

## **Eksekusi Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Gadai Didasarkan Nota Kesepahaman dengan PT Pegadaian (Persero)**

Lintang Kusumo, Andre Dwi Ananta, Kharisma El Bilqisna Fitraisyah  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
lintang0kusumo@gmail.com

Submit: 08-01-2020; Review: 25-05-2020; Terbit: 14-06-2020

### ***Abstract***

*Cooperation Agreement Between the Production Director of PT Pegadaian with the National Land Agency Number 352 / S-00015.02 / 2018 and Number 31 / SKB-100 / IV / 2018. The contents of the agreement that the land certificate, especially productive land owned by agriculture, can be used as collateral for which the mortgage is pawned by PT Pegadaian. The imposition of certificates of land rights as pledges is interesting to discuss by discussing the issue of objects as collateral and their imposition and execution of collateral rights when debtors default. This research is normative study, with the statutory approach. The results showed that the contents of the MoU between PT Pegadaian with the National Land Agency Number 352 / S-00015.02 / 2018, Number 31 / SKB-100 / IV / 2018 that the land certificate especially the productive land owned agriculture can be used as collateral which the mortgage is pledged, does not provide protection to the creditor when the debtor defaults, because the land title certificate is not registered as a guarantee for the issuance of the mortgage certificate, the creditor cannot execute the mortgage.*

***Keywords: Execution, Land Rights Certificates, Pawn Objects.***

### **Abstrak**

Perjanjian Kerjasama Antara Direktur Produksi PT Pegadaian (Persero) dengan Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 352/S-00015.02/2018 dan Nomor 31/SKB-100/IV/2018. Isi kesepakatan bahwa Sertifikat tanah khususnya tanah produktif milik pertanian dapat digunakan sebagai jaminan yang pembebanannya dengan gadai pada PT Pegadaian (Persero). Pembebanan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan gadai menarik untuk dibahas dengan membahas permasalahan benda sebagai jaminan dan pembebanannya dan eksekusi hak benda jaminan ketika debitur wanprestasi. Penelitian ini adalah penelitian hukum (normatif) dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa isi Kesepahaman antara PT Pegadaian (Persero) dengan Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 352/S-00015.02/2018, Nomor 31/SKB-100/IV/2018 bahwa sertifikat tanah khususnya tanah produktif milik pertanian dapat digunakan sebagai jaminan yang pembebanannya dengan gadai, tidak memberikan perlindungan kepada kreditur penerima gadai atau kreditur penerima hak tanggungan ketika debitur wanprestasi, karena tidak didaftarkannya sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan untuk terbitnya sertipikat hak tanggungan, kreditur tidak dapat mengeksekusi hak tanggungan tersebut.

**Kata Kunci: Eksekusi, Sertipikat Hak Atas Tanah, Obyek Gadai.**

## Pendahuluan

Di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari sering didengar percakapan pinjam uang dengan menyerahkan barang sebagai jaminan. Jaminan menurut Herowati Poesoko merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu (*zekerheid* atau *cautie*, yang mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihan dari peminjam, di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.

Penyerahan barang sebagai jaminan utang, yang berarti terjadi suatu hubungan hukum dua pihak yakni yang meminjamkan dikenal dengan kreditor dan pihak peminjam dikenal dengan debitur. Hubungan hukum menurut Soeroso dikenal dengan “(*rechtsbetrekkingen*) adalah hubungan antara dua subyek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain” (Soeroso,1992 : 269). Hubungan hukum menurut Pater Mahmud Marzuki terjadi hubungan hukum bersifat privat dan hubungan hukum bersifat publik. Hubungan hukum tercipta oleh para pihak mengenai sesuatu benda dalam ruang lingkup keluarga dan harta

kekayaan merupakan hubungan yang bersifat privat. Sedangkan hubungan hukum dalam ruang lingkup hukum keluarga hanya dapat terjadi antara subyek hukum manusia dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik (Marzuki, 2009 : 254-255). Hubungan hukum dalam perjanjian pinjam meminjam dengan penyerahan barang sebagai jaminan termasuk hubungan hukum yang bersifat privat, karena berhubungan dengan sesuatu benda dalam ruang lingkup keluarga dan harta kekayaan.

Hubungan hukum didasarkan pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menentukan: ”Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”. Pinjam meminjan ialah perjanjian, sehingga termasuk dalam lingkup perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III

KUHPerdata tentang Perikatan, yang menganut asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari kalimat “semua kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kebebasan berkontrak (*Freedom of Contract*), hingga saat ini tetap menjadi asas penting dalam sistem hukum perjanjian baik dalam *civil law system*, *common law system* maupun dalam sistem hukum lainnya. Hal ini dikarenakan, *Pertama*, asas kebebasan berkontrak merupakan suatu azas yang bersifat universal yang berlaku disemua negara di dunia ini. *Kedua*, asas kebebasan berkontrak ini mengandung makna sebagai suatu perwujudan dari kehendak bebas para pihak dalam suatu perjanjian, yang berarti juga sebagai pancaran atas pengakuan hak asasi manusia (Hassanudin Rahman, 2003.15). Asas kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak, melainkan bersifat relatif karena ada suatu batasan berlakunya asas kebebasan berkontrak, yakni tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan, menurut Abdulkadir Muhammad “kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak

dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum” (Abdulkadir Muhammad, 2001: 84).

Pinjam meminjam ialah suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdata, diartikan oleh Subekti mengartikan perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal” (Subekti, 2000 : 1). Pada perjanjian pinjam meminjam tersebut, pihak peminjam diwajibkan mengembalikan pinjamannya dalam waktu sebagaimana dijanjikan, dikenal dengan prestasi menurut Abdulkadir Muhammad “kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan” (Abdulkadir Muhammad, 2001: 17). Prestasi menurut Pasal 1234 KUHPerdata, bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Hal ini berarti bahwa wujud prestasi dalam suatu perjanjian adalah untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi dalam perjanjian pinjam meminjam termasuk dalam lingkup

memberikan sesuatu, pihak yang meminjamkan menyerahkan obyek pinjam meminjam dan prestasi pihak peminjam mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Kewajiban peminjam mengembalikan pinjamannya ada batasan waktu sebagaimana disepakati, menjadikan pihak meminjamkan menanggung risiko dari kemungkinan peminjam tidak mampu mengembalikan pinjamannya atau yang dikenal dengan wanprestasi, maksudnya “tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan” (Abdulkadir Muhammad, 2001: 20).

Pihak yang meminjamkan dalam mengamankan sejumlah uang yang dipinjamkan menganjurkan peminjam menyerahkan barang miliknya sebagai jaminan. Perihal jaminan Munir Fuady (1996 :60-77) mengklasifikasikan sebagai berikut: Jaminan Umum dan Jaminan Khusus, jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitor yang terjadi *by the operation of law* dan merupakan *mandatory rule* bahwa setiap barang bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud ataupun tidak bergerak yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari miliknya debitor menjadi tanggungan hutangnya kepada

kreditor, sebagai hak jaminan kebendaan (Munir Fuady, 2003 : 60-77). Munir Fuady menggolongkan barang sebagai jaminan berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak (bidang tanah).

Barang bergerak pembebanannya dengan gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 1150 KUHPerdara, menentukan:

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditor, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditor untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditor-kreditor lain; dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan.

Gadai berupa jaminan barang bergerak dengan menyerahkan barang dari peminjam gadai kepada pihak yang meminjamkan atau pemberi gadai dengan ancaman tidak sah jika barang gadai tetap berada pada pihak peminjam.

Apabila peminjam tidak mampu mengembalikan pinjamannya, maka penerima gadai untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain.

Barang tidak bergerak berupa bidang tanah pembebanannya sebagai jaminan diikat dengan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), mendefinisikan hak tanggungan sebagaimana Pasal 1 angka 1 UUHT sebagai berikut:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Obyek hak tanggungan berupa bidang tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, barang jaminan diserahkan berdasarkan kekuasaan.

Sehubungan dengan jaminan gadai dan jaminan dengan hak tanggungan dibahas setelah adanya suatu Nota Kesepahaman (*Memorandum of Understanding/MoU*) bersama PT Pegadaian di kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan dalam bentuk “Perjanjian Kerjasama Antara Direktur Produksi PT Pegadaian (Persero) dengan Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 352/S-00015.02/2018, Nomor 31/SKB-100/IV/2018. Isi kesepakatan bahwa Sertifikat tanah khususnya tanah produktif milik pertanian dapat digunakan sebagai jaminan yang pembebanannya dengan gadai pada PT Pegadaian (Persero) untuk mendapatkan modal usaha.

Sertifikat tanah khususnya tanah produktif milik pertanian dapat digunakan sebagai jaminan dibebani dengan gadai. Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak atas

tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Tanah produktif milik pertanian menurut Pasal 1 angka 4 UU No. 19 Tahun 2013 Tentang Perlindungan Dan Pemberdayaan Petani adalah kegiatan mengelola sumber daya alam hayati dengan bantuan teknologi, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk menghasilkan Komoditas Pertanian yang mencakup tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, dan/atau peternakan dalam suatu agroekosistem. Sertifikat hak atas tanah sebagai benda tidak bergerak sebagai jaminan hak atas tanah, yang berarti terjadi suatu kekaburan norma di mana hak atas tanah sebagai benda tidak bergerak pembebanannya dengan hak tanggungan, namun didasarkan Kerjasama Antara Direktur Produksi PT Pegadaian (Persero) dengan Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 352/S-00015.02/2018, Nomor 31/SKB-100/IV/2018, sertifikat hak atas tanah dibebani dengan gadai.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka permasalahannya dirumuskan sebagai berikut:

- a) Benda sebagai jaminan dan pembebanannya
- b) Eksekusi hak benda jaminan ketika debitur wanprestasi

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah menelitian hukum (normatif), dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Benda Sebagai Jaminan dan Pembebanannya**

Benda sebagaimana diatur dalam Buku II B.W., menganut atas tertutup, maksudnya para pihak tidak diperkenankan menentukan sendiri jenis-jenis benda yang kemudian dikualifikasikan sebagai benda bergerak meski berdasar sepakat karena pengaturan seluk-beluk benda, dinyatakan bersifat tertutup. Corak tersebut didominasi oleh ketentuan undang-undang yang berposisi sebagai *dwingend recht*, ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa tanpa ada

perkenan guna menyimpanginya dan harus berlaku (Moch. Isnaeni, 2014 : 24).

Perihal benda, dibedakan macamnya sebagai berikut:

- 1) Benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud;
- 2) Benda yang bergerak dan benda yang tidak bergerak; (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000 :19).
- 3) Benda yang dapat dipakai habis dan benda yang tidak dapat dipakai habis;
- 4) Benda yang sudah ada dan benda yang masih akan ada. Benda yang masih akan ada kemudian dibedakan lagi menjadi:
  - a) Benda yang akan ada absolut, yaitu benda yang pada saat itu sama sekali belum ada, misalnya hasil panen pada musim panen yang akan datang;
  - b) Benda yang akan ada relatif, yaitu benda yang pada saat itu sudah ada, tetapi bagi orang-orang tertentu belum ada, misalnya barang-barang yang sudah dibeli namun belum diserahkan.
  - c) Benda dalam perdagangan dan benda yang di luar perdagangan;

d) Benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi.

Meskipun benda terdiri dari beberapa macam benda, namun intinya yang penting adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak dibedakan menjadi dua yaitu:

- 1) Benda bergerak karena sifatnya, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 509 KUHPerdara, adalah benda-benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan, dan
- 2) Benda yang bergerak karena ketentuan undang-undang, merujuk Pasal 511 KUHPerdara, adalah hak-hak atas benda yang bergerak. Misalnya hak memungut hasil atas benda bergerak, hak pemakaian atas benda bergerak dan lain-lain (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000 :19).

Benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan jenis benda-benda tidak bergerak dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu:

- 1) Benda tidak bergerak karena sifatnya, yaitu tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya, misalnya pohon;
- 2) Benda tidak bergerak karena tujuannya, misalnya mesin pabrik;

3) Benda tidak bergerak menurut ketentuan undang-undang yaitu hak atas benda-benda tidak bergerak, misalnya hak memungut hasil benda-benda tidak bergerak, hak memakai atas benda-benda tidak bergerak dan hopotek. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000: 20-21).

Benda-benda karena sifatnya baik yang bergerak maupun tidak bergerak dapat digunakan sebagai jaminan. Hak jaminan kebendaan juga dapat disebut dengan istilah hak kebendaan bercorak jaminan, membersitkan makna bahwasannya hak jaminan itu melekat atau menindih suatu benda, dan benda itu tentunya milik debitor, dan juga hak jaminan itu tidak melekat pada seluruh benda milik debitor, mengingat hak jaminan yang melekat pada segenap harta debitor itu dikuasai oleh Pasal 1131 KUH Perdata (Moch. Isnaeni, 2014 : 117). Jaminan tersebut melekat pada suatu benda tertentu milik debitor, dan hak atas jaminan tersebut hanya sebatas yang dibebani saja. Hak jaminan kebendaan disebut sebagai jaminan umum, demi undang-undang sudah ada tanpa diperlukan perjanjian bagi para pihak untuk mewujudkan keberadaan jaminan yang dimaksud. Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1132

KUHPerdata, bahwa jaminan umum yang disediakan oleh pembentuk undang-undang masih dapat menimbulkan risiko akibat hasil lelang harta debitor apabila tidak mencukupi guna menurut seluruh hutangnya, maka harus dibagi secara proporsional. Ini mengesankan bahwa hasil lelang diperebutkan satu sama lain pemilik tagihansaling berkonkurensi, sehingga mereka ini lalu disebut sebagai kreditor konkuren. Lain halnya dengan jaminan kebendaan, bersifat mutlak artinya hak tersebut dapat ditegakan terhadap siapapun, di mana hak itu tidak hanya dapat ditegakan pada pihak rekan perjanjian saja, tetapi juga kepada pihak ketiga yang bukan mitra pembangunan sepakat sekalipun (Moch. Isnaeni, 2014 : 136). Dasar hukum jaminan kebendaan diatur dalam Pasal 1132 B.W bahwa “Hak untuk didahulukan di antara para kreditur bersumber pada hak istimewa, pada gadai dan pada hipotek/hak tanggungan (UUHT)”.

Ketentuan-ketentuan tentang gadai adalah sebagaimana diatur di dalam di dalam KUHPerdata Buku II tentang Kebendaan, kecuali gadai yang diselenggarakan di rumah gadai (Pegadaian). Pengertian gadai dijumpai pada Pasal 1150 KUHPerdata adalah:



Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Pembebanan jaminan dalam bentuk gadai terjadi penyerahan benda bergerak yang dijadikan obyek gadai dan memberikan hak kepada kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya.

Penyerahan obyek gadai dari pemberi gadai kepada penerima gadai merupakan suatu hal yang mutlak sesuai dengan ketentuan Pasal 1152 ayat (2) KUHPerdato menentukan: “Tak sah adalah gadai atas segala benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan si berutang atau si pemberi gadai, ataupun yang kembali atas kemauan si

berpiutang”. Sedangkan Pasal 1152 ayat (4) KUHPerdato menentukan: “Hal tidak berkuasanya si pemberi gadai untuk bertindak bebas dengan barang gadainya, tidaklah dipertanggungjawabkan kepada si berpiutang yang telah menerima barang tersebut dalam gadai dengan tak mengurangi hak si yang kehilangan atau kecurian barang itu, untuk menuntutnya kembali”.

Mengenai Pasal 1152 ayat (4) KUHPerdato tersebut di atas dijelaskan oleh Satrio (Satrio, 1996 : 11-112) sebagai berikut:

Menggadaikan termasuk dalam kelompok tindakan *beschikking* (tindakan pemilikan), dan tindakan *beschikking* merupakan tindakan hukum yang membawa atau dapat membawa konsekuensi yang sangat besar. Karenanya tidaklah heran kalau untuk dapat menggadaikan, disyaratkan adanya kewenangan bertindak, kewenangan khusus, tidak cukup kecakapan bertindak saja, pada orang yang bersangkutan. Kata-kata tidak adanya kewenangan bertindak si pemberi gadai tidaklah dapat dipertanggungjawabkan kepada si penerima gadai. Dari

kata-kata tersebut dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya untuk tindakan menggadaikan disyaratkan adanya kewenangan bertindak pada yang bersangkutan. Bila tidak ada ketentuan Pasal 1152 ayat (4) KUHPerdara maka pada dasarnya perjanjian gadai yang dibuat oleh orang yang tak wenang untuk bertindak, maka akan mengakibatkan perjanjian yang cacat dengan kemungkinan datangnya tuntutan pembatalan.

Uraian tentang gadai sebagaimana di atas jelas bahwa terjadinya penyerahan obyek gadai sebagai suatu hal yang mutlak sebagai bentuk oleh undang-undang sebagai penyerahan hak kepemilikan dan saat itu terjadi ikatan gadai antara pemberi dan penerima gadai, tidak adanya penyerahan dianggap belum terjadi ikatan gadai. Penyerahan tersebut sebagai awal dan akhir bagi penerima gadai untuk mendapatkan pelunasan piutang manakala debitur wanprestasi atau ingkar janji.

Jenis benda tidak bergerak berupa bidang tanah pembebanannya dengan hak tanggungan sebagaimana Pasal 1 angka 1 UUHT, mempunyai ciri tidak dapat dipisah-pisahkan (perkataan satu

kesatuan yang tidak terpisahkan), sebagai pelunasan piutang dan menempatkan kedudukan kreditor lebih diutamakan di antara kreditor lainnya. Selain tidak dapat dipisah-pisahkan, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, jadi merupakan satu kesatuan yang utuh. Namun, hal ini tidaklah mutlak karena UUHT masih memungkinkan untuk dilakukan pembagian hak tanggungan, asalkan dibuat dalam suatu perjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan (Pasal 2 UUHT).

Barang yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, maksudnya merupakan hak yang mutlak yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000 : 25), kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UUHT).

Perihal pihak yang berhak dan berwenang membebani dengan hak tanggungan atas tanah, Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan

atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Oleh karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan. Adanya keharusan pemilik tanah sebagai pihak yang dapat membebani atau orang lain yang didasarkan atas surat kuasa, menunjukkan bahwa pihak yang membebani hak tanggungan adalah pemiliknya sendiri.

Pembebanan hak tanggungan harus didaftarkan sesuai Pasal 10 ayat (1) UUHT. Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut

dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga sebagaimana penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku. Pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) adalah dalam pemberian hak tanggungan harus didahului dengan perjanjian sebagai jaminan pelunasan utangnya, perjanjian APHT dibuat terpisah dengan perjanjian utang lainnya. Di dalam APHT wajib dicantumkan nama, identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta dapat dicantumkan janji-janji yang saling menguntungkan para pihak, dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) UUHT. Pembuatan APHT diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertipikat Hak Tanggungan, dimaksudkan adalah bahwa blanko APHT sudah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang

sudah tersedia di Kantor Pertanahan setempat.

Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 14 UUHT sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap".

Benda bergerak digunakan sebagai jaminan dibebani dengan gadai, timbul sejak benda bergerak tersebut diserahkan dari pemberi kepada penerima gadai dan penyerahan tersebut mutlak adanya gadai dengan ancaman kebatalannya. Gadai memberikan hak kepada penerima gadai untuk mengeksekusi obyek gadai dengan menempatkan posisi pemberi gadai hak untuk didahulukan dalam pemenuhan hutangnya di antara kreditur lainnya. Pada benda tidak bergerak berupa bidang tanah, pembebanannya dengan hak tanggungan dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan, yang

menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Sertipikat hak tanggungan dengan irah-irah kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan sebagaimana putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

### **Eksekusi Hak Benda Jaminan Ketika Debitur Wanprestasi**

Prestasi merupakan kewajiban, yang berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian sebagai pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian menurut Pasal 1234 KUHPerdara yang menentukan bahwa "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Hal ini berarti bahwa wujud prestasi dalam suatu perjanjian adalah untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad (2001 : 20) diartikan sebagai "tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan" (Abdulkadir Muhammad, 2001:20). Dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban

yang timbul karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi.

Menurut Subekti (2001 : 45), seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c) melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (Subekti, 2001: 45).

Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu, wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu :

- 1) debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
- 2) debitur terlambat memenuhi perikatan
- 3) debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul

karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi.

Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- e) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (Subekti, 2001: 45).

Debitur pemberi gadai atau pemberi hak tanggungan jika tidak memenuhi kewajibannya terhadap kreditur penerima gadai atau penerima hak tanggungan untuk membayar pinjamannya, baik tidak memenuhi sama sekali, memenuhi tetapi terlambat atau memenuhi tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan sebagaimana kewajibannya, maka dapat dikatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela, maka kreditur dalam menempuh jalan eksekusi. Istilah eksekusi diartikan

sebagai pelaksanaan putusan atau dapat pula diartikan sebagai menjalankan putusan pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1999 :119).

Pelaksanaan putusan pengadilan atau eksekusi dibedakan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu:

- 1) eksekusi riil adalah yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil yang:
  - a) telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - b) bersifat dijalankan lebih dahulu;
  - c) berbentuk provisi, dan
  - d) berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan.
- 2) eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap, berupa:

- a) *grosse* akta pengakuan utang;
- b) *grosse* akta hipotek/hak tanggungan;
- c) *grosse* akta *verband* (Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1999 : 120).

Eksekusi riil hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil, yang berarti merupakan pelaksanaan putusan pengadilan didasarkan atas suatu sengketa antara pihak-pihak. Dalam suatu sengketa di pengadilan pihak yang dirugikan dalam hal ini penggugat agar dalam gugatannya jika dikabulkan tidak menang di atas kertas, disertakan pula permohonan sita atas barang milik tergugat. Barang yang disita tersebut dimaksudkan sebagai pelaksanaan putusan jika tergugat secara sukarela tidak melaksanakan putusan pengadilan.

Sedangkan eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum. Akta yang digunakan sebagai dasar eksekusi adalah surat yang ditanda tangani, dibuat untuk digunakan

sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat (Pitlo, 1978 : 52). Meskipun demikian tidak semua akta dapat dijadikan dasar eksekusi, melainkan akta yang harus dibuat memenuhi syarat-syarat tertentu. Akta yang dapat digunakan sebagai dasar eksekusi adalah akta yang di dalamnya terdapat titel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Akta yang terdapat kata tersebut disebut dengan *grosse*, yaitu salinan atau turunan dari suatu akta notaris yang pada bagian kepalanya memuat titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. *Grosse* akta tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap (Victor M. Situmorang, 1999: 47-48). Untuk itu yang perlu dipertanyakan adalah apa bedanya antara akta dengan *grosse* akta.

Hal yang dapat dieksekusi yang merupakan suatu pelaksanaan terhadap suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang dilakukan dengan bantuan pengadilan atau dikutip pendapat Subekti (1989 : 130) bahwa eksekusi adalah ”Melaksanakan putusan yang sudah tidak dapat diubah lagi itu, ditaati secara sukarela oleh pihak yang

bersengketa. Jadi di dalam makna perkataan eksekusi sudah mengandung arti pihak yang kalah mau tidak mau harus mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum, dimana kekuatan umum ini berarti polisi”.

Eksekusi obyek gadai didasarkan perintah ketentuan Pasal 1150 KUHPerdara, ”yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain”, yang terjadi karena adanya kewajiban penyerahan obyek gadai dari pemberi kepada penerima gadai dengan ancaman kebatalannya. Hal ini berbeda dengan eksekusi jaminan hak tanggungan jika debitur wanprestasi, eksekusi didasarkan atas perintah ketentuan Pasal 14 UUHT atas kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana sertipikat hak tanggungan.

Hal sebagaimana tersebut di atas terkait dengan sertipikat tanah khususnya tanah produktif milik pertanian dapat digunakan sebagai

jaminan yang pembebanannya dengan gadai pada PT Pegadaian (Persero) untuk mendapatkan modal usaha, di satu sisi sebagai implementasi program pemerintah melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA untuk memberikan jaminan terhadap bidang tanah dengan terbitnya sertipikat sebagai bukti pemilikan. Namun di sisi yang lain dengan pembebanan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan gadai sebagai suatu aturan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi sistematis peraturan perundang-undangan yakni UUHT, dengan mendasarkan pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 dan 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan..

### **Simpulan**

- a) Benda sebagai jaminan dan pembebanannya, bahwa jenis benda dibedakan antara benda bergerak dan benda tidak bergerak. Perbedaan benda tersebut jika digunakan sebagai jaminan, terdapat suatu perbedaan pula. Benda bergerak yang pembebanannya dengan gadai, disyaratkan harus dilakukan penyerahan hak milik dari pemberi kepada penerima dengan ancaman kebatalannya jika tidak dilakukan penyerahan. Benda tidak bergerak dibebani hak tanggungan wajib daftar di Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- b) Eksekusi hak benda jaminan ketika debitur wanprestasi, jika debitur wanprestasi tidak melaksanakan kewajibannya melunasi hutang, maka pada gadai, kreditur dapat mengeksekusi berlandaskan ketentuan Pasal 1150 KUHPerdara, sedangkan pada hak tanggungan jika debitur wanprestasi dan tidak memenuhi kewajiban secara sukarena dapat melakukan eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 14 UUHT.
- c) Nota Kesepahaman (*Memorandum of Understanding/ MoU*) bersama PT Pegadaian di kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan dalam bentuk “Perjanjian Kerjasama Antara Direktur Produksi PT Pegadaian (Persero) dengan



Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 352/S-00015.02/2018, Nomor 31/SKB-100/IV/2018. Isi kesepakatan bahwa Sertifikat tanah khususnya tanah produktif milik pertanian dapat digunakan sebagai jaminan yang pembebanannya dengan gadai, tidak memberikan perlindungan kepada kreditur penerima gadai atau kreditur penerima hak tanggungan ketika debitur wanprestasi, karena tidak didaftarkannya sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan untuk terbitnya sertipikat hak tanggungan, kreditur tidak dapat mengeksekusi hak tanggungan tersebut.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Isnaeni, 2014, Moch. *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, Jakarta : LaksBang Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad, Abdulkadir, 2002, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir, 2003, *Jaminan Fidusia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

- Pitlo, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan Isa Arif, Jakarta: Intermasa.
- Rahman, Hassanudin, 2003, *Contract Drafting*, Bandung : Citra Aditya.
- Satrio, 1996, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Situmorang, Victor M. dan Cormentyna Sitanggang, 1993, *Grosse Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Soeroso, 1992, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 2000, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta : Liberty.
- Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 3, Bandung : Bina Cipta,
- \_\_\_\_\_, 2000, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.