

# Jurist-Diction

Volume 2 No. 4, Juli 2019

Histori artikel: Submit 7 Juni 2019; Diterima 14 Juni 2019; Diterbitkan online 1 Juli 2019.

## Larangan Menyewakan Atas Objek Hak Tanggungan (Analisis Putusan No.7/Pdt.G/201/Pn.Pwk)

**Putri Reyvita Ridha Sabila**

putrireyvitar@gmail.com

Universitas Airlangga

### **Abstract**

*There are eleven agreements in Article 11 paragraph (2) of the mortgage rights. The first agreement is an agreement which give the limitation of authority of mortgage giver to use the object for leasing, and/or determine or modify the time of lease and/or receive the cost of the first lease, except with a written acceptance from the mortgage giver. There is a decrease of the authority of mortgage giver who should have full authority of the object of mortgage, include to lease the object. This researcher will discuss about lease prohibition of mortgage object and the legal consequences about the implementation of execution of mortgage object. Ratio legis the limitation of lease agreement is to protect the concern of mortgage holder if the debtor wanprestatie and to ensure that value of mortgage object is not goes down and the guarantee can be used to ensure the certainty of debt repayment that will make easier for mortgage holder in the implementation of execution.*

**Keywords:** Land Mortgage; Leases; Wanprestatie.

### **Abstrak**

Didalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan terdapat 11 janji. Adapun janji yang pertama adalah janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Dalam janji tersebut terdapat pengurangan hak bagi pemilik benda yang seharusnya memiliki kewenangan secara penuh dalam menguasai hak atas tanah yang dikuasainya untuk menyewakan tanah tersebut. Penelitian ini akan membahas mengenai larangan menyewakan atas objek hak tanggungan tersebut sehingga dapat diketahui ratio legis larangan menyewakan atas objek hak tanggungan dan akibat hukum terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Ratio legis dari janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melakukan tindakan pemilikan tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan bilamana debitor wanprestasi dan untuk memastikan bahwa nilai dari objek hak tanggungan tersebut tidak turun dan tetap dapat menjamin pelunasan utang debitor sehingga akan memudahkan pemegang hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan; Sewa-menyewa; Wanprestasi.

### **Pendahuluan**

Majunya dunia perdagangan selalu diikuti oleh tingginya permintaan dan kebutuhan akan kredit. Demi menjaga keamanan dan mewujudkan prinsip-prinsip yang terdapat dalam perjanjian kredit, dibutuhkan adanya jaminan agar piutang yang diberikan oleh kreditor terjamin. Jaminan ini sebagai pelindung kreditor dalam memberikan pinjaman agar debitor mengembalikan utangnya. Dalam Pasal

1131 BW menganggap bahwa seluruh harta kekayaan debitor baik yang sudah ada maupun yang akan ada sebagai jaminan bagi perikatannya, kedudukan kreditor-kreditornya sebagai kreditor. Adanya jaminan pada perjanjian kredit merupakan *source of the last resort* bagi pelunasan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitor.<sup>1</sup> Dalam arti sebagai sumber pelunasan apabila hasil keuangan yang diperoleh dari debitor tidak mampu untuk membayar utang-utangnya, jaminan tersebut dapat dieksekusi sebagai harapan terakhir dari bank agar debitor dapat membayar/melunasi utangnya. Jaminan yang lahir karena adanya perjanjian dinamakan jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.<sup>2</sup>

Jaminan kebendaan ialah jaminan atas suatu benda tertentu milik debitor atau pihak ketiga yang diperuntukkan untuk kepentingan kreditor sebagai bentuk kepercayaan agar debitor mengembalikan utangnya. Jaminan kebendaan lahir dari perjanjian kebendaan yang dibuat oleh para pihak untuk melahirkan, mengubah atau meniadakan kebendaan. Objek yang digunakan dalam jaminan kebendaan terdapat benda bergerak dan benda tidak bergerak. Macam benda yang digunakan sebagai objek jaminan menjadi pembeda atas pembebanan lembaga jenis mana yang digunakan sebagai lembaga pembenan jaminan kebendaan. Bagi barang bergerak, lembaga jaminan yang digunakan ialah lembaga jaminan gadai. Bagi barang tidak bergerak berupa kapal dengan bobot 20 m<sup>3</sup> maka lembaga jaminan yang digunakan ialah lembaga jaminan hipotek. Bagi jaminan yang dibebankan hak atas tanah menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan, dan bagi benda bergerak baik berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, maka menggunakan lembaga jaminan fidusia.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (yang selanjutnya disebut UUHT) menyebutkan, Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan

---

<sup>1</sup> Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia* (Refika Aditama 2010).[153].

<sup>2</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan* (Revka Petra Media 2014).[17].

satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* atau perjanjian ikutan dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Perjanjian ikutan tidak dapat terlepas dari perjanjian pokok. Perjanjian jaminan hak tanggungan yang disepakati oleh para pihak tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan bahwa debitur akan melunasi utang tertentu.

Permasalahan yang ada pada APHT ialah adanya janji-janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif yang berarti tidak wajib. Janji-janji tersebut tidak wajib dicantumkan dalam APHT namun besar para pihak sepakat untuk menggunakan janji-janji tersebut sebagai wujud prestasi yang harus dipenuhi dalam perjanjian pemberian hak tanggungan. Didalam Pasal 11 ayat (2) UUHT tersebut terdapat 11 janji. Adapun janji yang pertama adalah janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Dalam janji tersebut terdapat pengurangan hak bagi pemilik benda bahwa dalam hal ini pemilik objek hak tanggungan yang seharusnya memiliki kewenangan secara penuh dalam menguasai hak atas tanah yang dimilikinya untuk menyewakan tanah tersebut. Namun dengan adanya janji yang terdapat dalam APHT, hak tersebut dibatasi. Dalam hal ini dengan disewakannya objek hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan berakibat perjanjian sewa menyewa tersebut tidak sah atau batal demi hukum karena melanggar perjanjian hak tanggungan yang telah dituangkan dalam APHT tersebut.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Purwakarta yang telah berkekuatan hukum tetap, No. 07/Pdt.G/2011/PN. PWK perkara antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK melawan PT. BCA Syariah, PT. Sadang Terminal Square, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah Bandung Cq Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Purwakarta yang pada

pokok perkara mengenai pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan yang masih dalam masa sewa oleh PT. BTN dalam perkara tersebut Pengadilan Negeri Purwakarta dalam putusannya menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa objek hak tanggungan yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* yang dilakukan oleh PT. BTN dengan PT. Sadang Terminal Square ialah sah menurut hukum. Sehingga petitum terlawan yang memohon untuk dilaksanakan lelang eksekusi objek sengketa ditolak oleh majelis hakim dan dalam amar putusan disebutkan bahwa penyewa yang beritikad baik harus dilindungi serta diperbolehkan untuk menempati obyek sengketa sampai masa sewa habis. Disebutkan pula dalam pertimbangan hukum bahwa isi ketentuan dalam UUHT dan APHT tersebut hanya mengikat dan membatasi tindakan kedua pihak yang membuat perjanjian tersebut dan bukan merupakan keharusan atau kewajiban yang secara limitatif diatur dalam UU. Oleh karena itu, sehingga menarik untuk dibahas dalam penelitian ini mengenai *Ratio Legis* pemberi hak tanggungan dilarang menyewakan atas objek hak tanggungan serta akibat hukum terhadap pelaksanaan eksekusi bilamana pemberi hak tanggungan melanggar ketentuan larangan menyewakan atas objek hak tanggungan.

### **Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok dan Perjanjian Jaminan sebagai Perjanjian Ikutan**

Perjanjian kredit melahirkan hak perseorangan yang kedudukannya bersifat relatif, dalam arti hak tersebut hanya dapat ditegakkan pada pihak tertentu saja khususnya pada para pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>3</sup> Hak perseorangan yaitu semua hak yang timbul karena adanya hubungan utang-piutang yang hanya dapat dipertahankan kepada orang-orang tertentu saja.<sup>4</sup> Hak perseorangan bersumber dari Buku III BW. Lawan dari hak perseorangan ialah hak kebendaan. Hak kebendaan yaitu hak mutlak seseorang atas suatu benda. Hak kebendaan ialah

---

<sup>3</sup> M. Isnaeni, Leonora Bakarbesy, dan Trisadini P. Usanti, *Buku Ajar Perjanjian Kredit dan Jaminan* (Fakultas Hukum Universitas Airlangga 2005).[3].

<sup>4</sup> Trisadini Prasastinah Usanti, Agus Yudha Hernoko, dan Erni Agustin, *Buku Ajar Hukum Perdata* (Airlangga University Press 2012).[50].

yang memberikan kekuasaan langsung seseorang atas suatu benda dan dapat dipertahankan kepada siapapun juga. Siapapun juga dalam hal ini hak kebendaan berarti tidak hanya dapat dipertahankan pada rekan sekontraknya namun juga pada pihak lain.

Jaminan merupakan suatu lembaga hukum berupa hak untuk mengambil pelunasan dalam suatu perikatan.<sup>5</sup> Jaminan kredit memiliki peranan penting bagi dana yang disalurkan bank melalui kredit. Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank salah satunya memiliki fungsi untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam cidera janji.<sup>6</sup> Dalam UU Perbankan tidak disebutkan secara eksplisit pengertian jaminan namun disebutkan dalam penjelasan Pasal 8 UU Perbankan bahwa jaminan pemberian kredit diartikan sebagai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Fungsi adanya jaminan kebendaan dari perjanjian kredit yaitu berubahnya kedudukan kreditor dari kreditor konkuren menjadi kreditor preferen.

Perjanjian jaminan disebut sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*. Disebut *accessoir* karena bersifat *accessor* yaitu tambahan. Perjanjian yang bersifat *accessoir* merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok dalam arti lain perjanjian yang mengabdikan pada perjanjian pokok. Kedudukan perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan bagi keamanan pemberian kredit.<sup>7</sup> Perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang *accessoir* membawa konsekuensi bahwa perjanjian ini bergantung pada perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit yang berarti apabila perjanjian pokok batal maka perjanjian ikutan batal, apabila perjanjian pokok beralih maka perjanjian ikutan juga beralih, dan apabila perjanjian pokok hapus atau berakhir maka perjanjian ikutan juga berakhir.

---

<sup>5</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Penerbit Alumni 1978).[4].

<sup>6</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (RajaGrafindo Persada 2007).[4].

<sup>7</sup> Sri Soedewi Masjchoen Shofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (Liberty Offset 2001).[37].

### **Konsep Jaminan Hak Tanggungan**

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) jaminan yang berupa tanah tidak dibebani oleh hipotik melainkan hak tanggungan. Namun pada saat itu, hukum nasional kita masih belum ada peraturan mengenai hak tanggungan sehingga berdasarkan Pasal 57 UUPA, peraturan mengenai hak tanggungan masih merujuk pada ketentuan hipotik pada Pasal 1162-1232 BW dan *Credietverband* tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190 sampai terbentuknya peraturan mengenai Hak Tanggungan dalam hukum nasional.<sup>8</sup> Kemudian pada tahun 1996, terbentuklah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai perwujudan dari ketentuan Pasal 51 UUPA. Dengan adanya UUHT, peraturan mengenai pembeban hak jaminan berupa benda tak bergerak, yaitu tanah, merujuk pada UUHT.

Hak tanggungan adalah suatu lembaga jaminan dengan objek yang dibebankan atau yang menjadi jaminan utang berupa tanah.<sup>9</sup> Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hal ini menunjukkan dari sifat perjanjian kebendaan, yaitu melahirkan hak kebendaan. Hak kebendaan ini yang memberikan kedudukan pemegang hak tanggungan lebih tinggi daripada kreditor lain. Kedudukan yang diutamakan menjadikan kedudukan pemegang hak tanggungan lebih tinggi dari kreditor yang lain, yang disebut sebagai kreditor preferen. Kreditor preferen yaitu kreditor yang didahulukan dalam pelunasan utang debitor. Dalam arti ketika seorang debitor tidak dapat melunasi utangnya, dan harta debitor pun tidak cukup untuk menjamin pelunasan seluruh utang debitor pada seluruh kreditornya, maka pemegang hak tanggungan telah memiliki sebuah jaminan untuk mengamankan pelunasan utangnya. Sehingga pemegang hak tanggungan ini akan didahulukan dalam pelunasan utang debitor.

---

<sup>8</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy.*Op. Cit.*[89].

<sup>9</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I* (Citra Aditya Bakti 1997).[59].

Berdasarkan Pasal 4 UUHT, objek hak tanggungan adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai atas tanah Negara (dengan ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan);
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
6. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan juga dapat dibebani hak tanggungan.
7. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pemberi hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 UUHT adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemberi hak tanggungan harus memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan, ini berarti pemberi hak tanggungan merupakan pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut. Pasal 9 UUHT menyebutkan definisi Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Dalam hak tanggungan terdapat asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas terkandung dalam Pasal 11 UUHT dan asas publisitas yang terkandung dalam Pasal 13 UUHT. Asas spesialisitas yaitu hak tanggungan disebutkan secara jelas dan rinci mengenai para pihak dan objek jaminan hak tanggungan yang dituangkan dalam APHT. Asas publisitas yang berarti hak tanggungan baru lahir ketika didaftarkan.

### **Urgensi dari Larangan Pemberian Hak Tanggungan Menyewakan atas Objek Hak Tanggungan**

Urgensi dari larangan pemberi hak tanggungan menyewakan atas objek hak tanggungan terdapat dalam *ratio legis* dari pembuat UUHT. *Ratio legis* merupakan latar belakang dari terbentuknya suatu undang-undang.<sup>10</sup> Pembuat undang-undang

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Kencana Pranada media Group 2012).[134].

pada dasarnya telah memberikan ketentuan yang melindungi para kreditor yang dituangkan pada UUHT. Pemberian janji yang dituangkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT merupakan bentuk dari perlindungan hukum bagi kreditor yang diberikan oleh pembuat Undang-undang. Inti dari pemberian jaminan hak tanggungan ialah untuk menjamin suatu pelunasan utang dari debitor bahwa apabila terjadi suatu hal yang membuat debitor tidak dapat melunasi utangnya, maka jaminan tersebut yang digunakan sebagai ganti untuk pelunasan utangnya dengan cara eksekusi. Nilai dari objek jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitor ialah sepadan atau lebih tinggi dari jumlah utang yang diperjanjikan sebelumnya. Sehingga wajib bagi bank selaku kreditor dan pemegang hak tanggungan untuk memastikan bahwa nilai dari objek hak tanggungan tersebut tetap dapat menjamin pelunasan utang debitor. Kreditor harus memastikan bahwa nilai objek hak tanggungan tidak turun maka dari itu kepada calon pemegang hak tanggungan (kreditor) diberikan kesempatan untuk memperjanjikan hal-hal tertentu yang menghindarkan atau mengurangi risiko kemungkinan terjadi kerugian akan turunnya nilai objek hak tanggungan.<sup>11</sup>

### **Hubungan antara Pemegang Hak Tanggungan dengan Debitor dan Pihak Ketiga sebagai Penyewa Objek Hak Tanggungan**

Pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan sebagai kreditor preferen bahwa ketika debitor tidak dapat melunasi utangnya, maka pembayaran pelunasan utang bagi pemegang hak tanggungan didahulukan. Hak tanggungan merupakan perjanjian jaminan kebendaan. Dari perjanjian jaminan kebendaan, hak yang lahir ialah hak kebendaan. Hak kebendaan dalam hak tanggungan mengandung asas *droit de suite*. Asas *droit de suite* yaitu hak kebendaan mengikuti dimanapun benda itu berada, berarti hak kebendaan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan ini mengikuti objek hak tanggungan ditangan siapapun objek tersebut berada. Asas *droit de suite* ini dituangkan dalam Pasal 7 UUHT. Dengan sifat *droit de suite* hak

---

<sup>11</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II* (Citra Aditya Bakti 1998).[1].



tanggungannya yang mengikuti bendanya ketangan siapapun ia berpindah, dengan kata lain tidak peduli berada ditangan atau kekuasaan siapa objek hak tanggungan tersebut, hak kebendaan pemegang hak tanggungan tetap mengikutinya. Dalam APHT, selalu disertai dengan janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal ini sebenarnya boleh saja pemberi hak tanggungan menyewakan objek hak tanggungan apabila dengan seijin pemegang hak tanggungan. Apabila pemberi hak tanggungan menyewakan objek hak tanggungan tanpa ijin dari pemegang hak tanggungan, maka pemberi hak tanggungan melanggar janji yang sudah dituangkan dalam APHT.

Dalam Putusan PN Purwakarta No. 07/Pdt.G/2011/PN. Pwk, ketika objek hak tanggungan dieksekusi sedangkan objek hak tanggungan tersebut terikat dengan perjanjian sewa menyewa yang jangka waktu sewanya masih berjalan, penyewa bisa menuntut haknya atas dasar perjanjian sewa menyewa yang disepakatinya dengan pemberi hak tanggungan (yang menyewakan) dengan mengajukan perlawanan ke pengadilan negeri. Perlawanan pihak ketiga dapat dilakukan apabila pihak ketiga hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan.<sup>12</sup> Namun dalam perkembangannya, perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, tetapi juga dapat didasarkan pada hak-hak lainnya, seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa, dan lain-lain.<sup>13</sup>

Apabila dalam hal ini perjanjian sewa menyewa yang dilakukan antara penyewa dengan pemberi hak tanggungan atas objek hak tanggungan dibuat tanpa ijin dari pemegang hak tanggungan, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut batal demi hukum karena melanggar perjanjian hak tanggungan yang sebelumnya dibuat. Hal ini karena pemegang hak tanggungan memiliki hak kebendaan terhadap objek sengketa yang lahir dari perjanjian jaminan hak

---

<sup>12</sup> Bambang Sugeng A.S. dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi* (Kencana Prenadamedia Group 2012).[99].

<sup>13</sup> 'Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007' (Mahkamah Agung RI 2008).[101]. <<http://pn-madiun.go.id/hak-pihak-ketiga/informasi/hak-pihak-ketiga>> accessed 18 November 2018.

tanggung sedangkan penyewa hanya memegang hak perorangan terhadap objek sengketa tersebut. Dalam hal ini si penyewa tidak dapat berlindung pada itikad baik yang dilakukannya seperti disebutkan dalam Pasal 1977 BW karena pasal tersebut ditujukan untuk benda bergerak mengenai bezit terhadap barang bergerak tetapi asas itikad baik tersebut tidak berlaku untuk benda tak bergerak. Pada prinsipnya, seorang pemilik benda yang menjaminkan benda miliknya tidak kehilangan kewenangan untuk melakukan tindakan kepemilikan atas benda yang bersangkutan.<sup>14</sup>

### **Kewenangan yang Dimiliki oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai Pemegang Hak atas Tanah**

Disebutkan dalam Pasal 4 UUPA, hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan macam haknya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pemberi hak tanggungan memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan pemilikan. Tindakan pemilikan atau *beschikking* merupakan tindakan yang membawa akibat perubahan terhadap suatu benda, perubahan itu bisa berupa bertambah atau bahkan berkurangnya suatu nilai atau kekayaan tertentu, tindakan itu dapat berupa tindakan menjual, menyewakan, menghibahkan, menukarkan, atau membebani.<sup>15</sup> Hal ini merupakan pelaksanaan dari asas *nemo plus*, yaitu seseorang tidak dapat memeralihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya.<sup>16</sup>

Kewenangan yang dimiliki oleh pemberi hak tanggungan tersebut dibatasi dengan adanya APHT karena janji-janji yang terdapat dalam APHT. Hal tersebut dapat saja terjadi apabila para pihak telah sepakat dalam suatu perjanjian. Disebutkan dalam Pasal 1338 BW bahwa perjanjian berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam hal ini meskipun pemberi hak tanggungan ialah pemilik hak milik atas tanah yang didalamnya terdapat hak turun-temurun, terkuat

---

<sup>14</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan* (Citra Aditya Bakti 1991).[215].

<sup>15</sup> Letezia Tobing, 'Bisakah Tanah Milik Bersama Dijaminkan oleh Satu Orang?', (Hukum Online, 2017) <<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt525d00355907c/bisakah-tanah-milik-bersama-dijaminkan-oleh-satu-orang>> accessed 21 Oktober 2018.

<sup>16</sup> Trisadini Prasastinah Usanti, Agus Yudha Hernoko, dan Erni Agustin. *Op. Cit.* [65].

dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUPA, kewenangan pemegang hak atas tanah tetap dibatasi dengan lahirnya APHT. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah yang telah membebani tanahnya dengan hak tanggungan memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi yang telah disepakati dalam APHT untuk tidak melakukan suatu tindakan pemilikan yang merugikan pemegang hak tanggungan.

### **Wanprestasi pada Perjanjian Hak Tanggungan**

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk.<sup>17</sup> Wanprestasi yaitu orang tersebut telah cidera janji atau melanggar janji yang telah disepakati dalam suatu perjanjian tertentu. Dalam BW tidak disebutkan secara jelas definisi mengenai wanprestasi namun dijelaskan dalam Pasal 1237 BW bahwa apabila si debitor lalai melakukan kewajibannya maka hal tersebut telah menjadi tanggungannya. Menurut Subekti, bentuk wanprestasi terdapat 4 (empat) macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>18</sup>

Wanprestasi membawa akibat hukum bahwa debitor harus mengganti kerugian yang dialami oleh kreditor atas apa yang telah ia lakukan yang membuatnya tidak dapat memenuhi suatu prestasi dalam perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam menyatakan debitor telah melakukan wanprestasi ialah bukan suatu hal yang mudah. Bahkan di dalam perikatan, meski waktu untuk melaksanakan prestasi itu ditentukan, cidera janji tidak terjadi dengan sendirinya.<sup>19</sup> Maka dari itu diperlukan adanya pemberitahuan untuk mengukur suatu debitor telah dikatakan wanprestasi atau tidak. Tujuan dari diperlukannya pemberitahuan yang diberi nama peringatan atau somasi atau *interpellatio* diperlukan untuk mengukur bahwa telah terjadinya

---

<sup>17</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermas 1983).[45].

<sup>18</sup> *ibid.*

<sup>19</sup> Sedyo Prayogo, 'Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian' (2016) III Jurnal Pembaharuan Hukum.[283]. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/viewFile/1453/1124>

wanprestasi.<sup>20</sup> Somasi ini untuk memperingatkan kepada debitor bahwa pihak kreditor menghendaki suatu prestasi pada waktu tertentu.

Dalam perjanjian hak tanggungan yang dicantumkan dalam APHT terdapat janji-janji yang telah disepakati oleh para pihak yang membuatnya. APHT baru dapat mengikat para pihak dan pihak ketiga apabila telah didaftarkan di kantor pertanahan. Dalam perjanjian tersebut, sudah seharusnya bagi pemberi hak tanggungan untuk melaksanakan prestasi yang merupakan kewajibannya yang sudah tercantum dalam APHT. Apabila pemberi hak tanggungan ingin menyewakan objek hak tanggungan, sudah seharusnya pemberi hak tanggungan meminta ijin kepada pemegang hak tanggungan. Namun apabila janji tersebut dilanggar atau pemberi hak tanggungan tidak melaksanakan janji yang telah tercantum dalam APHT tersebut, maka dapat dikatakan pemberi hak tanggungan telah ingkar janji atau wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya yang telah tercantum dalam APHT.

### **Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan**

Adapun cara untuk mengeksekusi hak tanggungan apabila debitor wanprestasi ialah:

#### **1. Parate eksekusi**

Parate eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 6 UUHT yang mengatakan bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka pemegang hak tanggungan pertamalah yang mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Cara eksekusi dengan menjual atas kekuasaan sendiri ini dinilai jauh lebih mudah jika dibandingkan eksekusi melalui pengadilan karena apabila menggunakan *parate executie* maka tidak diperlukan adanya perjanjian kuasa menjual lagi dan juga tidak perlu menunggu putusan pengadilan.<sup>21</sup> Hak bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual

---

<sup>20</sup> Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohani, *Hukum Perikatan* (Djumali 1979).[29-30].

<sup>21</sup> Yusuf Arif Utomo, 'Parate Executie Pada Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Aset Kreditor Dan Debitor' (2011) 26 *Yuridika*. [188].

objek hak tanggungan ini merupakan hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Namun dalam hak tanggungan harus disepakati oleh para pihak mengenai hal ini dan dicantumkan dalam APHT.<sup>22</sup> Pemegang hak tanggungan pertama dapat dilihat melalui tanggal pendaftaran APHT di kantor pertanahan. Parate eksekusi ini juga tertuang dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT namun dalam penyebutan janji tersebut harus disepakati dan dituangkan oleh para pihak dalam APHT.

## 2. Titel eksekutorial

Titel eksekutorial hak tanggungan terdapat dalam Pasal 14 UUHT yang menyatakan bahwa didalam Sertipikat hak tanggungan terdapat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” hal inilah yang membuat sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pasal 14 ayat (1) UUHT ini sebagai konsekuensi dari sistem *registration of titles* yang dianut oleh UUPA yaitu sebagai tanda bukti keberadaan atau eksistensi hak tanggungan yang diterbitkan sertipikat oleh kantor petanahan setelah dilakukan pendaftaran.<sup>23</sup> Dengan adanya irah-irah yang tercantum dalam Sertipikat hak tanggungan, maka disebutkan dalam penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, apabila debitor cidera janji maka hak tanggungan siap dieksekusi seperti suatu putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

## 3. Penjualan dibawah tangan

Cara eksekusi hak tanggungan dengan penjualan dibawah tangan diatur dalam Pasal 20 UUHT. Namun dalam pelaksanaannya kewenangan bagi pemegang hak tanggungan untuk menjual dibawah tangan objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji harus disepakati oleh para pihak dan dituangkan secara

---

<sup>22</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Prenada Media 2005).[248].

<sup>23</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*[253].

tegas dalam APHT. Dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT disebutkan mengenai penjualan obyek Hak Tanggungan yang dapat dilaksanakan di bawah tangan. Ini berarti penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan di bawah tangan oleh pemegang hak tanggungan dapat dilakukan atas dasar kesepakatan yang diperoleh dari para pihak yang memiliki hubungan dengan objek hak tanggungan. Tujuan dari dilakukannya hal ini ialah untuk memperoleh nilai jual yang lebih tinggi dari objek hak tanggungan dari harga jual yang diperoleh melalui pelelangan umum. Apabila objek hak tanggungan memiliki harga jual yang lebih tinggi ketika eksekusi, maka hasil dari penjualan objek hak tanggungan ini akan menguntungkan bagi pemegang maupun pemberi hak tanggungan. Bagi pemegang hak tanggungan tentu terjaminnya pelunasan seluruh utangnya dan bagi pemberi hak tanggungan dapat juga mendapatkan sisa dari pelunasan utang pemegang hak tanggungan untuk dimiliki sendiri atau digunakan sebagai pembayaran utang bagi kreditornya yang lain.

#### **Analisis *Ratio Decidendi* Putusan MA No. 07/Pdt.G/2011/PN. PWK.**

Dalam putusan No. 7/Pdt.G/2011/PN. Pwk, majelis hakim memberikan pertimbangan hukum atas putusan yang diberikan. Pertimbangan hakim merupakan *ratio decidendi* yang artinya pertimbangan pengadilan untuk sampai pada suatu putusan.<sup>24</sup> Dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim mengatakan bahwa PT. BTN sebagai penyewa atas objek sengketa ialah melakukan perjanjian sewa menyewa berdasarkan itikad baik. Oleh karena itikad baik tersebut, maka PT. BTN harus dilindungi. Dalam pertimbangan hukum putusan dijelaskan, itikad baik dalam perjanjian yaitu perjanjian yang dilakukan antara Pemilik atas tanah dan bangunan dan Penyewa harus memiliki kejujuran, dengan melaksanakan hak dan kewajibannya secara pantas dan patut sesuai dengan isi perjanjian yang mengikat kedua belah pihak tersebut. Bahwa hal tersebut ialah tidak tepat karena apabila dilihat dari perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh PT. BTN sebagai

---

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Loc. Cit.*

penyewa ialah tidak berdasarkan itikad baik karena tanah yang menjadi objek sengketa ialah tanah yang sebelumnya telah dibebani hak tanggungan yang telah didaftarkan sehingga penyewa dianggap tahu bahwa tanah yang disewanya telah dibebani hak tanggungan dan berdasarkan Pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT, dalam terjadi perjanjian sewa menyewa haruslah meminta ijin kepada pemegang hak tanggungan. Apabila dilihat dari waktu penandatanganan perjanjian sewa menyewa dengan diterbitkannya Sertipikat hak tanggungan, lebih dahulu diterbitkannya sertipikat hak tanggungan sehingga PT. STS disini dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati dan dituangkan dalam APHT dengan PT. BCA Syariah karena telah melanggar janji yang membatasi kewenangan PT. STS untuk menyewakan objek hak tanggungan.

Dalam pertimbangan hukum selanjutnya, Majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak ialah sah meskipun Penyewa menyewa kios yang telah dibebani jaminan hak tanggungan tanpa seijin dari pemegang hak tanggungan. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim, Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh PT. BTN dengan PT. STS telah memenuhi syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 BW. Namun, hal ini ialah tidak tepat karena apabila dianalisis dari syarat sahnya suatu perjanjian pada ketentuan Pasal 1320 BW. Perjanjian sewa menyewa tersebut tidak memenuhi syarat perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 BW yaitu syarat ke-4, suatu kausa yang diperbolehkan. Kausa yang diperbolehkan ialah apa yang menjadi tujuan para pihak pada saat penutupan kontrak.<sup>25</sup> Bahwa kausa yang digunakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan suatu kausa yang dilarang oleh perjanjian hak tanggungan yang telah disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan, yaitu menyewakan objek hak tanggungan. Konsekuensi apabila kausa yang diperjanjikan ialah suatu kausa yang dilarang yaitu pemberi hak tanggungan menyewakan tanpa seijin dari pemegang hak tanggungan, maka perjanjian sewa menyewa tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian sehingga perjanjian

---

<sup>25</sup> Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand, *Buku Ajar Hukum Perikatan* (Zifatama Jawara 2018).[131].

yang dilakukan ialah batal demi hukum.

Dalam pertimbangan hukum selanjutnya, Majelis Hakim menyatakan bahwa larangan untuk menyewakan objek hak tanggungan hanya mengikat dan membatasi tindakan kedua pihak yang merupakan pembuat perjanjian tersebut (Terlawan I dan Terlawan II) dengan kata lain, larangan tersebut *bukan* merupakan keharusan atau kewajiban yang secara limitatif diatur dalam UU juga *bukan* peraturan yang berakibat batal demi hukum atau dapat dibataalkannya perjanjian yang melibatkan pihak ke-3 yang beritikad baik. Mengenai hal tersebut juga tidak tepat karena dalam hak tanggungan terdapat asas publisitas yang tercantum dalam ketentuan Pasal 13 UUHT sebagai konsekuensi keterikatan pihak ketiga setelah didaftarkannya hak tanggungan di kantor pertanahan. Dalam hal ini pihak ketigalah yang harus aktif apabila akan melakukan sebuah perjanjian yang berhubungan dengan objek berupa tanah beserta bangunannya dengan melihat pada buku tanah di kantor pertanahan wilayah tanah tersebut berada.

Dalam penjelasan Pasal 13 UUHT juga disebutkan bahwa didaftarkannya pembebanan hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Sehingga tidak dapat dikatakan bahwa perjanjian hak tanggungan yang dibuat hanyalah mengikat pihak-pihak yang membuatnya saja sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 BW, melainkan pihak ketiga juga ikut terikat ketika perjanjian hak tanggungan tersebut telah didaftarkan dan diterbitkan sertipikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan. Adapun dalam Penjelasan Pasal 11 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Dengan hal tersebut, maka janji-janji yang telah dimuat dalam APHT ialah tidak hanya mengikat para pihak yang membuatnya melainkan juga mengikat pihak ketiga. Sehingga apabila telah dicantumkan dalam APHT mengenai batasan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dengan seijin pemegang hak tanggungan, apabila pihak ketiga sebagai penyewa objek hak tanggungan namun dalam perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan tanpa seijin dari pemegang hak tanggungan, maka perjanjian sewa menyewa tersebut



tidak sah dan batal demi hukum karena dilakukan tanpa seijin dari pemegang hak tanggungan. Sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut tidak memenuhi syarat objektif dalam suatu perjanjian yaitu suatu kausa yang diperbolehkan. Dengan hal tersebut membawa konsekuensi bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan tidak pernah ada atau lahir.

Mengenai eksekusi yang akan dilaksanakan terhadap objek sengketa, berdasarkan Pasal 20 UUHT, hal tersebut dapat dilakukan karena debitor telah wanprestasi. Sedangkan bagi pihak yang menyewa objek sengketa tidak dengan itikad baik dapat digugat atas dasar wanprestasi dan menurut Pasal 1558 BW dapat meminta kepada pihak yang menyewakan untuk penangguhan. Penyewa, dalam hal ini PT. BTN, tidak dapat mengajukan perlawanan karena penyewa tidak beritikad baik dengan tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu atas objek yang disewakan yang ternyata telah dibebani hak tanggungan. Sehingga penyewa hanya dapat menuntut hak pribadinya terhadap pihak lawannya dalam perjanjian sewa menyewa dengan mengajukan gugatan wanprestasi dan meminta kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Purwakarta untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukannya dengan PT. STS.

Dalam hal terjadi eksekusi, yang bertanggungjawab untuk mengganti kerugian yang dialami si penyewa ialah pihak yang menyewakan yang juga sebagai pemberi hak tanggungan yaitu PT. STS karena ia telah melanggar perjanjian hak tanggungan dengan menyewakan objek hak tanggungan tanpa seijin pemegang hak tanggungan. Hal ini didasarkan pada asas *privity of contract* dalam Pasal 1340 BW yang menyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya. Dalam putusan tersebut, hakim memutuskan untuk menunda lelang eksekusi objek jaminan karena masih adanya penyewa yang beritikad baik ialah tidak tepat, seharusnya berdasarkan Pasal 20 UUHT jo. APHT yang ditandatangani oleh para pihak lelang eksekusi objek hak tanggungan tetap dilaksanakan.

## **Kesimpulan**

Tujuan dari janji yang membatasi kewenangan debitor untuk melakukan

tindakan pemilikan tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan bilamana debitor wanprestasi akan memudahkan pemegang hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi serta untuk memastikan bahwa nilai dari objek hak tanggungan tersebut tidak turun dan tetap dapat menjamin pelunasan utang debitor.

Berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT, apabila debitor wanprestasi maka pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui kewenangan umum atau dibawah tangan. Pelaksanaan eksekusi bilamana debitor dalam hak tanggungan wanprestasi ialah tetap dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan dari eksekusi ialah agar kreditor dapat mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan sebagai bentuk pelunasan utangnya. Apabila dalam hal objek hak tanggungan berada pada kekuasaan pihak ketiga sebagai penyewa, maka penyewa dapat menggugat pada pihak yang menyewakan atas dasar gugatan wanprestasi. Sehingga kerugian yang diderita oleh penyewa akibat pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan ialah menjadi tanggung jawab pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang menyewakan.

## **Daftar Bacaan**

### **Buku**

Bambang Sugeng A.S. dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi* (Kencana Prenadamedia Group 2012).

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan* (Citra Aditya Bakti 1991).

\_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I* (Citra Aditya Bakti 1997).

\_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II* (Citra Aditya Bakti 1998).

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Prenada Media 2005).

Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand, *Buku Ajar Hukum Perikatan* (Zifatama

Jawara 2018).

Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Penerbit Alumni 1978).

M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (RajaGrafindo Persada 2007).

M. Isnaeni, Leonora Bakarbesy, dan Trisadini P. Usanti, *Buku Ajar Perjanjian Kredit dan Jaminan* (Fakultas Hukum Universitas Airlangga 2005).

Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia* (Refika Aditama 2010).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Kencana Pranada media Group 2012).

Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohani, *Hukum Perikatan* (Djumali 1979).

Sri Soedewi Masjchoen Shofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (Liberty Offset 2001).

Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermas 1983).

Trisadini Prasastinah Usanti, Agus Yudha Hernoko, dan Erni Agustin, *Buku Ajar Hukum Perdata* (Airlangga University Press 2012).

Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan* (Revka Petra Media 2014).

### **Perundang-undangan**

*Burgerlijk Wetboek* (BW), Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

### **Jurnal**

Sedyo Prayogo, 'Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian' (2016) III Jurnal Pembaharuan Hukum.[283]. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/viewFile/1453/1124>.

Yusuf Arif Utomo, 'Parate Executie Pada Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Aset Kreditor Dan Debitor' (2011) 26 Yuridika.

### **Laman**

Mahkamah Agung RI, 'Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007' (Mahkamah Agung RI 2008). <<http://pn-madiun.go.id/hak-pihak-ketiga/informasi/hak-pihak-ketiga>> accessed 18 November 2018.

Letezia Tobing, 'Bisakah Tanah Milik Bersama Dijaminkan oleh Satu Orang?', (Hukum Online, 2017) <<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt525d00355907c/bisakah-tanah-milik-bersama-dijaminkan-oleh-satu-orang>> accessed 21 Oktober 2018.