

**TEROBOSAN HUKUM HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Mencapai Derajat S-1 Pada
Program Studi Ilmu Hukum



Oleh

MAEZADIN
NPM : 22641162FH06

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GUNUNG RINJANI
SELONG
2010

TEROBOSAN HUKUM HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT



Oleh

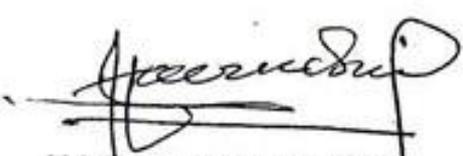
MAEZADIN
NPM 226411021108

Menyolupa,

Pembimbing I


JOHAN, SH.
NIDN : 0825056001

Pembimbing II


HAERUDIN, SH., MH.
NIDN : 0817066202

BAB V

PENUTUP

5.1. Simpulan

Berdasarkan hal – hal yang telah terurai pada bab sebelumnya dan dengan memperhatikan kajian tentang substansi persoalan dan pengaturan normative yang terdapat pada Undang-undang no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta obyek yang ada di atasnya atau biasanya disingkat dengan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), maka dapat disimpulkan hal – hal sebagai berikut :

1. Persoalan – persoalan yang dihadapi dalam eksekusi obyek jaminan hak atas tanah dalam suatu perjanjian kredit adalah :
 - a. Sulit bagi kreditor untuk melakukan lelang terhadap obyek jaminan mana kalau debitor enggan memberikan bantuan dalam bentuk persetujuan. Pelelangan obyek jaminan sesuai perjanjian akan digunakan untuk menutup utang debitor kepada kreditor kerana telah melakukan one prestasi.

Kesulitan demikian disebabkan adalah pendirian yang kuat di kalangan para hakim, bahwa tiap orang dilarang menjadi

hakim untuk dirinya sendiri (*Eigen Rechting*) dan kedudukan pemilik atas putusan Pengadilan. Pemikiran yang demikian mengandung ketidakpastian atau setidaknya – tidaknya kesulitan bagi kreditor untuk memperoleh pokok dan bunga kredit yang telah diperpinjamkan kepada debitor.

- b. Dalam hal debitor menjamin satu obyek benda tidak bergerak kepada lebih dari satu orang kreditor dan kreditor – kreditor dimaksud memiliki kedudukan yang sama (konkruen), maka para kreditor tersebut dihadapkan pada suatu ketidakpastian seorang kreditor yang menjalin suatu perjanjian kredit tidak dapat mengetahui akan datangnya kreditor – kreditor lain pada waktu berikutnya.

Baik kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUH Perdata) maupun Undang – undang Pokok Agraria (UL'PA) no. 5 tahun 1960 tidak mengatur secara tegas bagaimana para kreditor mengambil secara proporsional dari hasil penjualan obyek jaminan yang telah dilelang atas pelunasan utang debitor. Bahwa di antara para debitor yang ingin mendapatkan kedudukan istimewa untuk diprioritaskan akan tetapi menjadi sulit dilaksanakan karena belum adanya pengaturan hukum yang jelas dan pasti.

2. Terobosan hukum untuk mengatur berbagai hambatan hukum dalam hal eksekusi hak jaminan atas tanah dalam perjanjian kredit dipandang penting dan strategis. Strategisnya persoalan tersebut karena di satu sisi masyarakat bisnis sangat membutuhkan modal untuk menjalankan usahanya, tetapi di sisi lain para penyedia modal tidak didukung oleh kepastian hukum. Kondisi tidak pasti seperti itu akan mengganggu kinerja dunia usaha dan dapat menghambat kemakmuran masyarakat.

Kehadiran Undang – undang no. 4 tahun 1996 mengandung beberapa terobosan hukum antara lain :

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor.
- b. Hak Tanggungan telah dapat dibagi – bagi.
- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
- d. Dapat dibebankan selain atas tanah juga berikutan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- e. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Accessoir.
- f. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru aka nada.

- g. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang
- h. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada
- i. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan
- j. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu.
- k. Hak Tanggungan wajib didaftarkan.
- l. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji – janji tertentu.
- m. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.