

Digital Repository Universitas Jember

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.

# HUKUM JAMINAN DI INDONESIA





## Digital Repository Universitas Jember



**Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum, C.N.**, Lahir di Lumajang pada tanggal 8 Maret 1963. Lulus Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Jember tahun 1987. Menamatkan Pendidikan S-2 Ilmu Hukum dari Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta tahun 1994. Kemudian lulus Pendidikan Spesialis I Notariat dari Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang tahun 1997. Penulis meraih gelar Doktor Ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya tahun 2004. Karir Penulis sebagai Dosen dimulai sejak tahun 1988 dan pada tahun 2006

ditetapkan dalam jabatan sebagai Guru Besar Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Sejak tahun 2014 Penulis menjabat sebagai Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember. Di samping itu, Penulis juga sebagai Dosen Luar Biasa Program Magister Hukum dan Magister Kenotariatan pada beberapa Perguruan Tinggi Swasta di Surabaya, Malang, dan di Indonesia Timur. Penulis aktif menulis karya ilmiah di media cetak, majalah, jurnal ilmiah, serta aktif sebagai Narasumber pada berbagai kegiatan ilmiah nasional dan internasional. Korespondensi dengan Penulis bisa dilakukan melalui e-mail: khoidin@yahoo.com.

Buku-buku yang telah diterbitkan adalah:

1. *Dinamika Hukum Hak Tanggungan atas Tanah* (2008)
2. *Problematika Hukum Eksekusi Hak Tanggungan* (2009)
3. *Hukum Pembuktian Perkara Perdata* (2012)
4. *Hukum Arbitrase Bidang Perdata* (2014)
5. *Eksistensi Pengadilan Adat dalam Sistem Peradilan di Indonesia* (2015)

**Substansi:** Pembahasan dalam buku ini dibagi menjadi tiga bagian. Bagian pertama membahas hak jaminan menurut Hukum Perdata, yang meliputi jaminan umum dan jenis-jenis jaminan lainnya, termasuk jaminan baru yaitu hak jaminan resi gudang. Dibahas pula hak-hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan. Juga dibahas Perjanjian Jaminan, jenis perjanjian jaminan dan pengaturannya dalam B.W. Bagian Kedua membahas Hak Tanggungan, meliputi eksistensi, pengertian, asas, tata cara pembebanan dan hapusnya hak tanggungan. Bagian Ketiga membahas eksekusi Hak Tanggungan yang meliputi perlunya eksekusi, tata cara eksekusi, problematika eksekusi dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terkait eksekusi Hak Tanggungan.

**Sasaran:** Buku ini perlu dibaca oleh para akademisi yang mendalami hukum jaminan dan praktisi hukum dari kalangan perbankan, lembaga keuangan, lawyer/advokat, dan lembaga pelaksana eksekusi obyek hak jaminan, seperti Pejabat Lelang dan pegawai pada Kantor Lelang.

ISBN: 978-602-97697-3-9



Penerbit:

*LaksBang Justitia*

Jl. Karangrejo VIII/7 Surabaya - 60243  
Telp. 031 - 71059493; Fax. 031 - 7404352  
e-mail : laksbang\_justitia@yahoo.co.id  
laksbang\_group@yahoo.com



## HUKUM JAMINAN DI INDONESIA

Penulis:  
Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.

Editor:  
Dr. Rudyanti Dorotea Tobing, S.H., M.Hum.

Sampul & Layout:  
W@khyUdin

Cetakan:  
Oktober 2017  
xv+269 hlm. 16x23 cm

Penerbit  
**Laksbang Yustitia Surabaya**  
Jl. Karangrejo VIII/7 Telp. 031-71059493 Surabaya 60243  
(Member of LaksBang Group)  
E-mail: laksbang\_justitia@yahoo.co.id; laksbang\_group@yahoo.com  
www: laksbangpressindo.com

Anggota IKAPI

ISBN: 978-602-97697-3-9

Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang memperbanyak dalam bentuk apa pun tanpa izin penulis dan penerbit.

## KATA P

Puji syukur Penulis  
Esa yang telah memberika  
buku ini dapat terselesai  
Jaminan di Indonesia. M  
lompokkan menjadi tiga  
tang Hak-Hak Jaminan  
diuraikan pengertian h  
yang berisi uraian tent  
dan jenis-jenis hak jam  
hak-hak kebendaan la  
serta dibahas secara k

Selanjutnya pa  
Hak Tanggungan, yan  
sistem hukum jamin  
dan prospek hak tan  
Di samping itu juga  
Undang No. 4 Tahu  
obyek dan subyek, s  
tanggungan.

Berikutnya  
Tanggungan. Dite

## Daftar Isi

Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	ix

### **BAGIAN KESATU HAK-HAK JAMINAN PADA UMUMNYA**

<b>Bab I HAK-HAK JAMINAN MENURUT HUKUM PERDATA.....</b>	<b>3</b>
1.1. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus.....	11
1.2. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan....	12
1.3. Jaminan Benda Bergerak dan Jaminan Benda Tidak Bergerak.....	13
1.4. Jaminan Menguasai Benda dan Jaminan Tanpa Menguasai Benda.....	14
1.5. Jaminan Regulatif dan Jaminan non Regulatif... ..	15
1.6. Jaminan Konvensional dan Jaminan non Konvensional.....	16
1.7. Jaminan Eksekutorial Khusus dan Jaminan non Eksekutorial Khusus.....	17
1.8. Pembedaan Hak Jaminan di Belanda dan Amerika Serikat.....	18
1.9. Hak Jaminan atas Resi Gudang.....	21



**BAB II HAK KEBENDAAN LAIN YANG BERSIFAT  
MEMBERIKAN JAMINAN .....27**  
2.1. Previligi. ....27  
2.2. Hak Retensi. ....29

**BAB III PERJANJIAN JAMINAN .....31**  
3.1. Latar Belakang Lahirnya Perjanjian Jaminan ..... 31  
3.2. Pengertian dan Sifat Perjanjian Jaminan .....34  
3.3. Jenis Perjanjian Jaminan .....40  
3.4. Pengaturan Perjanjian Jaminan dalam B.W. ....43

**BAGIAN KEDUA  
HAK TANGGUNGAN**

**BAB IV EKSISTENSI HAK TANGGUNGAN  
DI INDONESIA .....49**  
4.1. Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan  
Nasional. ....49  
4.2. Asas Pemisahan Horisontal dalam Hak  
Tanggungan .....56  
4.3. Prospek Hak Tanggungan dalam Menghadapi  
Era Globalisasi .....64

**BAB V HAK TANGGUNGAN MENURUT  
UNDANG UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 .....75**  
5.1. Pengertian Hak Tanggungan .....75  
5.2. Asas-asas Hak Tanggungan .....80  
5.3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan .....82  
5.4. APHT, SKMHT dan Janji-janji dalam  
Hak Tanggungan .....84  
5.5. Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan .....88  
5.6. Eksekusi Hak Tanggungan .....89  
5.7. Hapusnya Hak Tanggungan .....92

**X**

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.

BAB VI WA  
OB  
BAB VII PR  
SE  
BAB VIII EL  
SI  
BAB IX E  
S  
BAB X  
BAB XI  
BAB XII  
DAFTA  
Lmpir

**BAGIAN KETIGA**  
**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**BAB VI WANPRESTASI SEBAGAI DASAR EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN.....97**

**BAB VII PROBLEMATIKA TITEL EKSEKUTORIAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN..... 103**

**BAB VIII EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN SECARA DI BAWAH TANGAN .....119**

**BAB IX EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN SECARA PARATE EXECUTIE .....131**

**BAB X EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN MELALUI PENGADILAN .....151**

**BAB XI EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN MELALUI PUPN .....159**

**BAB XII PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT PENJUALAN OBYEK HAK TANGGUNGAN .....171**

**DAFTAR BACAAN .....179**

**Lmpiran-Lampiran**

UURI No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.....189

UURI No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia 243