

***KEDUDUKAN BENDA JAMINAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN APABILA
TERJADI EKSEKUSI DALAM HAL DEBITUR WANPRESTASI***

SJAIFURRACHMAN

Fakultas Hukum, Universitas Wiraraja Sumenep
sjafurrachman@yahoo.com

ABSHORIL FITHRY

Fakultas Hukum, Universitas Wiraraja Sumenep
abshorilfithry@rocketmail.com

ABSTRAK

Orang melakukan perikatan dengan yang lain guna memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara barter (penukaran barang dengan barang), lalu berubah menjadi penukaran barang dengan uang barang dan kemudian berganti menjadi barang dengan uang.

Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.

Kata Kunci : *Benda Jaminan, hak tanggungan, eksekusi, wanprestasi.*

A. PENDAHULUAN

Indonesia adalah salah satu Negara yang menganut sistem Demokrasi yaitu dari rakyat oleh rakyat dan untuk rakyat. Di dalam mewujudkan Negara berkembang Indonesia menjalani sistem-sistem yang ada baik yang tertulis ataupun yang tidak tertulis.

Orang melakukan perikatan dengan yang lain guna memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara barter (penukaran barang dengan barang), lalu berubah menjadi penukaran barang dengan uang barang dan kemudian berganti menjadi barang dengan uang.

Akibat kian hari kian banyak pula kebutuhan yang harus dipenuhi yang tidak diiringi dengan jumlah pendapatan, maka lahirlah ingkar janji dari suatu kesepakatan yang telah dibuat yang dinamakan Wanprestasi yang tentunya tidak lain merugikan pihak kreditur, baik perjanjian itu

berupa sepihak (cuma-cuma) maupun timbal-balik (atas beban).

Upaya manusia untuk memenuhi berbagai kepentingan bisnis, diantaranya adalah mewujudkannya dalam bentuk kontrak bisnis. Kontrak atau *contracts* (dalam bahasa Inggris) dan *overeenskomst* (dalam Bahasa Belanda) dalam pengertian yang lebih luas kontrak sering dinamakan juga dengan istilah perjanjian. Istilah “kontrak” atau “perjanjian” dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama, seperti halnya di Belanda tidak dibedakan antara pengertian “contract” dan “*overeenskomst*”. (Salim HS. 2004:30). Kontrak adalah suatu perjanjian (tertulis) antara dua atau lebih orang (pihak) yang menciptakan hak dan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan hal tertentu. Dalam hukum kontrak sendiri terdapat asas yang dinamakan kebebasan berkontrak.

Menurut Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Bertitik tolak pada pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berisi dua” (*een tweezijdige rechtshandeling*) untuk menimbulkan persesuaian kehendak guna melahirkan akibat hukum. Yang dimaksud dengan satu perbuatan hukum yang berisi dua ialah penawaran (*aanbod/offer*) dan penerimaan (*aanvaarding acceptance*). (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Penawaran dan penerimaan itu masing-masing pada hakekatnya adalah perbuatan hukum. Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah perbuatan subyek hukum yang didasarkan pada kehendak yang dinyatakan untuk menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki dan diakui oleh hukum. Berarti masing-masing pihak seyogyanya mempunyai kebebasan kehendak. Itulah sebabnya Buku III KUH Perdata dikatakan menganut sistem terbuka. Tetapi kebebasan kehendak tersebut dalam kenyataannya seringkali didapati salah satu pihak yang menentukan syarat didalam suatu kontrak, sedangkan pihak lain hanya dapat menerima atau menolak (misalnya dalam kontrak standar: syarat umum dari bank, syarat penyerahan dari produsen, dan sebagainya).

Istilah perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu

orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Oleh karena itu, tidak salah jika Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja dalam bukunya Perikatan yang Lahir dari Perjanjian. menyebutkan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan, antara sekurang-kurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang), perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara dua pihak yang berjanji tersebut. Unsur perjanjian dilihat dari pasal 1313 KUH Perdata yaitu :

1. Ada para pihak
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut
3. Ada tujuan yang akan dicapai
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
5. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan
6. Ada syarat-syarat tertentu.

Terjadinya prestasi, wanprestasi, keadaan memaksa, fiudusia, dan hak tanggungan dikarenakan hukum perikatan menurut Buku III B.W ialah: suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang lainnya ini diwajibkan untuk memenuhi tuntutan itu. Oleh karena sifat hukum yang termuat dalam Buku III itu selalu berupa suatu tuntutan-menuntut maka Buku III juga dinamakan hukum perhutangan. Pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang atau “kreditur” sedangkan pihak yang wajib

memenuhi tuntutan dinamakan pihak berhutang atau “debitur”.

B. PEMBAHASAN

Eksekusi obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengatur bahwa apabila debitur cidera janji, maka obyek hak tanggungan dapat dieksekusi dengan dua cara yaitu : Eksekusi Atas Kekuasaan Sendiri (Parate Eksekusi) dan fiat eksekusi yaitu ekeekusi melalui pengadilan.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dari hasil pelelangan tersebut kreditur mengambil untuk pelunasan piutangnya, atau yang biasa disebut dengan parate eksekusi. Penjelasan Pasal 6 UUHT memberikan ketentuan, bahwa parate eksekusi tersebut didasarkan pada yang diperjanjikan dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Adanya perbedaan yang demikian, menurut Sjahdeini, Pasal 6 UUHT menentukan bahwa untuk melakukan parate eksekusi tidak harus diperjanjikan terlebih dahulu, namun Sjahdeini tetap mengakui bahwa terdapat ketidak-serasian antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Pasal 6 UUHT.

Pelaksanaan pelunasan piutang kreditur yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri berdasarkan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan pelaksanaan Pasal 224 HIR, dan dalam

pelaksanaannya tentunya pengadilan melakukan tindakan hukum yang berbentuk conservatoire beslag dan executie beslag. Dengan demikian perlawanan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan hanya mungkin dilakukan terhadap eksekusi yang dilakukan berdasarkan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT) dan tidak dapat dilakukan terhadap eksekusi hak tanggungan berdasarkan parate eksekusi. Hal ini disebabkan parate eksekusi dalam pelaksanaannya tidak melibatkan Pengadilan Negeri, maka eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan parate eksekusi (Pasal 20 ayat (I) huruf a UUHT) tidak dimungkinkan diajukan perlawanan, namun diajukan melalui gugatan biasa.

Perlawanan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pihak ketiga (derden verzet) maupun oleh debitur itu sendiri (partij verzet).Kedua perlawanan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri yang berwenang, yaitu Pengadilan Negeri yang melakukan sita eksekusi (Pasal 195 ayat 6 HIR / Pasal 206 ayat (6) RBg).Perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga (derden verzet) harus atas dasar hak milik, dengan demikian perlawanan (terhadap eksekusi berdasarkan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan), dalam persidangan pelawan harus dapat membuktikan dengan dasar hak milik, karena hanya pemegang hak milik yang dapat

menyajikan perlawanan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Pada praktek dapat juga terjadi perlawanan yang disebabkan oleh putusan atau penetapan Pengadilan yang menimbulkan kerugian yang tidak berdasarkan hak milik, tetapi dengan mendasarkan Pasal 378 Rv, Ini dapat terjadi misalnya perlawanan bahwa eksekusi obyek hak tanggungan tidak sah karena jumlah hutang yang diminta untuk eksekusi melebihi pokok hutang yang disebutkan dalam akta karena di dalamnya diperhitungkan denda. Perlawanan yang diajukan oleh debitur sendiri (*jiartij verzet*) dilakukan berdasarkan alasan adanya cacat formal atau material yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan, dan tidak menyangkut pokok materi hubungan hukum antara debitur dengan kreditur. Apabila dalam perlawanan yang telah diajukan dikabulkan dan eksekusi ditolak, dan penyelesaian hutang-piutang dilakukan dengan cara melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri, namun apabila cacat formal maupun material tidak ditemukan, maka perlawanan ditolak dan eksekusi diteruskan sampai pelepasan dilakukan untuk pelunasan utang-piutang.

Eksekusi berdasarkan kekuatan eksekutorial ada sisi lebih dan kekurangannya. Kelebihan eksekusi berdasarkan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan yang melibatkan Pengadilan Negeri, yaitu meskipun ada perlawanan, Pengadilan dapat melaksanakan eksekusi. Bagi pemenang

lelang, pengosongan obyek hak tanggungan berdasarkan pasal 224 HIR akan lebih mudah dan pasti dibandingkan dengan parate eksekusi yang terlebih dahulu harus mengajukan gugatan. Sedangkan kelemahannya adalah, apabila memang tidak ada masalah dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang menyangkut syarat formil atau nyata materiil, akan memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit, dibanding parate eksekusi. Walaupun masing-masing eksekusi tersebut terdapat kelemahan dan kelebihan, akan tetapi preferensi kreditur pemegang hak tanggungan tetap dijamin untuk kepastian hukumnya.

Wujud *prestasi* yang lainnya adalah “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”. Berbuat sesuatu adalah melakukan suatu perbuatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. (Zulfi Chairi, 2005:15) Sedangkan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana juga yang telah ditetapkan dalam perjanjian, manakala para pihak telah menunaikan prestasinya maka perjanjian tersebut akan berjalan sebagaimana mestinya tanpa menimbulkan persoalan. Namun kadangkala ditemui bahwa *debitur* tidak bersedia melakukan atau menolak memenuhi *prestasi* sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Salah satu unsur dari suatu perikatan adalah adanya suatu isi atau tujuan perikatan, yakni suatu prestasi yang terdiri dari 3 (tiga) macam:

- a. Memberikan sesuatu, misalnya sudah ditentukan dalam perjanjian, maka membayar harga, menyerahkan menurut Pasal 1238 KUHPerdara, barang. *debitur* sudah dianggap *wanprestasi* dengan
- b. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan untuk pemesan. lewatnya waktu pemenuhan *prestasi* tersebut. Sedangkan bila tenggang waktunya tidak dicantumkan dalam perjanjian, maka dipandang perlu untuk terlebih dahulu memperingatkan *debitur* guna memenuhi kewajibannya, dan jika tidak dipenuhi, maka ia telah dinyatakan *wanprestasi*.
- c. Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian tidak akan mendirikan suatu bangunan, perjanjian tidak akan menggunakan merk dagang tertentu. (*Ibid.*)

Prestasi dalam suatu perikatan atau perjanjian pada Pasal 1234 KUHPerdara tersebut harus memenuhi syarat-syarat:

- a. Suatu prestasi harus merupakan suatu prestasi yang tertentu, atau sedikitnya dapat ditentukan jenisnya, tanpa adanya ketentuan sulit untuk menentukan apakah *debitur* telah memenuhi prestasi atau belum.
- b. Prestasi harus dihubungkan dengan suatu kepentingan. Tanpa suatu kepentingan orang tidak dapat mengadakan tuntutan.
- c. Prestasi harus diperbolehkan oleh Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.
- d. Prestasi harus mungkin dilaksanakan.

Dalam hal wujud prestasinya “memberikan sesuatu”, maka perlu pula dipertanyakan apakah di dalam perjanjian telah ditentukan atau belum mengenai tenggang waktu pemenuhan prestasinya. Apabila tenggang waktu pemenuhan *prestasi*

Surat peringatan kepada *debitur* tersebut dinamakan *somasi*, dan *somasi* inilah yang digunakan sebagai alat bukti bahwa *debitur* telah *wanprestasi*. Untuk perikatan yang wujud prestasinya “tidak berbuat sesuatu” kiranya tidak menjadi persoalan untuk menentukan sejak kapan seorang *debitur* dinyatakan *wanprestasi*, sebab bila *debitur* melakukan sesuatu perbuatan yang dilarang dalam perjanjian maka ia dinyatakan telah *wanprestasi*.

Wanprestasi berarti *debitur* tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan *wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda yang berarti *prestasi* buruk. *Debitur* dianggap *wanprestasi* bila ia memenuhi syarat-syarat di atas dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja. *Wanprestasi* yang dilakukan *debitur* dapat berupa 4 (empat) macam:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;

2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.
3. Peralihan *risiko*. Benda yang dijanjikan *obyek* perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari *debitur*;
 4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Ada pendapat lain yang menyatakan mengenai syarat-syarat terjadinya *wanprestasi*, yaitu:

1. *Debitur* sama sekali tidak berprestasi, dalam hal ini *kreditur* tidak perlu menyatakan peringatan atau teguran karena hal ini percuma sebab *debitur* memang tidak mampu berprestasi;
2. *Debitur* berprestasi tidak sebagaimana mestinya, dalam hal ini *debitur* sudah beritikad baik untuk melakukan *prestasi*, tetapi ia salah dalam melakukan pemenuhannya;
3. *Debitur* terlambat berprestasi, dalam hal ini *debitur* masih mampu memenuhi *prestasi* namun terlambat dalam memenuhi *prestasi* tersebut.

Akibat hukum dari *debitur* yang telah melakukan *wanprestasi* adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh *kreditur* atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;

Disamping *debitur* harus menanggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh *kreditur* dalam menghadapi *debitur* yang *wanprestasi* ada lima kemungkinan sebagai berikut diatur dalam Pasal 1276 KUHPerdara:

1. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian, walaupun pelaksanaannya terlambat;
2. Dapat menuntut penggantian kerugian, berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, rugi atau bunga;
3. Dapat menuntut pemenuhan dan penggantian kerugian;
4. Dapat menuntut pembatalan atau pemutusan perjanjian; dan
5. Dapat menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.

Pada *debitur* terletak kewajiban untuk memenuhi *prestasi* dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka *debitur* dianggap melakukan ingkar janji. *Wanprestasi* adalah keadaan dimana *debitur* tidak memenuhi *prestasi* (ingkar janji) yang telah diperjanjikan dari hal tersebut muncullah

resiko yang harus ditanggung oleh debitur. (R.Subekti, 2000:49).

Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak. Barang yang diperjual belikan musnah diperjalanan karena ada suatu kecelakaan misalnya perahu yang mengangkut barang itu karam. Barang yang dipersewakan habis terbakar selama waktu dipersewakannya. Siapakah yang harus memikul kerugian-kerugian itu, Inilah yang disebut risiko.

Setiap Kreditor pasti mempunyai jaminan kebendaan pelunasan utang dari debitor baik yang bersifat umum maupun yang bersifat khusus. Apabila Kreditor tidak meminta jaminan secara khusus ketika melakukan perjanjian utang-piutang dengan Debitor, maka berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara secara otomatis kreditor mempunyai jaminan umum pembayaran utang dari harta benda milik debitor. Pelunasan hutang adalah terdiri dari pelunasan bagi jaminan yang bersifat umum dan jaminan yang bersifat khusus.

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan (contoh: hipotik, hak tanggungan, gadai, dan lain-lain).

Jaminan kebendaan dapat diadakan antara kreditor dengan debiturnya, tetapi juga dapat diadakan antara kreditor dengan seorang

pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari si berutang (debitur).

Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) dari seorang debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur itu sendiri atau kekayaan pihak ketiga. "Pemberian jaminan kebendaan ini kepada si berpiutang (kreditor) tertentu, memberikan kepada si berpiutang tersebut suatu hak *privilege* (hak istimewa) terhadap kreditor lainnya.

C. PENUTUP

Pengaturan Hukum tentang eksekusi terhadap Benda jaminan ketika debitur cidera janji (*wanprestasi*) prosesnya dilakukan melalui *parate* eksekusi dan eksekusi berdasarkan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan. Sedangkan dalam hal debitur telah dinyatakan *pailit*, proses hukumnya dilaksanakan oleh kurator dibawah kuasa hakim pengawas, melalui tahapan proses hukum yaitu; pengamanan dan penyegelan harta *pailit* oleh kurator, pencocokan dan kegiatan verifikasi piutang, penawaran damai terhadap kreditor, dan terakhir penyelesaian dan Pembagian hasil Eksekusi Harta *Pailit*. Akibat hukum dari *debitur* yang telah melakukan *wanprestasi* adalah hukuman atau sanksi berupa membayar kerugian yang diderita oleh *kreditor* (ganti rugi), pembatalan

perjanjian, peralihan *resiko*. Benda yang dijanjikan *obyek* perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari *debitur* dan membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim. Disamping *debitur* harus menanggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh *kreditur* dalam menghadapi *debitur* yang *wanprestasi* ada lima kemungkinan sebagai berikut (Pasal 1276 KUHPerdato) yaitu memenuhi/ melaksanakan perjanjian, memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi, membayar ganti rugi, membatalkan perjanjian dan Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

- Satrio J. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2002.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika. Jakarta. 2012.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005.
- Simanjuntak, Ricardo. *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia, 2006.
- Satrio, J, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Alumni Bandung, 2005.

Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika. Jakarta. 2009.

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.