

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam pertimbangan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jamin yang dapat dibebankan atas tanah berikuit atau tidak berikuit benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk¹

Ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-

¹ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia. Mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan oleh Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan ²

Berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, maka dibentuklah Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Bab I Ketentuan Umum Pasal I ayat (1) disebutkan sebagai berikut

“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

² *Ibid*

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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain ”

Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan, disebutkan bahwa

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
3. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada Bab V mengenai Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 Undang-Undang Nomer 4 tahun 1996 disebutkan bahwa

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara

tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan

4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa jika debitur cidera janji (wanprestasi) maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Hal ini berarti pemenuhan atas hak tanggungan terhadap kreditur tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Dalam Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa

"Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut Ketentuan Undang-Undang ini"

Sebagaimana ditetapkan pada Bab IV tentang Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, peralihan, dan hapusnya hak tanggungan, Pasal 10 ayat (2) bahwa

"Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Dengan Pasal tersebut di atas sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila pihak debitur menjaminkan tanah miliknya

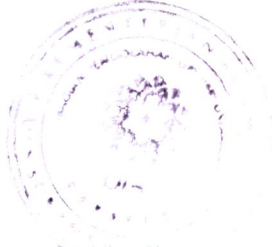
untuk utang piutang, maka tanah yang dijaminakan harus didaftarkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akan tetapi, dalam kejadian di Cilenyi Wetan, Kecamatan Cilenyi, Kabupaten Bandung banyak masyarakat yang terbiasa melakukan perjanjian utang piutang dengan menjaminkan tanah atau bangunan hak miliknya tanpa melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, misalnya terdapat penyimpangan. Pada tanggal 3 Januari 2010 bapak Siregar meminjam uang kepada bapak Oman sebesar Rp 300 000 000 untuk jangka waktu tiga tahun. Bapak Siregar sebagai peminjam uang menjaminkan tanahnya seluas 140 M2 berikut sertifikat hak milik atas tanahnya. Dalam peristiwa utang piutang tersebut dibuat perjanjian kedua belah pihak dengan tanda tangan di atas materai Rp 6 000 (Data perjanjian utang piutang, 2010).

Pada tanggal 20 Pebruari 2012 bapak Siregar belum mengembalikan utangnya kepada bapak Oman, sehingga tanah milik bapak Siregar disita oleh bapak Oman. Menurut bapak Oman penyitaan tanah sudah atas dasar kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian utang piutang (Wawancara dengan bapak Oman, 19 Maret 2012).

Dengan demikian menurut bapak Oman, tanah yang dijaminakan adalah merupakan

1. Hak jaminan untuk pelunasan utang

- 
- 2 Hak jaminan dibebankan atas tanah didasarkan atas perjanjian.
 - 3 Utang yang dijamin jumlahnya jelas sebagaimana jaminan tanahnya.
(Wawancara dengan Bapak Oman, 14 April 2012)

Pengambilalihan tanah bapak Siregar menuai permasalahan baru, karena jaminan tanah tidak melalui prosedur yang benar menurut Undang-Undang Hak Tanggungan. Demikian pula apabila dilihat dari landasan hukum bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian hak tanggungan atau penjaminan tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak batal demi hukum. Dengan permasalahan tersebutlah penulis bermaksud meneliti lebih mendalam mengenai peristiwa pengambilalihan tanah jaminan yang terjadi di Desa Cilenyi Wetan, Bandung.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dapat diajukan pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

- 1 Bagaimanakah pelaksanaan pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996?
- 2 Apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996?
- 3 Bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.
3. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini Kegunaannya sebagai berikut

1. Kegunaan Ilmu Pengetahuan Memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum perdata dan memperluas pemahaman Pengetahuan mahasiswa berkaitan dengan permasalahan keperdataan yang terjadi di tengah-tengah kehidupan masyarakat,
2. Kegunaan praktis Dengan adanya penelitian ini, masyarakat semakin paham bahwa pihak pemberi pinjaman uang tidak otomatis dapat mengambil-alih kepemilikan tanah karena pihak yang berpiutang melakukan wanprestasi Hak-hak atas tanah masih berada di tangan kreditor

E. Kerangka Pemikiran

Definisi Hak Tanggungan terdapat dalam Undang - undang No. 4 Tahun 1996 pasal 1 ayat 1 adalah

" 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 terhadap kreditor-kreditor lain "³

Hak tanggungan pada prinsipnya merupakan hak jaminan yang diperoleh kreditur dari debitur dalam hal perjanjian misalnya perjanjian pinjam-meminjam. Hak tanggungan untuk sebuah tanah dapat diperoleh setelah mengikuti prosedur berikut ini

1. Mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah atau notaris untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT),
2. Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat, mengajukan permohonan pendaftaran ke badan pertanahan sambil membawa surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah,
3. Menyertakan sertifikat asli hak atas tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah saat mengajukan surat permohonan,
4. Melampirkan juga identitas pemohon dan pemegang hak tanggungan.

Dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah, yaitu hak membuka

³ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 4 Tahun 1996

tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam pasal 16 sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam pasal 16, dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaannya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat "sementara".

Pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah secara paksa oleh negara yang mengakibatkan hak atas tanah itu hapus tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum tertentu dari pemilik hak atas tanah tersebut. Menurut Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya hanya dilakukan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama milik rakyat merupakan wewenang Presiden RI setelah mendengar pertimbangan apakah benar kepentingan umum mengharuskan hak atas tanah itu harus dicabut, pertimbangan ini disampaikan oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia, serta menteri lain yang bersangkutan. Setelah Presiden mendengar pertimbangan tersebut, maka Presiden akan mengeluarkan Keputusan Presiden yang didalamnya terdapat besarnya ganti rugi untuk pemilik tanah yang haknya dicabut tadi. Kemudian jika pemilik tanah tidak setuju dengan

besarnya ganti rugi, maka ia bisa mengajukan keberatan dengan naik banding pada pengadilan tinggi⁴

Tanah yang dimiliki seseorang dapat dijadikan agunan atau jaminan untuk suatu perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang, gadai, dan sebagainya

Perjanjian merupakan “perbuatan”, yaitu perbuatan hukum, perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga bisa dibidang sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban, yaitu akibat-akibat hukum yang merupakan konsekwensinya. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu, yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Prestasi itu meliputi perbuatan-perbuatan:

1. Menyerahkan sesuatu, misalnya melakukan pembayaran harga barang dalam perjanjian jual beli barang,
2. Melakukan sesuatu, misalnya menyelesaikan pembangunan jembatan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan,
3. Tidak melakukan sesuatu, misalnya tidak bekerja di tempat lain selain perusahaan tempatnya bekerja dalam perjanjian kerja.

Perjanjian melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling memberikan kesepakatan mereka. Para pihak ini berdiri berhadapan-hadapan dalam kutub-kutub hak dan kewajiban. Pihak yang berkewajiban memenuhi isi perjanjian

⁴ Undang-undang nomor 20 tahun 1961

disebut debitur, sedangkan pihak lain yang berhak atas pemenuhan kewajiban itu disebut kreditur. Dalam perjanjian jual beli mobil, sebagai penjual Gareng berhak memperoleh pembayaran uang harga mobil, dan disisi lain ia juga berkewajiban untuk menyerahkan mobilnya kepada Petruk. Sebaliknya, sebagai pembeli Petruk wajib membayar lunas harga mobil itu dan ia sekaligus berhak memperoleh mobilnya.

Selain orang-perorangan (manusia secara biologis), para pihak dalam perjanjian bisa juga terdiri dari badan hukum. Perseroan Terbatas (PT) merupakan badan hukum yang dapat menjadi salah satu pihak atau keduanya dalam perjanjian. Kedua-duanya merupakan subjek hukum, yaitu pihak-pihak yang dapat melakukan perbuatan hukum, pihak-pihak yang mengemban hak dan kewajiban. Suatu badan hukum segala perbuatan hukumnya akan mengikat badan hukum itu sebagai sebuah entitas legal (*legal entity*). Meskipun perbuatan badan hukum itu diwakili pemimpinnya misalnya Direktur dalam Perseroan Terbatas namun perbuatan itu tidak mengikat pemimpin badan hukum itu secara perorangan, melainkan mewakili perusahaan sebagai legal entity.

Dalam pelaksanaannya, jika terjadi pelanggaran perjanjian, misalnya salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) sehingga menimbulkan kerugian pada hak pihak yang lain, maka pihak yang dirugikan itu dapat menuntut pemenuhan haknya yang dilanggar. Tujuan perjanjian layaknya membuat undang-undang, yaitu mengatur hubungan hukum dan

melahirkan seperangkat hak dan kewajiban. Bedanya, undang-undang mengatur masyarakat secara umum, sedangkan perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang memberikan kesepakatannya. Karena setiap orang dianggap melek hukum, maka terhadap semua undang-undang masyarakat telah dianggap mengetahuinya – sehingga bagi mereka yang melanggar, siapapun, tak ada alasan untuk lepas dari hukuman. Demikian pula perjanjian, bertujuan mengatur hubungan-hubungan hukum namun sifatnya privat, yaitu hanya para pihak yang menandatangani perjanjian itu saja yang terikat. Jika dalam pelaksanaannya menimbulkan sengketa, perjanjian itu dapat dihadirkan sebagai alat bukti di pengadilan guna menyelesaikan sengketa. Perjanjian membuktikan bahwa hubungan hukum para pihak merupakan sebuah fakta hukum, yang dengan fakta itu kesalahpahaman dalam sengketa dapat diluruskan bagaimana seharusnya hubungan itu dilaksanakan dan siapa yang melanggar.

Syarat sahnya perjanjian adalah syarat-syarat agar perjanjian itu sah dan punya kekuatan mengikat secara hukum. Tidak terpenuhinya syarat perjanjian akan membuat perjanjian itu menjadi tidak sah. Menurut pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian terdiri dari

1. Syarat subyektif (mengenai subjek atau para pihak)

- a. Kata sepakat

Kata sepakat berarti adanya titik temu (*a meeting of the minds*) diantara para pihak tentang kepentingan-kepentingan yang berbeda.

b. Cakap

Cakap berarti dianggap mampu melakukan perbuatan hukum. Prinsipnya, semua orang berhak melakukan perbuatan hukum setiap orang dapat membuat perjanjian kecuali orang yang belum dewasa, di bawah pengampuan, dan orang-orang tertentu yang dilarang oleh undang-undang.

2. Syarat objektif (mengenai obyek perjanjian)

a. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berarti obyek perjanjian harus terang dan jelas, dapat ditentukan baik jenis maupun jumlahnya. Misalnya, Siregar menjual mobil tanah seluas 200 M² dengan harga Rp 180 000 000 kepada Udin. Obyek perjanjian tersebut jenisnya jelas, yakni tanah dengan spesifikasi tertentu, dan begitupun harganya.

b. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal berarti objek yang diperjanjikan bukanlah objek yang terlarang tetapi diperbolehkan oleh hukum. Suatu sebab yang tidak halal itu meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum. Misalnya perjanjian perdagangan manusia atau senjata ilegal.

Tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dan objektif di atas dapat menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah. Perjanjian yang tidak sah karena tidak terpenuhinya salah satu syarat subjektif akan mengakibatkan perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) oleh salah satu

pihak. Maksudnya, salah satu pihak dapat menuntut pembatalan itu kepada hakim melalui pengadilan. Sebaliknya, apabila tidak sahnya perjanjian itu disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nul and void*), yaitu secara hukum sejak awal dianggap tidak pernah ada perjanjian. Selain syarat sahnya perjanjian, suatu perjanjian juga baru akan mengikat para pihak jika dalam pembuatan dan pelaksanaannya memenuhi asas-asas perjanjian.

Tanah sebagai benda hak milik yang tidak bergerak dapat dijadikan jaminan, sementara jaminan yang dimaksud diatur oleh perundangan yang berlaku. Hukum jaminan dalam istilah Belanda adalah *zekerheidsrechten*, yakni dari kata *recht* berarti hukum (law), hak (right) atau keadilan (justice). Pitlo memberikan perumusan tentang *zekerheidsrechten* sebagai hak (*een recht*) yang memberikan kepada kreditor kedudukan yang lebih baik daripada kreditor-kreditor lain. Dengan demikian kata "recht" dalam istilah "*zekerheidsrechten*" berarti "hak", sehingga *zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan, bukan hukum jaminan. Jadi, *zekerheidsrechten* adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor.

Menurut pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta hak tanggungan maupun pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Kreditor pemegang hak

tanggungan atau jaminan yang pemenuhan piutang harus didahulukan dari piutang-piutang yang lain disebut kreditur preferen. Sebagai kebalikannya adalah kreditur konkuren, yaitu kreditur yang kedudukannya sama berhak dan tak ada yang harus didahulukan dalam pemenuhan piutangnya

Berkaitan dengan debitor yang melakukan wanprestasi atas utang yang ditanggungnya, maupun debitor yang keadaan usahanya dinyatakan pailit, maka jaminan yang dikuasai oleh kreditur akan dapat disita. Alasan penyitaan dilakukan karena kepailitan atau wanprestasi. Akan tetapi, penyitaan atas kepailitan ditetapkan dengan keputusan hakim, yang berlaku serta merta, dengan melakukan penyitaan umum atas semua harta orang yang dinyatakan pailit, baik yang ada pada waktu penyertaan pailit maupun yang diperoleh selama kepailitan berlangsung, untuk kepentingan semua kreditur, yang dilakukan dengan pengawasan pihak yang berwajib.⁵

Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa

"Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut Ketentuan Undang-Undang ini"

Adapun pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa

"jika debitor cidera janji (wanprestasi) maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri memalalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutannya dari hasil penjualan. Hal ini berarti pemenuhan atas hak tanggungan terhadap kreditur tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu."

⁵ Retnowulan Sutanto, *Hukum Kepailitan*, Fokus Media. Bandung, 1996, hlm 85

Berkaitan dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, apabila dengan cara ini akan mendapatkan harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Sebab penjualan di bawah tangan dari objek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu, jika debitur tidak menyetujinya, selanjutnya apabila kredit sudah menjadi macet, maka bank sering menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah debitur. Sehingga dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan di jual di bawah tangan dari pada dijual di pelelangan umum.⁶

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat asas-asas yang mengatur tentang hak tanggungan antara lain

1. Asas *Droit de Preference*. Asas ini menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan diberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lainnya. Maksud dari kedudukan yang diutamakan adalah pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan dengan hak yang mendahului daripada kreditur lainnya.

⁶ Sutan Ramy Sjahdeini, *loc cit*, hlm. 166



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

Dengan adanya asas-asas ini maka setiap hak tanggungan harus sesuai dengan asas-asas diatas yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁷

F. Langkah-langkah Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut

1. Metode penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis dengan menganalisa kaitan antara peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang dibahas.⁸ Dengan demikian, penelitian ini akan menggambarkan masalah hukum, fakta, dan gejala lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Perjanjian Pertanggungan, kemudian menganalisisnya sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai permasalahan yang akan diteliti

⁷<http://lbn.unpar.ac.id/radio-chevy-103-5fm/asas-asas-hak-tanggungan/>

⁸Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 97

Penelitian ini juga menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder sebagai penganalisa dari pelaksanaan undang-undang yang berkaitan.⁹ Hal tersebut bertujuan untuk mengkaji adanya perbuatan Hak Tanggungan yang tidak di Aktakan sesuai dengan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang terjadi dalam kasus perjanjian pertanggungan di masyarakat Cilenyi Wetan, Kabupaten Bandung

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

a. Sumber data primer, yaitu:

1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996
2. Kasus yang terjadi di masyarakat Cilenyi Wetan, Kabupaten Bandung
3. Dokumen perjanjian para pihak antara kreditor dan debitor,
4. Pihak-pihak yang berperkara dalam kasus perjanjian pertanggungan
5. Penelitian Lapangan: Hal ini dilakukan untuk memperoleh data primer, yaitu mengumpulkan data-data yang diperlukan dengan cara mengadakan hubungan dengan pihak-pihak yang terkait dengan

⁹ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, 1985, hlm 15.

masalah yang diteliti yaitu pihak yang berpiutang (kreditor dan debitor).

- b. Sumber data sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk ke arah mana peneliti melangkah, karena berisi informasi dan penjelasan tentang bahan hukum primer, yaitu pengetahuan ilmiah yang mutakhir atau pengetahuan baru tentang fakta maupun gagasan atau ide, seperti skripsi, tesis, disertasi dan jurnal-jurnal hukum, serta eksaminasi terhadap putusan pengadilan selain itu buku, prosiding hasil konferensi, seminar maupun lokakarya, laporan penelitian dapat digolongkan dalam bahan hukum ini
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan informasi lebih jauh mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat berupa artikel-artikel yang terdapat dalam majalah, surat kabar maupun situs internet

3. Jenis Data:

Jenis data yang dikumpulkan adalah jenis data kualitatif yaitu data yang dikumpulkan berupa data deskriptif, seperti kata-kata tertulis atau lisan dari para responden.¹⁰ Terutama dari pihak-pihak yang telah melakukan perjanjian pertanggungjawaban di masyarakat Cilenyi Wetan, Kabupaten Bandung

¹⁰ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosda Karya, 2004, hlm 4

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang berkaitan dengan penelitian ini dilakukan melalui cara-cara sebagai berikut:

- a. Studi literatur, yaitu membaca dan menganalisis kepustakaan sebagai bahan hukum primer maupun sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti,
 - b. Studi lapangan, yaitu meneliti langsung kepada kasus yang terjadi di masyarakat berkaitan dengan permasalahan yang diteliti,
 - c. Studi dokumentasi, yaitu mempelajari dan menganalisis data yang terdokumentasikan yang berupa perjanjian utang piutang para pihak dengan jaminan benda tidak bergerak,
 - d. Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab langsung baik yang merujuk kepada pedoman wawancara maupun tidak menggunakan pedoman wawancara guna memperoleh data yang lebih mendalam.
- #### 5. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisa data dalam penelitian ini adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.¹¹ Dengan cara mengumpulkan data-data yang berhubungan langsung dengan

¹¹ *Ibid*

permasalahan Hak Tanggungan yang tidak di Aktakan sesuai dengan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang terjadi dalam kasus perjanjian pertanggungan di masyarakat Cilenyi Wetan, Kabupaten Bandung

6. Lokasi Penelitian

- a. Lokasi penelitian lapangan dilakukan di Desa Cilenyi Wetan, Kabupaten Bandung
- b. Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Kota Bandung
- c. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Kota Bandung

