Terdapat beberapa prinsip dasar hukum jaminan yang menjadi dasar dalam UUHT, hukum jaminan itu sendiri merupakan bagian dari hukum benda yang mengacu pada hak kebendaan sebagai suatu asas yang bersifat umum konkrit, prinsip-prinsip di dalamnya yang akan dijelaskan yaitu prinsip Absolut/Mutlak, Prinsip Droit de Suite, Prinsip Droit de Preference, Prinsip Spesialitas, dan Prinsip Publisitas.

**Kata Kunci :** Perjanjian Jaminan, Jaminan Kepastian Hukum, Prinsip Hukum Jaminan.

## **B. Pendahuluan**

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai pelunasan atas suatu pinjaman, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan. Atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Dengan lahirnya UUHT diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya yaitu tentang hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Atas dasar UUHT tersebut dimungkinkan untuk dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

(APHT).

Hak Tanggungan juga berkaitan dengan hukum jaminan, di dalam hak tanggungan itu sendiri terdapat hal-hal mengenai hukum jaminan yang menjadi bagian dalam UUHT, salah satu yang menjadi bagian adalah prinsip-prinsip hukum jaminan yang memang tidak dapat dipisahkan dari hak tanggungan tersebut. Dalam mengatur masyarakat yang terdiri atas gabungan individu – individu manusia dengan segala dimensinya, pembentukan Undang – Undang adalah bagian dari aktivitas pemerintahan ataupun Negara. Sehingga merancang dan membentuk Undang – Undang yang dapat diterima masyarakat luas merupakan suatu pekerjaan yang sulit. Kesulitan ini terletak pada kenyataan bahwa kegiatan pembentukan undang – undang adalah suatu bentuk komunikasi antara lembaga yang menetapkan yaitu pemegang kekuasaan legislatif dengan rakyat dalam suatu Negara. (Okky Ditya Argo Putra.2014:52)

Dalam proses pembentukan Undang – Undang ini, didalamnya terdapat transformasi visi, misi dan nilai yang diinginkan oleh lembaga pembuat Undang – undang dengan masyarakat dalam suatu bentuk aturan hukum. Pembentuk Undang – Undang sejak awal perancangan telah dituntut agar Undang – Undang yang dihasilkan mampu memenuhi berbagai kebutuhan yaitu mampu melaksanakan, dapat ditegakkan dan sesuai dengan prinsip – prinsip jaminan hukum dan persamaan hak – hak sasaran yang diatur dan terakhir yaitu mampu menyerap aspirasi masyarakat. Selain berbagai kesulitan tersebut pembentuk Undang – Undang berpacu dengan dinamika perkembangan masyarakat yang terus berubah sejalan dengan nilai – nilai yang dianggap baik oleh masyarakat. (Mahadi. 1989:119)

Dalam hal kehidupan bermasyarakat, upaya manusia untuk memenuhi berbagai kepentingan adalah salah satunya dapat diwujudkan dalam suatu perikatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1233 BW, yakni perikatan itu bersumber pada Undang – Undang atau perjanjian, maksudnya para pihak dengan sengaja dan disadari sepenuhnya berusaha untuk sepakat mengikatkan diri dengan pihak lain, maka lahirlah perjanjian yang mengikat kedua belah pihak tersebut. Tentunya dalam rangkaian janji – janji itu terangkum hak dan kewajiban masing – masing pihak dan janji – janji tersebut harus ditepati. Manakala diantara mereka ada yang ingkar janji tentu menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang mengadakan perjanjian. Untuk menjamin

dipenuhinya kewajiban yang timbul dari suatu perikatan hukum diperlukan adanya suatu jaminan yang dapat dinilai dengan uang.

Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan Karena adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA. Pasal tersebut menjelaskan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam Undang-Undang, tetapi dalam pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk maka digunakan ketentuan-ketentuan hipotek, sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdata. Hak Tanggungan merupakan satu-satunya jaminan atas tanah dan dengan lahirnya UUHT, maka sekaligus tercipta unifikasi hukum pertanahan nasional secara tuntas dan hal ini merupakan salah satu tujuan utama UUPA. Cita-cita untuk menciptakan unifikasi hukum jaminan atas tanah menurut UUPA, sebenarnya merupakan cita-cita yang tidak realistis, karena dasar UUPA adalah hukum adat yang bersifat pluralistis. Merupakan kenyataan bahwa hak masyarakat atas tanah menurut hukum adat masih hidup dan hukum adat tanah diseluruh wilayah nusantara masih bervariasi dan oleh sebab itu sampai sekarang hukum jaminan atas tanah belum dapat. (Ramlan.200:7)

Berdasarkan uraian diatas Hukum Jaminan tidak terlepas dari Peraturan Undang – Undang yang berlaku, yang akan di bahas dalam penulisan ini adalah mengenai prinsip – prinsip apa saja yang terdapat di dalam hukum jaminan berdasarkan Undang – Undang Hak Tanggungan.

## B. Jaminan Dalam Perjanjian

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara – cara kreditor menjamin sepenuhnya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitor terhadap barang – barangnya. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1997, disimpulkan bahwa pengertian Jaminan adalah “ menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda”. Bahkan hukum jaminan adalah merupakan bagian dari hukum benda. (Mariam Darus Badruzaman.1987:227-265)

Jaminan menurut Hartono Hadisoeperto

adalah: “ Sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”. (Hartono Hadisoeparto.1984:50).

Sedangkan menurut M. Bahsan, Jaminan adalah “ Segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat”. (M.Bahsan.2002 148)

Dalam perjanjian kredit, seringkali pihak kreditor berada dalam posisi yang tidak diuntungkan ketika pihak debitor wanprestasi. Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, karena sesuai dengan pasal 1131 KUHPerdara bahwa setiap kebendaan milik debitor baik yang bergerak maupun yang baru akan nadikemudian hari menanggung atas utang-utangnya. (J. Satrio.1993:5)

Namun meskipun Undang – Undang telah menentukan demikian, bukan berarti bahwa setiap proses pelunasan dengan objek jaminan akan berjalan dengan lancar dan mudah, karena kenyataannya pihak kreditor yang menghadapi persoalan kredit macet (wanprestasi) selalu harus dihadapakan dengan segala macam problem, dan masalah dalam upaya mengambil pelunasan piutangnya.

Dalam praktek, jaminan yang bersifat umum belum memberikan perlindungan hukum untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Diperlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang – hutang debitor. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus antara kreditor dengan debitor. Biasanya jaminan tersebut berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan. Jaminan ini untuk memberikan perlindungan bagi kreditor apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji. (Ananda Fitki Ayu Saraswati.2015:52)

Lahirnya Lembaga hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, membawa angin segar bagi para kreditor di Indonesia. Lembaga Hak Tanggungan dinilai dapat membawa perubahan yang lebih baik dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditor.

Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat asesoris dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan)

oleh debitor dengan kreditor. Dalam praktek bisnis, setiap usaha investasi yang dilakukan di suatu tempat sangat membutuhkan dana. Dana yang dimaksud ini dapat berasal dari dalam maupun luar negeri, yang biasanya disalurkan melalui lembaga perbankan atau lembaga keuangan. Lembaga ini bersifat sebagai *financial intermediaries* (perantara keuangan) yaitu perantara dari pemilik dana dan peminjam dana.

Oleh karena uang tersebut dipinjamkan kepada peminjam dana, maka demi menjaga kelancaran pengembalian dan diikat dengan hak jaminan. Oleh karena pemahaman pengertian jaminan adalah sesuatu hak dari debitor atau pihak ketiga yang diterimakan kepada kreditor guna menimbulkan keyakinan akan pelunasan utang debitor akibat adanya perikatan. (Mariam Darus Badruzaman:12)

Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditor (bank) dengan debitor atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok. Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang di perjanjikan antara kreditor dengan debitor dan atau pihak ketiga dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. (Djuhaendah Hasan:236).

Menurut jenisnya, jaminan terbagi atas 2 (dua) golongan yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan:

Jaminan perorangan (*borgtoch / Personal Guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang Pihak Ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban – kewajiban debitor kepada kreditor, apabila debitor yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi). Jaminan semacam ini pada dasarnya adalah penangungan utang yang diatur dalam pasal 1820 – 1850 B.W. Pada perkembangannya, jaminan perorangan juga di praktekkan oleh perusahaan yang menjamin perusahaan utang lainnya. Bank dalam hal ini sering menerima jaminan serupa, yang sering disebut *corporate guarantee*.

Sedangkan jaminan kebendaan (*zakeijke zekerheid/security right in rem*) adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitor maupun dari Pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban – kewajiban debitor yang bersangkutan cidera janji

(wanprestasi) . Jaminan kebendaan ini menurut sifatnya dibagi menjadi :

1. Jaminan dengan benda berwujud, berupa benda bergerak dan tidak bergerak
2. Jaminan dengan benda tak berwujud, yang dapat berupa hak tagih (cessie)

Adapun perbedaan antara jaminan perorangan dengan jaminan kebendaan adalah:

- a. Dalam jaminan perorangan terdapat pihak ketiga yang menanggung untuk memenuhi perikatan debitur bila debitur tersebut melakukan wanprestasi, dan
- b. Dalam jaminan kebendaan harta kekayaan debitur sejalan yang dapat dijadikan jaminan bagi pelunasan kredit apabila debitur cidera janji.

#### a. Jaminan Perorangan

Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur seumumnya. Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu hanya dapat dipertahankan terhadap debitortertentudalam hubungan perjanjian, sedang dalam pemenuhan kewajiban debitur oleh pihak ketiga bertindak sebagai penjamin.

Dalam perjanjian jaminan perorangan tidak jelas benda apa atau mana yang pihak ketiga yang akan menjadi jaminan, sehingga akan berlaku ketentuan seperti dalam jaminan umum yang diberikan oleh Undang – Undang lewat pasal 1131 dan pasal 1132 B.W., maka hanya memberikan kedudukan yang sama diantara para kreditor yaitu sebagai kreditor konkuren saja. Karena dalam hal jaminan perorangan ini sifatnya tidak mutlak, dan perjanjian ini tidak banyak digunakan oleh kalangan perbankan.

#### b. Jaminan Kebendaan

Penyediaan atas benda obyek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya. Sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa bagi kreditor tersebut. Perjanjian jaminan kebendaan selalu merupakan perbuatan memisahkan suatu bagian dari kekayaan seseorang yang bertujuan untuk menjaminkan dan menyediakan bagi pemenuhan kewajiban seorang debitur saja.

Mengenai hak istimewa tersebut dapat ditelusuri pada lembaga jaminan khusus yang obyeknya benda ini, gadai dan hipotek, tidak lain merupakan salah satu konsekuensi yang terbit karena adanya pembagian benda bergerak – benda tidak bergerak. Sebab memang banyak konsekuensi yang bermunculan dengan adanya pembagian benda bergerak – benda tidak bergerak dan salah satunya antara lain adalah berbedanya lembaga jaminan yang diterapkan manakala benda – benda itu dijadikan agunan, yang oleh Djuhaendah disebut sebagai hak istimewa, antara lain dalam pasal 1133 B.W. yaitu gadai dan hipotek dan dalam perkembangan hukum Indonesia hak istimewa tersebut juga Hak Tanggungan dan Fidusia (dengan lahirnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta UU No. 42 tahun 1999 tentang Fidusia). (Djuhaendah Hasan:17)

Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak tanggungan adalah:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagai mana dimaksud dengan Undang-Undang No. 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 Kreditor tertentu terhadap Kreditor-kreditor lainnya”.

Dari ketentuan di atas, maka hak tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda di atasnya bisa berupa bangunan, tanaman, dan hasil – hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. (Munir Fuady:73)

### C. Prinsip-Prinsip Hukum Jaminan

Ada beberapa prinsip yang berlaku / menjadi dasar bagi Hukum Jaminan, seperti pada Gadai, Hipotik, Hak Tanggungan, dan Fidusia. Sebagai titik tolak untuk mengenal prinsip hukum jaminan akan diperbandingkan prinsip yang terdapat dalam Hak Tanggungan dengan Prinsip yang terdapat dalam hipotik. Sebagai alasannya, karena Hak Tanggungan adalah sebagai pengganti hipotik yang khususnya

mengatur tentang hak atas tanah dan *credietverband* yang dimungkinkan ada persamaan prinsip – prinsip yang mendasari Hak Tanggungan tersebut.

Hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda yang juga mengacu pada hak kebendaan sebagai asas organik yang bersifat umum konkrit, terdiri atas asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publisitas, asas spesialisitas, asas totalitas, asas esensi perlekatan, asas konsistensi asas pemisahan horisontal, dan asas perlindungan hukum. (Mariam Darus Badruzaman:12).

Oleh karena itu perlu adanya pembahasan terhadap prinsip – prinsip Hak Tanggungan tersebut berdasarkan pada prinsip hukum jaminan. Adapun prinsip – prinsip hukum jaminan dalam Undang – Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

### 1. Prinsip Absolut Mutlak

Jaminan yang diatur dalam perundang – undangan di Indonesia secara garis besar mempunyai sejumlah asas yang antara lain mempunyai sifat hak kebendaan sebagaimana diatur didalam Pasal 528 B.W. dimaksud dengan hak kebendaan (*Zakelijkrecht*), ialah hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hak kebendaan ini adalah absolut. Artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Pemegang hak itu dapat dipertahankan terhadap setiap orang yang menuntut (*vorderen*) setiap orang yang mengganggu haknya. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan,2000:24)

Berbeda dengan hak perorangan yang adalah relatif, artinya hak itu hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, dan hanya dapat dipertahankan melakukan tuntutan (*vordering*), terhadap debitor tertentu saja secara pasif dapat dilakukan seseorang tertentu wajib melakukan prestasi terhadap pemilik hak (*persoonlijk gerechtigde*).

Suatu hak kebendaan yang mempunyai hubungan atas suatu benda, tidak menentukan perbedaan antara hak pribadi dengan hak kebendaan. Dalam hubungannya untuk pembatasan dari hak – hak kebendaan merupakan hak yang absolut, bukan kebendaan. Hak mengarang, hak mencipta, dan lain – lain yang sama, adalah mutlak, akan tetapi bukanlah hak

– hak kebendaan, karena yang jadi sasarannya bukanlah benda, tapi hasil kesusastraan, ilmu pengetahuan, atau seni. (R. Soetojo Prawiroharmo, Marthalena Pohan:12). Oleh karenanya semua hak – hak kebendaan adalah absolut, tetapi dalil ini tidak dapat dibalik, karena tidak semua hak absolut adalah kebendaan.

Pasal 1 ayat (1) UUHT menyebutkan :

“ 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 yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun atau tidak berikutan benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain”

Singkatnya yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain. (Rahmadi Usman,1999:130).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 tersebut, terdapat unsur – unsur esensial, yang merupakan sifat dari ciri – ciri dari Hak Tanggungan, yaitu:

- Lembaga hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu;
- Pembebanan pada hak atas tanah;
- Berikutan atau tidak berikutan benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
- Memberikan kedudukan yang preferent kepada kreditornya

Bahwa dari pasal tersebut ternyata tidak secara tegas menyebutkan adanya hak kebendaan. Hal ini dapat dipahami karena UUPA dijiwai oleh hukum adat yang tidak mengenal pembedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan. Lembaga pendaftaran inilah yang menjadi ukuran bagi lahirnya hak kebendaan. Pendaftaran tanah dalam UUPA menunjukkan sifat kebendaan itu merupakan bawaan lahir dari UUPA dan bukan sifat yang diberikan. Hak Tanggungan dapat dikatakan

mempunyai sifat hak kebendaan, karena ciri – ciri / sifat hak karenanya UUHT merupakan hak kebendaan, maka mempunyai sifat yang absolut.

## 2. Prinsip Droit de Suite

Hak kebendaan itu mempunyai *Zaaksgevolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti). Artinya : hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang memilikinya. *Droit de suite* merupakan salah satu prinsip dari hak kebendaan yang memang pada dasarnya dikenal oleh B.W., dan sebaliknya tidak dikenal oleh hukum adat. Hukum Adat tidak mengenal hak kebendaan. Ciri Hak Tanggungan sebagai suatu hak jaminan yang mempunyai preferensi dan berasas *droit de suite*. Berakar dari mana, selayaknya pantas di dipertanyakan. Atau sifat yang ditetapkan demikian itu semata dilandaskan pada soal kewenangan yang dimiliki oleh pembentuk Undang – Undang.

Sesungguhnya problema dasar ini memerlukan kajian obyektif yang sehat. UUPA yang dijiwai oleh hukum adat tidak mengenal asas – asas yang mencerminkan sifat hak kebendaan. Sedangkan UUPA sebagai landasan lahirnya UUHT tidak secara tegas menyebutkan adanya hak kebendaan.

Namun prinsip *droit de suite* nampak jelas terdapat dalam Pasal 7 UUHT, yang menyatakan: sifat Hak Tanggungan itu tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun Obyek Hak Tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji dalam berprestasi. Walaupun obyek Hak Tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi hak milik orang lain, namun Hak Tanggungan itu selalu mengikuti di dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan berpindah, yang berarti prinsip *droit de suite* tersebut terdapat dalam UUHT.

## 3. Prinsip Droit de Preference

Hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan di dahulukan bagi kreditor pemegang Hak Jaminan terhadap kreditor lainnya. Untuk

menganalisis prinsip *droit de preference* selain mendasarkan pada Buku II B.W. yang mengatur tentang jaminan juga mendasarkan pada UUHT. Tentang kedudukan yang diutamakan dalam B.W. dapat dilihat pada Pasal 1133 ayat (1) B.W. yang menyatakan bahwa : “ Hak untuk didahulukan di antara orang – orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik ”.

Sistem hukum kita mengenal pemberian perlindungan yang istimewa bagi kreditor atau para kreditor. Perlindungan istimewa itu tertera di dalam Pasal 1133 B.W. , yakni hak untuk didahulukan diantara para kreditor yang timbul dari : Hak Istimewa, Gadai dan Hipotik. Selanjutnya menurut Pasal 1134 B.W.,

Hak Istimewa ialah suatu hak yang oleh Undang – Undang diberikan kepada seorang kreditor sehingga tingkatan kreditor tersebut lebih tinggi dari pada kreditor lainnya, semata – mata berdasarkan sifat piutang kreditor tersebut. Perlindungan istimewa tersebut dapat diberikan apabila kreditor pemegang hak jaminan atas benda tertentu milik debitur, dalam perkembangan hukum Indonesia selain Gadai dan Hipotik, Hak Istimewa tersebut berlaku bagi Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996) dan Fidusia (UU No. 42 Tahun 1999). Jaminan tersebut merupakan jaminan kebendaan. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006:32)

Kedudukan hak jaminan terhadap Hak Istimewa, menurut Pasal 1134 ayat (2) B.W., lebih tinggi dari pada Hak Istimewa, kecuali hal – hal dimana oleh undang – undang ditentukan sebaliknya. Dalam Undang – Undang Hak Tanggungan tentang kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain, semula di tentukan pada Pasal 1 ayat (1) UUHT, yang antara lain menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lainnya. Penjabaran lebih lanjut tentang kedudukan diutamakan tidak dijumpai dalam penjelasan Pasal 1 UUHT, melainkan dijumpai dalam Penjelasan Umum Angka 4 alinea 2 UUHT, yang menjelaskan :

“ Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan

*diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika kreditor debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor – kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak menurangi preferensi piutang – piutang Negara menurut ketentuan – ketentuan hukum yang berlaku “*

Yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain adalah : “ Bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului, daripada kreditor – kreditor yang lain “. Jadi hak mendahului dimaksudkan

adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi obyek Hak Tanggungan. (Herawati Poesoko.2013:73).

Meskipun pada Penjelasan Umum UUHT tersebut tidak disebutkan apakah piutang – piutang Negara yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan saja, ataukah mengenai semua piutang – piutang Negara yang menjadi kewajiban debitor yang bersangkutan. Piutang – Piutang Negara yang lebih didahulukan dari kreditor pemegang Hak Jaminan dapat dilihat dalam Pasal 1137 ayat (1) B.W. yang menyatakan : “ Hak daripada kas Negara, Kantor lelang, dan lain – lain, badan umum yang dibentuk oleh Pemerintah untuk didahulukan, tertibnya melaksanakan hak itu, dan jangka waktu berlangsungnya hak tersebut diatur dalam berbagai Undang – Undang Khusus mengenai hal itu. Undang-Undang No. 6 Tahun 1983, tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, ternyata dapat dijumpai ketentuan yang menentukan tagihan pajak mempunyai hak mendahului melebihi segala hak mendahului lainnya, hal itu tersirat dalam Pasal 21 ayat (3) Undang – Undang tersebut ditetapkan bahwa hak mendahului tagihan pajak melebihi segala

hak mendahului lainnya, kecuali terhadap : Biaya perkara yang semata – mata disebabkan suatu penghukuman untuk melalang suatu barang; Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang; biaya perkara yang semata – mata disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.

Berdasarkan uraian tersebut ternyata dalam UUHT terkandung prinsip *droit de preference* seperti pada hukum jaminan sebelumnya, hal tersebut sangat menguntungkan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan. Adapun dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 1137 B.W., piutang Negara yang kedudukannya lebih tinggi dari Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT dimaksudkan adalah dibatasi hanya pada tagihan pajak saja.

#### 4. Prinsip Spesialitas

Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Asas ini dalam hipotik diatur oleh ketentuan Pasal 1174 B.W., Dianutnya asas spesialitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Karena Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT) dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat (2) UUHT), ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. (Herowati Poesoko.2013:76).

Selanjutnya pula karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana dimaksud itu apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri – cirinya.

Berdasarkan UUHT, proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu : tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran Tanggungan. UUHT pada Pasal 10 ayat (2) menyebutkan

pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan Perundang - Undangan yang berlaku. UUHT menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan tidak dicantumkannya secara lengkap hal – hal yang disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

## 5. Prinsip Publisitas

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT. Menurut Pasal 13 UUHT itu pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Prtanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT ). Asas Publisitas ini juga merupakan asas hipotik sebagaimana ternyata dalam Pasal 1179 B.W. Menurut Pasal tersebut, pembukaan Hipotik harus dilakukan dalam register – register umum yang memang khusus disediakan untuk itu.

Untuk mencapai tujuan kepastian hukum, maka UUPA berlaku prinsip, pendaftaran semua hak – hak atas tanah. Untuk itu di Kantor Pertanahan setempat disediakan buku tanah yang mencatat tanah – tanah yang didaftar. Pekerjaan itu merupakan pekerjaan yang sangat besar, maka pelaksanaannya dilakukan dengan cara bertahap. Selanjutnya dilakukan tata usaha pendaftaran tanah sehingga perkembangan dari tanah – tanah yang sudah didaftar akan dipantau terus dalam buku tanah yang bersangkutan. Setiap perubahan yang penting mengenai tanah, maka dengan melihat buku tanah, diharapkan orang tahu riwayat tanah yang bersangkutan. Selanjutnya perlu dikemukakan bahwa pendaftaran tanah menurut UUPA menganut asas publisitas dan spesialisitas.

Pasal 13 UUHT menegaskan pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan yang memberikan

kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tadi, maka ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan dan sekaligus mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga.

Melihat fungsi pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diatas melambangkan bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mendapatkan perlindungan serta kepastian hukum bahwa tanah yang dijaminan oleh pemberi jaminan kepada pemegang jaminan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga, serta merupakan alat bukti bagi pemegang hak bahwa tanah yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi daripada yang lahir kemudian.

## D. Penutup

Di dalam Prinsip – prinsip jaminan yang tertuang di dalam Undang – Undang Hak Tanggungan telah mencakup keseluruhan kaedah – kaedah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan yang mendapatkan fasilitas kredit. Untuk menjaga kelancaran pengembalian dana diikat dengan hak jaminan, dimana lembaga jaminan tersebut antara lain adalah: Fidusia yang diatur di dalam UU No. 42 tahun 1999, Hak Tanggungan yang diatur di dalam UU No. 4 tahun 1996, dan Gadai yang diatur di dalam Pasal 1150 – 1160 B.W. Dengan adanya peraturan Perundang – Undangan yang berlaku dan mengatur bagi pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan fasilitas kredit, maka hendaklah para pihak dalam hal ini haruslah saling mentaati agar tercipta kelancaran dalam pengembalian dana. Karena dalam hal ini antara pemberi dan penerima sama – sama saling membutuhkan. Jadi harus dibutuhkan kerjasama agar tercipta keadilan yang diinginkan.

## Daftar Pustaka

- Ananda Fitki Ayu Saraswati. 2015. "Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi Melalui Grosse Akta". *Jurnal Repertorium Volume II No. 2* Edisi Juli-Desember 2015.
- Herawati Poesoko. 2013. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*.

Jakarta: Aswaja Pressindo

- J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1993. *Parate Eksekusie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2006. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana
- Mahadi. 1989. *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman. 1987. *Bab-bab Tentang Credietverband, Gadai dan Fidusia*, Cetakan ke IV. Bandung: Alumni.
- M. Bahsan. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rejeki Agung
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Okky Ditya Argo Putra. 2014. Prinsip Prinsip Hukum Jaminan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *Jurnal Repertorium Edisi 1*, Januari – Juni 2014
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan. 1984. *Ban-Bab tentang Hukum Benda*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Rahmani Eka Putri. 2014. “Pengaturan Parate Executie dalam Undang-Undang Hak Tanggungan “ . *Jurnal Repertorium Edisi 1*, Januari-Juni 2014.
- Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan
- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan. 2000. *Hukum Perdata. Hukum Benda*: Liberty Yogyakarta.