



**SKRIPSI**

**KEDUDUKAN KREDITUR TERHADAP BENDA JAMINAN  
YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN APABILA  
TERJADI PERCERAIAN**

*POSITION OF CREDITORS ON THE OBJECTIVES OF  
GUARANTEE WHICH BE LADEN MORTGAGE RIGHT IF ANY  
DIVORCE CONSIST*

**FEBRI SETIAWAN**  
**NIM : 120710101349**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**SKRIPSI**

**KEDUDUKAN KREDITUR TERHADAP BENDA JAMINAN  
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN APABILA  
TERJADI PERCERAIAN**

*POSITION OF CREDITORS ON THE OBJECTIVES OF  
GUARANTEE WHICH BE LADEN MORTGAGE RIGHT IF ANY  
DIVORCE CONSIST*

**FEBRI SETIAWAN**  
**NIM : 120710101349**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

## MOTTO

*“Jika ada seseorang mati yang sedang keadaan mempunyai utang, dalam hal orang itu dapat membayarnya ketika masih hidup didunia, maka kebahagiaannya itu akan diambil serta dosa diberikan kepada orang yang diutangnya, kemudian beliau akan dijebloskan dalam neraka. Tetapi, jika memang tidak dapat membayarnya, maka cuman hanya kebaikan-nya saja yang akan diambil, kemudian diberikan kepada pihak yang diutangnya, sedangkan dosa si pemberi utang tak diberikan pada orang yang berutang”.*

(Ibnu Abdussalam)\*

---

\* Iqbal Taufik, 2016, *Dinamina Hukum Islam Indonesia*, Yogyakarta: Deepublish, hlm. 108

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, Ayahanda Havid dan Ibunda Tania atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.

**KEDUDUKAN KREDITUR TERHADAP BENDA JAMINAN  
YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN APABILA  
TERJADI PERCERAIAN**

*POSITION OF CREDITORS ON THE OBJECTIVES OF  
GUARANTEE WHICH BE LADEN MORTGAGE RIGHT IF ANY  
DIVORCE CONSIST*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**FEBRI SETIAWAN**  
**NIM : 120710101349**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 23 JULI 2019**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**ISWI HARIYANI, S.H, M.H.**  
**NIP : 196212161988022001**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**BHIM PRAKOSO, S.H., S.pN., M.M.,M.H.**  
**NIP : 196912052014091002**

**PENGESAHAN**

**KEDUDUKAN KREDITUR TERHADAP BENDA JAMINAN YANG  
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN APABILA  
TERJADI PERCERAIAN**

Oleh :

**FEBRI SETIAWAN**  
**NIM : 120710101349**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**ISWI HARIYANI, S.H, M.H.**  
**NIP : 196212161988022001**

**BHIM PRAKOSO, S.H., S.pN., M.M.,M.H.**  
**NIP : 196912052014091002**

Mengesahkan,  
Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Dr. NURUL GHUFRON , S.H., M.H.**  
**NIP : 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis  
Tanggal : 25  
Bulan : Juli  
Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

**PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**EDI WAHJUNI, S.H. M.Hum.**  
**NIP : 196812302003122001**

**GALUH PUSPANINGRUM, S.H, M.H.**  
**NRP : 760012482**

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

**ISWI HARIYANI, S.H, M.H.** : ( ..... )  
**NIP : 196212161988022001**

**BHIM PRAKOSO, S.H., S.pN., M.M.,M.H.** : ( ..... )  
**NIP : 196912052014091002**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Febri Setiawan

NIM : 120710101349

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Kedudukan Kreditur Terhadap Benda Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Apabila Terjadi Perceraian** ; adalah merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 23 Juli 2019

Yang menyatakan,



**FEBRI SETIAWAN**

**NIM : 120710101349**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : **Kedudukan Kreditur Terhadap Benda Jaminan Yang Dibebeani Hak Tanggungan Apabila Terjadi Perceraian** ; Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., sebagai dosen pembimbing utama skripsi sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik atas saran dan kritik berikut berikut masukan yang berharga untuk skripsi saya;
2. Bapak Bhim Prakoso, S.H., S.pN., M.M., M.H., sebagai dosen pembimbing anggota yang banyak memberikan kritik, saran, masukan, bimbingan, wejangan, nasehat yang berguna bagi penulis, semoga apa yang telah diberikan dengan ikhlas dapat mendapatkan hidayah Allah SWT ;
3. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., sebagai Ketua Panitia Penguji skripsi yang telah meluangkan waktu untuk menguji ;
4. Ibu Galuh Puspaningrum, S.H., M.H., sebagai Sekretaris Penguji skripsi yang berkenan untuk menguji ;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember atas nasehat dan masukan yang berharga dalam studiku ;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H, dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
8. Orang tua, saudara-saudara, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;

9. Seseorang yang aku cintai dan sayangi yang telah setia dan tulus menemani, mendampingi dan mendengar keluh kesahku ;
10. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2012, yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil;
11. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 23 Juli 2019  
Penulis,

**FEBRI SETIAWAN**  
**NIM : 120710101349**

## RINGKASAN

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh kreditur dengan debitur merupakan suatu bentuk hubungan hukum, dimana debitur membebankan jaminan berupa benda tidak bergerak dalam bentuk Hak Tanggungan. Perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur mensyaratkan adanya tanda tangan isteri atau suami. Berdasarkan hal tersebut ada kasus dimana suami mengajukan permohonan kredit ke bank dengan jaminan rumah dan tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan. Selanjutnya dibuat perjanjian kredit antara debitur dan kreditur, sedangkan jaminan kredit diikat dengan hak tanggungan. Perjanjian kredit antara debitur dan kreditur dalam jangka waktu 5 (lima) tahun yang mana dilakukan pembayaran secara angsuran. Akan tetapi, sebelum kredit lunas atau belum sampai 5 (lima) tahun, isteri menggugat cerai suami. Karena objek yang dijamin adalah harta bersama maka pada saat perceraian harus dibagi diantara kedua belah pihak yaitu suami dan isteri karena isteri merasa khawatir atas benda yang dijamin di bank akan disita oleh bank apabila suami wanprestasi maka isteri mengajukan sita atas objek kredit tersebut ke pengadilan. Apabila sita yang diajukan oleh isteri debitur dikabulkan, maka akan berdampak kepada hak kreditur terhadap objek jaminan hak tanggungan. Berdasarkan hal tersebut maka ada suatu isu hukum yang menarik terkait langkah isteri menggugat sita objek jaminan, sehingga menarik untuk dikaji tentang perlindungan hukum kepada kreditur sebagai fokus dari penelitian ini. Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) dasar hukum pembebanan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit ; (2) kedudukan benda yang dijamin apabila suami atau istri pada masa jangka waktu kredit bercerai (3) kedudukan kreditur terhadap benda jaminan apabila suami atau isteri bercerai sebelum kredit lunas. Tujuan umum penulisan ini adalah : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya hukum lingkup hukum perdata. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh pembahasan bahwa, Pendaftaran hak tanggungan sangat penting bagi pemegang hak tanggungan (pihak yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah) karena dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit.

Berdasarkan hasil kesimpulan diperoleh hasil bahwa *Pertama* Dalam Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Perkawinan mengatur bahwa mengenai harta bersama suami dan isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Oleh karena itu

suami atau isteri dapat menggunakan atau melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama mereka, tetapi dengan syarat harus ada persetujuan dari pihak lainnya (suami/isteri) karena ada hak pihak tersebut juga di atasnya. *Kedua*, Berdasarkan penegasan dalam Pasal 91 ayat (4) Kompilasi Hukum Islam tersebut sudah jelas bahwa terhadap harta bersama dapat dipergunakan sebagai salah satu bentuk jaminan kepada bank sebagai salah satu pemenuhan persyaratan pemenuhan kredit. Apabila terjadi perceraian, terhadap harta bersama atau syirkah akan dibagi sama banyak atau seperdua bagian antara suami dan istri, hal ini dapat dilakukan langsung atau dengan bantuan pengadilan. *Ketiga*, Mengenai harta bersama, suami dan isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Hal ini berarti wewenang atau kekuasaan atau hak suami dan isteri sama besarnya. Oleh karena itu suami atau isteri dapat menggunakan atau melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama mereka. Demikian halnya apabila dalam masa pembayaran angsuran kredit terjadi perceraian, dalam hal ini, pemenuhan hutang menjadi tanggung jawab bersama bila masih dapat diangsur sampai lunas karena termasuk kewajiban bersama.

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan di atas, dapat diberikan beberapa saran, *Pertama* Hendaknya bagi para pihak dalam perjanjian dapat menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga tidak melakukan wanprestasi yang merugikan orang lain yang mewajibkan orang lain tersebut mengganti kerugian. *Kedua* Hendaknya dalam menangani masalah kredit macet perlu ada upaya penyelesaian secara damai oleh kedua belah pihak dalam hal ini dengan melaksanakan penyelamatan kredit, antara lain melalui penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) atau mungkin dapat melalui upaya alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi atau arbitrase. Namun demikian bila penyelesaian berupa penyelamatan kredit belum berhasil, upaya yang terakhir yang ditempuh adalah penyelesaian kredit melalui jalur hukum yaitu dengan pelaksanaan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijaminan kepada kreditor. *Ketiga*, Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya dapat memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat.

**DAFTAR ISI**

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Halaman Persyaratan Gelar .....	v
Halaman Persetujuan .....	vi
Halaman Pengesahan .....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Pernyataan .....	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	x
Halaman Ringkasan .....	xii
Halaman Daftar Isi .....	xiv
Halaman Daftar Lampiran .....	xvi
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Metode Penelitian .....	5
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Bahan Hukum .....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	8
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1 Harta Bersama dalam Perkawinan .....	9
2.1.1 Pengertian Harta Bersama .....	9
2.1.2 Cara Pembagian Harta Bersama .....	11
2.2 Perjanjian Kredit .....	12
2.2.1 Pengertian Perjanjian Kredit .....	12
2.2.2 Unsur-Unsur Kredit .....	13

2.3	Jaminan .....	14
2.3.1	Pengertian Jaminan .....	14
2.3.2	Macam-Macam Jaminan .....	15
2.3.3	Tujuan dan Fungsi Jaminan .....	16
2.4	Hak Tanggungan .....	17
2.4.1	Pengertian Hak Tanggungan .....	17
2.4.2	Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	19
2.4.3	Asas Hak Tanggungan .....	23
<b>BAB 3</b>	<b>PEMBAHASAN</b> .....	<b>25</b>
3.1	Dasar Hukum Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit .....	25
3.2	Kedudukan Benda Yang Dijaminkan Apabila Suami Atau Istri Pada Masa Jangka Waktu Kredit Bercerai .....	34
<b>BAB 4</b>	<b>PENUTUP</b> .....	<b>50</b>
4.1	Kesimpulan .....	50
4.2	Saran-saran .....	51
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		

## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pengembangan usaha yang dilakukan oleh masyarakat membutuhkan modal, salah satunya melalui pembiayaan. Pembiayaan tersebut dapat diperoleh salah satunya dengan cara meminjam melalui pinjaman modal atau pendanaan melalui lembaga perbankan. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Pokok Pokok Perbankan (Selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), bahwa bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat ditegaskan bahwa lembaga perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan yang mempunyai peranan strategis. Kegiatan utama bank yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya melalui kredit kepada masyarakat yang membutuhkannya. Oleh karena dana yang disalurkan tersebut milik masyarakat, maka dalam penyalurannya harus dapat dipertanggung jawabkan. Penyaluran kredit atau pemberian kredit yang dilakukan oleh bank kepada masyarakat dapat menimbulkan risiko. Risiko yang dapat terjadi berawal dari tidak dipenuhinya kewajiban debitur untuk mengembalikan kredit dan pada akhirnya terjadi kredit macet.<sup>1</sup> Oleh karena itu, dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan, ditegaskan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

---

<sup>1</sup> Manurung, Mandala dan Rahardja, Prathama. *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter*. (Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. 2004), hlm.18

Terkait keberadaan kredit, Muhamad Djumhana mengemukakan pendapatnya, bahwa :

Sehubungan dengan itu, untuk mengantisipasi agar masalah kredit macet tersebut tidak terjadi, bank wajib memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya: bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian, bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham, atau memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*).<sup>2</sup>

Meskipun dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan tidak mensyaratkan adanya jaminan di dalam pemberian kredit, namun di dalam praktik perbankan ditetapkan dan disyaratkan adanya jaminan guna menjamin kredit yang diberikan dapat dikembalikan. Untuk menjamin keamanan agar terhindar dari risiko tersebut, maka ada keharusan untuk mengadakan jaminan di dalam pemberian kredit. Hal ini menunjukkan bahwa harus ada keyakinan dari bank tentang adanya keamanan bagi bank melalui jaminan. Sehubungan dengan itu, jaminan merupakan sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.<sup>3</sup>

Dalam prakteknya bank sering meminta jaminan secara khusus dengan membuat perjanjian jaminan baik berupa perjanjian jaminan kebendaan maupun perjanjian perorangan. Perjanjian kebendaan biasanya lebih disukai para kreditur daripada perjanjian jaminan perorangan, karena dalam perjanjian kebendaan dengan jelas ditentukan benda tertentu yang diikat dalam perjanjian, dan benda tersebut disediakan untuk menjaga jika terjadinya kredit macet dikemudian hari, yaitu sebagai ajang pelunasan hutang. Salah satu jaminan dalam perjanjian kredit bank adalah jaminan dengan harta bersama, yang diikat dengan hak tanggungan.

---

<sup>2</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000), hlm.392

<sup>3</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 3

Sistem hukum jaminan di Indonesia menempatkan hak tanggungan sebagai jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang Undang Hak Tanggungan). Salah satu asas hukum yang dianut dalam Undang Undang Hak Tanggungan, adalah asas spesialisitas.<sup>4</sup> Dengan dianutnya asas spesialisitas tersebut, maka hak tanggungan mempunyai ciri yang membedakannya dari lembaga jaminan lainnya.

Ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Dalam pelaksanaannya, apabila objek jaminan hak tanggungan diberikan oleh perorangan tetapi terikat dalam perkawinan, maka objek jaminan dapat berupa milik orang (suami/isteri) itu sendiri atau milik bersama. Berdasarkan Hukum Harta Kekayaan Perkawinan yang diatur dalam Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), akibat perkawinan terhadap harta kekayaan suami isteri adalah terjadi pemilikan bersama secara bulat. Hal ini berbeda dengan akibat perkawinan terhadap harta kekayaan perkawinan terhadap harta bersama menurut Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Undang-Undang Perkawinan).

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh kreditur dengan debitur merupakan suatu bentuk hubungan hukum, dimana debitur membebankan jaminan berupa benda tidak bergerak dalam bentuk Hak Tanggungan. Perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur mensyaratkan adanya tanda tangan isteri atau suami. Berdasarkan hal tersebut ada kasus dimana suami mengajukan permohonan kredit ke bank dengan jaminan rumah dan tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan. Selanjutnya dibuat perjanjian kredit antara debitur dan kreditur, sedangkan jaminan kredit diikat dengan hak tanggungan. Perjanjian kredit antara debitur dan kreditur dalam jangka waktu 5 (lima) tahun yang mana

---

<sup>4</sup> Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta :Intermasa, 1998), hlm. 69

dilakukan pembayaran secara angsuran. Akan tetapi, sebelum kredit lunas atau belum sampai 5 (lima) tahun, isteri menggugat cerai suami. Karena objek yang dijaminan adalah harta bersama maka pada saat perceraian harus dibagi diantara kedua belah pihak yaitu suami dan isteri karena isteri merasa khawatir atas benda yang dijaminan di bank akan disita oleh bank apabila suami wanprestasi maka isteri mengajukan sita atas objek kredit tersebut ke pengadilan. Apabila sita yang diajukan oleh isteri debitur dikabulkan, maka akan berdampak kepada hak kreditur terhadap objek jaminan hak tanggungan.

Suami dan istri yang melakukan perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian kredit dengan menjadikan harta bersama sebagai obyek jaminan, mempunyai kewajiban yang sama terhadap pelunasan kredit. Dikarenakan perjanjian yang timbul dalam ikatan perkawinan maka dalam pelunasannya dilakukan dengan mengambil bagian dari harta bersama. Berdasarkan hal tersebut maka ada suatu isu hukum yang menarik terkait langkah isteri menggugat sita objek jaminan, sehingga menarik untuk dikaji tentang perlindungan hukum kepada kreditur sebagai fokus dari penelitian ini. Berdasarkan hal tersebut menarik untuk dikaji dan dibahas dalam penulisan skripsi dengan judul : **“Kedudukan Kreditur Terhadap Benda Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Apabila Terjadi Perceraian”**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah dasar hukum pembebanan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit ?
2. Bagaimanakah kedudukan benda yang dijaminan apabila suami atau istri pada masa jangka waktu kredit bercerai ?
3. Bagaimanakah kedudukan kreditur terhadap benda jaminan apabila suami atau isteri bercerai sebelum kredit lunas ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

- a. Sebagai persyaratan guna melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok akademis untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
- c. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar hukum pembebanan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan benda yang dijaminan apabila suami atau istri pada masa jangka waktu kredit bercerai.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan kreditur terhadap benda jaminan apabila suami atau isteri bercerai sebelum kredit lunas

### **1.4 Metode Penelitian**

Menjaga suatu kebenaran ilmiah dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat, karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metode penelitian pada hakikatnya dipergunakan untuk berusaha memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Penelitian pada prinsipnya adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati

secara seksama.<sup>5</sup> Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Berikut metode penelitian yang dipergunakan :

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>6</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi <sup>7</sup>

2. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*)

Pendekatan beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, dengan tujuan untuk untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, karena memang belum atau tidak ada aturan hukum.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hlm.7

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm.194

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm.93

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm 134.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*):

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas yang dikeluarkan di suatu wilayah hukum meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara.<sup>9</sup>

Bahan hukum primer, meliputi :

1. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
2. Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 219, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2321); Jakarta
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3502); Jakarta
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443); Jakarta

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder tersebut, dalam hal ini secara formal tidak sebagai hukum positif. Bahan hukum sekunder tersebut adalah berupa buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm.52

yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat dan situs-situs internet yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan yang dibahas.

#### 1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.<sup>10</sup>

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>11</sup>

Melalui langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam sesuatu penelitian hukum adalah melakukan telaah atas isu hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah untuk menarik kesimpulan berdasarkan bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul menggunakan metode analisis bahan hukum deduktif yaitu berpangkal dari suatu permasalahan yang secara umum

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*, hlm.164

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.171

sampai dengan hal-hal yang bersifat khusus. Dengan demikian, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan dalam penulisan skripsi, yaitu untuk menjawab isu hukum yang ada, sehingga pada akhirnya penulis dapat memberikan perskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.



## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Harta Bersama dalam Perkawinan

#### 2.1.1 Pengertian Harta Bersama

Perkawinan merupakan idaman bagi setiap insan yang hidup di dunia ini. Perkawinan sangat penting dalam kehidupan manusia, sebab dengan jalan perkawinan yang sah, pergaulan antara laki-laki dan perempuan terjadi secara terhormat, sesuai dengan kedudukan manusia sebagai makhluk Allah yang paling mulia. Saat manusia beranjak menjadi dewasa, ia akan menikah dan bertemu dengan pasangan hidupnya untuk membangun dan menunaikan dharma baktinya, yaitu tetap berlangsungnya tali keturunan. Sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, (selanjutnya disebut Undang Undang Perkawinan) bahwa pengertian perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan wanita sebagai suami istri, dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Dalam suatu perkawinan maka secara otomatis akan terjadi harta bersama, harta itu diperoleh karena usaha suami atau istri atau suami istri secara bersama-sama.<sup>12</sup> Harta juga salah satu penunjang keluarga dapat harmonis dan bahagia, jika satu keluarga tidak kekurangan maka mereka akan dapat memenuhi kebutuhan yang mereka inginkan. Adapun pengertian harta bersama adalah : Harta bersama adalah harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan di luar warisan atau hadiah, maksudnya adalah harta yang diperoleh atas usaha mereka atau sendiri-sendiri selama masa ikatan perkawinan.<sup>13</sup>

Hukum perorangan dan kekeluargaan telah diatur dalam ketentuan Undang Undang Perkawinan. Bagian yang diatur didalam Undang-Undang Perkawinan adalah tentang harta benda dalam perkawinan. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan menyatakan : mengenai harta bersama, suami atau

---

<sup>12</sup> Soemijati, *Hukum Perkawinan Islam*, (Bandung, Sumber Ilmu, 1990), hlm.1-2

<sup>13</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Islam Di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1995), hlm.200

isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Maksudnya adalah sepanjang dalam ikatan perkawinan tidak terdapat perjanjian mengenai pemisahan harta atau perjanjian harta terpisah, suami atau istri tidak dibenarkan secara hukum melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak kepemilikannya kedalam bentuk apapun.

Bilamana ketentuan pasal di atas diabaikan, maka tindakan atau perbuatan hukum tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan yang tidak sah secara hukum, artinya perbuatan hukum yang dimaksud dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Didalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) juga dikenal adanya harta bersama, yang diatur pada Pasal 1 huruf (f) yakni bahwa harta kekayaan dalam perkawinan atau *Syirkah* adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami-isteri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun. Dalam menyikapi harta bersama ini, masing-masing pihak memiliki kewajiban yang sama untuk menjaga dan memanfaatkannya dan kedua belah pihak juga tidak dapat melakukan perbuatan hukum tanpa ada persetujuan dari yang lainnya dalam hal ini si suami atau si isteri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Perkawinan juga menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Harta Bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan. Pada ayat 2 dikatakan, bahwa Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, juga berada di bawah penguasaan masing-masing pihak sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 35 tersebut dapat diartikan bahwa sejak dimulainya perkawinan dan selama perkawinan berlangsung secara hukum, berlaku percampuran harta kekayaan antara suami dan istri, baik harta bergerak dan tidak bergerak, baik yang sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari. Selain daripada itu kedudukan harta bawaan yang diperoleh dari pewarisan atau hibah tetap berada dibawah penguasaan masing-masing pihak, sepanjang suami dan istri dimaksud tidak mengaturnya secara tegas dalam sebuah perjanjian tertulis.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Perkawinan di atas, dalam perkawinan dikenal 2 (dua) macam kategori harta yaitu harta bawaan (pemberian dan warisan) dan harta bersama (harta yang diperoleh selama perkawinan berlangsung). Undang Undang Perkawinan menyatakan bahwa masing-masing pihak mempunyai hak dan untuk mengaturnya sendiri-sendiri. Berdasarkan ketentuan ini harta bawaan tidak dimasukkan kedalam harta bersama dalam perkawinan. Dalam perkawinan yang berhak mengatur harta bersama adalah suami dan istri. Dengan demikian salah satu pihak tidak dapat meninggalkan lainnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta bersama dalam perkawinan, karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik bersama atas harta bersama itu.

### **2.1.2 Cara Pembagian Harta Bersama**

Dalam ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan menyatakan “bila perkawinan putus kerana perceraian harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing,” yang dimaksud dengan hukum masing-masing ditegaskan dalam penjelasan Pasal 37 ialah “hukum agama, hukum adat dan hukum-hukum lainnya”.

Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan tidak menegaskan berapa bagian masing-masing antar suami atau istri, baik cerai mati maupun cerai hidup, tetapi dalam pasal 96 dan 97 Kompilasi Hukum Islam mengatur tentang pembagian *syirkah* ini baik cerai hidup maupun cerai mati, yaitu masing-masing mendapat separuh dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan dalam perjanjian kawin. Pasal 96 Kompilasi Hukum Islam menyatakan bahwa :

- 1) Apabila terjadi cerai mati maka separuh harta bersama menjadi hak pasangan yang hidup lebih lama.
- 2) Pembagian harta bersama bagi seorang suami atau istri yang istri atau suaminya hilang harus ditangguhkan sampai adanya kepastian matinya yang hakiki atau matinya secara hukum atas dasar putusan Pengadilan Agama.

Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam menyatakan, “Janda atau duda yang cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak

ditentukan lain dalam perjanjian kawin”. Kedua pasal di atas, dapat menyatakan bahwa harta bersama atau *syirkah* akan dibagi sama banyak atau seperdua bagian antara suami dan istri, hal ini dapat dilakukan langsung atau dengan bantuan pengadilan.

## 2.2 Perjanjian Kredit

### 2.2.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Keberadaan kredit sangat erat kaitannya dengan perjanjian dimana perjanjian tersebut terjadi antara pihak bank selaku pihak yang memberikan kredit dan pihak nasabah yang menerima pinjaman kredit. Perjanjian kredit pada umumnya dituangkan secara tertulis. Pihak bank yang menetapkan persyaratan-persyaratan kredit dan pihak nasabah menerima persyaratan yang telah ditetapkan, dengan ditandatanganinya perjanjian kredit itu. Berdasarkan hal tersebut, perjanjian kredit sangat erat kaitannya dengan keberadaan perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata, walaupun pengertian perjanjian kredit itu sendiri tidak disebutkan dalam KUH Perdata.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, perjanjian kredit mensyaratkan adanya jaminan dalam pelaksanaannya. Mulai berlaku dan berakhirnya perjanjian kredit tergantung pada perjanjian pokok, bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor.<sup>14</sup> Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan menyebutkan, kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

---

<sup>14</sup> Bahsan, M., *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta, Insani, 2002), hlm.64-65

### 2.3.2 Unsur-Unsur Kredit

Pengertian kredit jika dilihat secara utuh mengandung beberapa makna, adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa :<sup>15</sup>

- 1) Kepercayaan.  
Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan bank, setelah dilakukan penelitian tentang nasabah baik secara intern maupun dari eksteren berikut penelitian kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit;
- 2) Kesepakatan.  
Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing;
- 3) Jangka Waktu.  
Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu itu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang;
- 4) Resiko.  
Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit akan semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja, misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya;
- 5) Balas Jasa.  
Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syaria'ah balas jasa ditentukan dengan bagi hasil.

Setiap perjanjian pada dasarnya mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi. Oleh karena itu, sejak saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank dan nasabah debitor) menimbulkan hubungan

---

<sup>15</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2001), hlm.97-98

hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban dan masing-masing pihak sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati.

## 2.3 Jaminan

### 2.3.1 Pengertian Jaminan

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank pada dasarnya mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas-azas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap 5 (lima) hal penting sebagaimana telah disebutkan, yaitu *character, capacity, capital, conditions*, dan *collateral* dari seseorang yang akan melakukan kredit.<sup>16</sup>

Jaminan atau agunan adalah *asset* pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemeringkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan. Jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman. Menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 agunan adalah : Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.

Terkait dengan rumusan pengertian jaminan, Rachmadi Usman menyebutkan bahwa :

Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).

---

<sup>16</sup> H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung, Alumni, 2004), hlm.31

Namun berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>17</sup>

Hal yang dapat digunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang diantaranya mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Berdasarkan pengertian jaminan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (materiil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immateriil) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang.

### 2.3.2 Macam-Macam Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan adanya jaminan umum, yaitu : Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Jaminan khusus terdiri dari jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur, misalnya perjanjian penanggungan/*borgtoch* (Pasal 1820 KUH Perdata), perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata), dan perjanjian tanggung renteng. Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu

---

<sup>17</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta, Gramedia Pustakatama, 2003), hlm.54

kebendaan milik debitur, yakni hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.

### 2.3.3 Tujuan dan Fungsi Jaminan

Jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kreditnya.<sup>18</sup> Kredit sebagai lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) itu adalah :

- a) Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan ;
- b) Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya ;
- c) Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu apabila diperlukan dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit tersebut.<sup>19</sup>

Terdapat dua asas umum mengenai jaminan : asas yang pertama dapat ditemukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, pasal tersebut menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dengan kata lain, Pasal 1131 KUH Perdata memberi ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan atas debitur tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya. Selanjutnya asas yang kedua terdapat dalam ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.232

<sup>19</sup> Subekti, 2005, *Op.Cit*, hlm.18

kreditur, kecuali apabila di antara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.

## 2.4 Hak Tanggungan

### 2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, merupakan suatu kemajuan dalam pembangunan Hukum Agraria di Indonesia. Dengan berlakunya undang-undang tersebut maka sejak saat itu segala hal yang berkaitan dengan hak tanggungan atas tanah dilaksanakan menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini berarti pula perintah Pasal 51 UUPA yang memerintahkan untuk pembuatan Undang-undang Hak Tanggungan telah terlaksana dengan adanya undang-undang ini.<sup>20</sup> Adapun yang dimaksud dengan hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, hak tanggungan 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 UUPA, 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”.<sup>21</sup>

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditur-kreditur tertentu yang akan menggeser kreditur lain dalam hal si berhutang (debitur) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengatakan “apabila debitur cidera janji (wanprestasi),

---

<sup>20</sup> Satjipto Rahardjo & M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, (Jurnal Hukum Ekonomi, Agustus 1996), Edisi V, hlm.34

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm.34

pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.”

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan dalam definisi Hak Tanggungan tersebut di atas, yaitu :<sup>22</sup>

- a) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c) Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d) Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu.
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah 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.<sup>23</sup> Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Pada Prinsip Hukum Perdata menganut asas perlekatan vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm.36

<sup>23</sup> Ahmad Ali, *Menguak Takbir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, (Jakarta : Chandra Pratama, 1996), hlm 94-95

dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah (Pasal 571 KUH Perdata). Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.<sup>24</sup>

#### 2.4.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah :

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
  - a) Hak Milik
  - b) Hak Guna Usaha
  - c) Hak Guna Bangunan
- 2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan
- 3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- 4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Hak-hak atas Tanah tersebut merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm.108

atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- a) Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memerinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.<sup>25</sup>

Berdasarkan tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftar akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain. Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat diketahui bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian

---

<sup>25</sup> M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum di Indonesia*, (Jurnal Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996), hlm. 34.

pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :<sup>26</sup>

- a) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitor).
- b) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.
- b) Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihutang yang diberikan.

Pihak yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Sebagai pemegang hak tanggungan yang berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Salah satu pihak yaitu pemberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan apabila berdomisili di luar Indonesia harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm.36

Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Bagi mereka yang akan menerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan dari Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Hak tanggungan merupakan suatu istilah baru untuk lembaga jaminan maupun pelaksanaan dari ketentuan undang-undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai agunannya yang disebut Hak Tanggungan (harus dibedakan dengan istilah Pertanggungan untuk kegiatan asuransi). Dalam hal ini setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam undang-undang ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria. Dari pernyataan ini dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan juga merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan.

Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya. Sebagai contoh ketika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani Hak Tanggungan.<sup>27</sup> Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa adanya pendaftaran hak tanggungan sangat penting bagi pemegang hak tanggungan (pihak yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah) karena dengan

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm.108

didaftarkan hak tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan.

### 2.4.3 Asas Hak Tanggungan

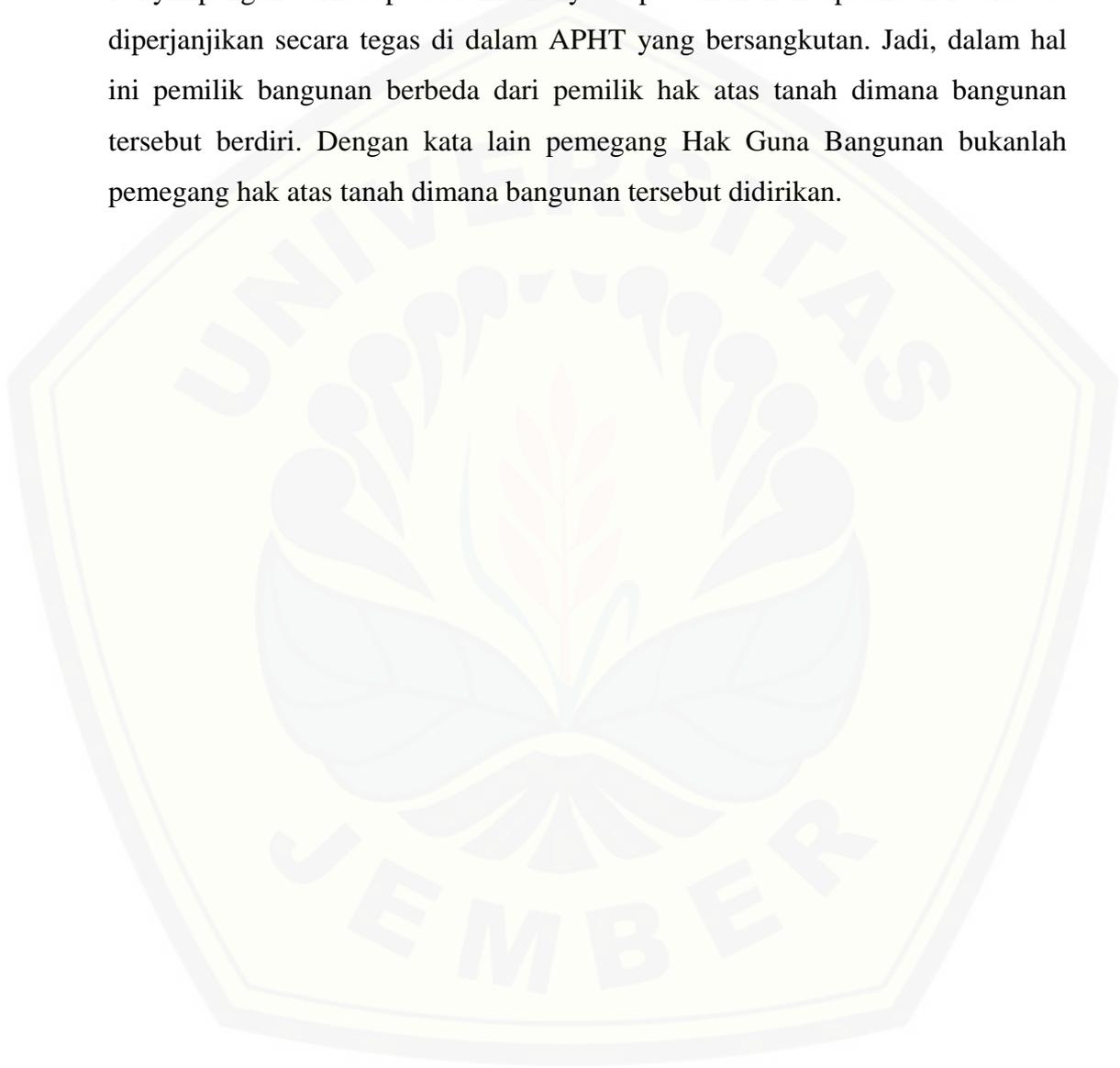
Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut : Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut :<sup>28</sup>

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
- 3) Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

---

<sup>28</sup> Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 383

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan. Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata lain pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan.



## BAB 4. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dasar hukum pembebanan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit, diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang mensyaratkan adanya pendaftaran hak tanggungan bagi pemegang hak tanggungan (pihak yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah) karena dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit.
2. Kedudukan benda yang dijaminakan apabila suami atau istri pada masa jangka waktu kredit bercerai maka harta bersama suami isteri akan menimbulkan hak dan piutang dari pihak ketiga. Ketika terjadi perceraian, maka kredit atau utang debitur termasuk harta bersama yang pembagiannya harus diselesaikan. Walaupun selama perkawinan cicilannya dibayarkan oleh salah satu pihak, namun karena termasuk harta bersama maka terdapat bagian dari suami istri yang tetap harus diperhitungkan.
3. Kedudukan kreditur terhadap benda jaminan khususnya dengan jaminan hak tanggungan apabila suami atau isteri bercerai sebelum kredit lunas, dalam hal ini kedudukan kreditur adalah preferen. Hak kreditur yang didahulukan (preferen) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (*privilege*), dan tagihan disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan preferen, sedangkan krediturnya disebut kreditur preferen

#### 4.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa saran sebagai berikut :

1. Hendaknya bagi para pihak dalam perjanjian dapat menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga tidak melakukan wanprestasi yang merugikan orang lain yang mewajibkan orang lain tersebut mengganti kerugian.
2. Hendaknya dalam menangani masalah kredit macet perlu ada upaya penyelesaian secara damai oleh kedua belah pihak dalam hal ini dengan melaksanakan penyelamatan kredit, antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) atau mungkin dapat melalui upaya alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi atau arbitrase. Namun demikian bila penyelesaian berupa penyelamatan kredit belum berhasil, upaya yang terakhir yang ditempuh adalah penyelesaian kredit melalui jalur hukum yaitu dengan pelaksanaan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijamin kepada kreditor.
3. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya dapat memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat.

DAFTAR PUSTAKA

**Buku :**

- Abdul Manaf, 2006, *Aplikasi asas Equalitas Hak dan Kedudukan Suami Istri dalam Penjaminan Harta Bersama pada Putusan Mahkamah Agung*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2006
- Ahmad Rofiq, 1995, *Hukum Islam Di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Ahmad Ali, 1996, *Menguak Takbir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, Jakarta : Chandra Pratama
- Bahsan, M. 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Insani
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga jaminan kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang melekat dalam tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horizontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)* Bandung, .Citra Aditya Bakti
- Eugema Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo: Jakarta
- HP. Panggabean, 1992, *Himpunan Kasus Mengenai Perjanjian Kredit Perbankan (Berikut Tanggapan), Jilid 1*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- H. Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni
- Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo, cetakan II
- J.Satrio, 1993, *Hukum Harta Perkawinan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- , 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Kasmir, 2001, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- M. Bahsan, 2017, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada: Jakarta

Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni

-----, 1996, *Dasar-Dasar Perjanjian Hukum*, Bandung: Alumni

Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung

Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta Kencana Prenada Media Group.

Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang : Fakultas Hukum Undip

Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustakatama

Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cet.V, Jakarta : Raja Grafindo Persada

Sonny Dewi J. 2015, *Harta Benda Perkawinan: Kajian Terhadap Kesetaraan Hak dan Kedudukan Suami dan Isteri atas Kepemilikan Harta dalam Perkawinan*, Refika Aditama, Bandung

Sutan Remy Sjahdani, 1999, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni

Sri Soedawi Masjchoen Sofwan, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan ke-3, Liberty Offset: Yogyakarta

Soemijati, 1990, *Hukum Perkawinan Islam*, Bandung, Sumber Ilmu

Subekti, 1998, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa

### **Peraturan Perundang-Undangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 219, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2321); Jakarta

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443); Jakarta

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3502); Jakarta

**Jurnal dan Artikel Hukum :**

M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum di Indonesia*, Jurnal Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996

Satjipto Rahardjo & M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, (Jurnal Hukum Ekonomi, Agustus 1996), Edisi V

Revi Inayatullah, *Pertanggungjawaban Suami Isteri Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Harta Bersama Pada Perkawinan Dengan Perjanjian Kawin*, Jurnal Hukum : Unissula Semarang, Vol. 4 No. 2 Juni 2017 : 125 - 132

