

Definisi pinjam-meminjam menurut Pasal 1754 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah uang yang sama dengan jenis dan mutu yang sama pula.

Dilihat dari bentuknya, perjanjian hutang piutang antara orang perseorangan pada umumnya dapat mempergunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*) maupun non baku. Hal ini tergantung dari kesepakatan para pihak. Kelemahan dari perjanjian hutang piutang antara orang perseorangan ini ialah mengenai sifat (*karakternya*), karena biasanya lebih ditentukan secara sepihak dan didalamnya ditentukan sejumlah klausul yang membebaskan kreditur dari kewajibannya (eksonerasi klausul)

Sehubungan dengan keadaan ini, maka secara tidak langsung hal tersebut dapat pula menimbulkan peluang terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Dengan menggunakan model perjanjian yang bersifat sepihak seperti itu maka akan memberi peluang bagi kreditur dalam menyalahgunakan keadaan. Seharusnya keseimbangan antara para pihak didalam perjanjian hutang piutang memberikan kewenangan dan kedudukan yang sama di dalam Hukum. Pertemuan kehendak antara para pihak dapat terwujud dalam bentuk penawaran dan penerimaan, dua perbuatan tersebut memberikan konsekuensi sama yang perlu mendapatkan perlindungan hukum jika salah satu diantara pihak mengingkari kesepakatan.

Penyalahgunaan keadaan berhubungan dengan terjadinya kontrak yaitu menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak, misalnya

seseorang yang menawarkan prestasi menikmati keadaan pihak yang menerima tawaran prestasi dimana pihak tersebut mempunyai posisi tawar lebih lemah dibanding pihak pertama. Setiawan mengungkapkan, seperti yang dikutip dari ceramah Azikin Kusuma Atmadja dalam ceramahnya di Jakarta, bahwa penyalagunaan keadaan sebagai faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua pihak

Setiap kontrak yang telah disetujui dan disepakati antara para pihak yang melakukan perjanjian hutang piutang wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian hutang piutang. Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan Hukum antara dua pihak pembuatnya yang dinamakan perikatan. Hubungan Hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat Hukum yang dijamin oleh Hukum atau undang-undang.

Unsur-unsur perjanjian diperlukan untuk mengetahui apakah yang dihadapi adalah suatu perjanjian atau bukan, memiliki akibat hukum atau tidak. Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai berikut;

1. Ada pihak-pihak

Pihak yang dimaksud adalah subjek perjanjian yang paling sedikit terdiri dari dua orang atau badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan Undang-undang.

2. Ada persetujuan.

Persetujuan dilakukan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

3. Ada tujuan yang hendak dicapai.

Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.

Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

6. Adanya syarat tertentu.

Syarat menurut undang-undang, agar suatu perjanjian atau kontak menjadi sah.

Perjanjian sebagai wujud komitmen antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut harus memenuhi persyaratan berdasarkan Hukum Perjanjian agar dapat berlaku secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum. Pengaturan mengenai syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian diatur pada Pasal 1320 – Pasal 1337 KUHPerdara, Bagian Kedua dalam Bab Kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

Sebagaimana diketahui bersama, diperlukan empat syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu; dan
- d. suatu sebab yang halal..

Perjanjian dapat mengalami pembatalan apabila suatu Perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Pembatalan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu:

- a. *Null and Void*

Dari awal Perjanjian itu telah batal atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat objektif tidak dipenuhi, sehingga Perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu Perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

- b. *Voidable*

Apabila salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi, Perjanjian tidak berarti batal demi hukum, melainkan salah satu pihak dapat meminta pembatalan Perjanjian tersebut kepada hakim. Adapun pihak yang berhak untuk meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Apabila pihak tersebut belum mengajukan pembatalan kepada hakim, perjanjian tetap mengikat para pihak.

Perbedaan atas jenis Perjanjian lahir dari adanya sistem terbuka dan asas kebebasan berkontrak dalam Hukum Perjanjian yang tercantum di dalam KUHPerdara. Hukum Perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara menganut sistem terbuka.

Adapun pengertian dari sistem terbuka adalah bahwa para pihak dalam membuat Perjanjian diperbolehkan untuk memilih apakah akan tunduk pada ketentuan mengenai Hukum Perjanjian yang tercantum dalam KUHPerdara atau membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari KUHPerdara sesuai dengan kesepakatan dan kepentingan para pihak yang terlibat dalam Perjanjian. Sistem terbuka tersebut melahirkan suatu asas yang dikenal dengan sebutan Asas Kebebasan Berkontrak. Dalam asas tersebut para pihak diperbolehkan untuk membuat sendiri aturan-aturan dalam Perjanjian sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak dan tidak terbatas pada kebebasan dalam menentukan isi Perjanjian, persyaratan Perjanjian, dan pelaksanaan Perjanjian saja, melainkan juga kebebasan untuk memilih Perjanjian, serta kebebasan untuk membuat atau tidak membuat Perjanjian, dan kebebasan untuk memilih subyek Perjanjian. Asas Kebebasan Berkontrak tersebut diberlakukan selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agama, moral, dan keadilan.

Beberapa ketentuan dalam KUHPerdara yang menjadi dasar dari penentuan jenis Perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 1314 KUHPerdara
- b. Pasal 1319 KUHPerdara

Ketentuan Pasal 1319 KUHPerdara menyiratkan 2 (dua) jenis perjanjian, yaitu perjanjian yang mempunyai suatu nama khusus dan perjanjian yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu. Perjanjian yang mempunyai suatu nama khusus dikenal juga sebagai Perjanjian *Nominaat*, sedangkan Perjanjian yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu dikenal sebagai Perjanjian *Innominaat*.

Pada prinsipnya objek persetujuan ini adalah segala barang pada umumnya. Tetapi bila ditinjau dari pengertian yang disebutkan Pasal 1754 KUHPerdara di atas, maka objek utama dari persetujuan ini adalah barang yang habis dalam pemakaian ataupun barang yang dapat diganti dengan keadaan dan jenis yang sama maupun berupa uang.

Barang-barang yang dipinjamkan, haruslah dalam jumlah tertentu. Dalam hal peminjaman uang, maka hutang yang terjadi karena peminjaman hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam persetujuan (Pasal 1756 KUHPerdara). Pada waktu pengembalian, haruslah dengan barang lain dalam jumlah, jenis dan keadaan yang sama. Apabila pengembalian ditukar dengan barang lain yang bukan sejenis, maka persetujuan demikian bukan lagi persetujuan pinjam barang yang habis dalam pemakaian/pinjaman uang. Tetapi persetujuan seperti itu sudah termasuk ruang lingkup bentuk persetujuan “tukar-menukar”.

Peminjaman uang termasuk pada persetujuan peminjaman pada umumnya. Oleh karena itu, segala ketentuan yang berkaitan dengan persetujuan pinjam-meminjam barang yang habis terpakai, berlaku juga terhadap persetujuan peminjaman uang.

Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam uang (hutang-piutang), maka pihak penerima pinjaman (debitur) menjadi pemilik dari barang/uang yang dipinjamnya dan apabila barang itu musnah bagaimanapun juga, maka hal itu merupakan tanggungjawabnya (Pasal 1755 KUHPerdara). Dalam peminjaman uang, hutang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas sejumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang

dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku ada waktu pelunasan, dihitung menurut harga (nilainya) yang berlaku pada saat itu (Pasal 1756 KUHPerdara). Dengan demikian maka untuk menetapkan jumlah uang yang terhutang, haruslah berdasarkan pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian, sedangkan yang harus dikembalikan peminjam ialah jumlah nominal dari pinjaman. Jadi seluruh jumlah nominal pinjamanlah yang harus dikembalikan oleh si peminjam.

Bertitik tolak dari pengertian diatas, maka dapatlah dikatakan bahwa dalam hal hutang-piutang atau pinjam-meminjam uang, *previlige*(tagihan-tagihan yang bersifat diistimewakan) dan juga mengenai ganti rugi adalah wajib dibayarkan oleh debitur sebagaimana perjanjian kredit yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 1765 ayat (2) KUHPerdara mengatakan adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas pinjaman uang atau barang lain yang menghabis karena pemakaiannya. Bunga yang diperjanjikan dalam persetujuan itu boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang oleh undang-undang.

Jika orang yang meminjamkan telah memperjanjikan bunga dengan tidak menentukan berapa besarnya, maka si penerima pinjaman diwajibkan membayar bunga menurut undang-undang (Pasal 1768 KUHPerdara).

Pada prinsip nya tidak semua benda jaminan dapat dijadikan jaminan pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah :

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan;

- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya debitur.

Perjanjian pembebanan jaminan dengan akta otentik dilakukan dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Biasanya perjanjian pembebanan dengan menggunakan akta otentik diantaranya pembebanan pada jaminan atas hak tanggungan, jaminan fidusia, dan jaminan hipotek atas kapal laut atau pesawat udara.

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan.

Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, (selanjutnya UUHT). Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria, 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.

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan (HT) sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*) yang ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT;
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam arti, bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Pasal 7 UUHT, bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun obyek dari hak

tanggung sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglement Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madoera*).

Sesuai dengan sifatnya *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.

Perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan dengan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, yang dibuat dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat perseorangan atau badan hukum asing, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan Pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia

Asas-asas dari hak tanggungan meliputi:

a. Asas Publisitas

Asas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa: “Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”. Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: ”Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum”. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

c. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Dalam asas ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa: “Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti

terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa: “Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

Dalam penjelasan ayat ini dikatakan bahwa: “Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi, untuk menampung perkembangan kebutuhan dunia perkreditan antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan”.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT ini, apabila hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi, asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan, 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.

Dengan demikian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarnya hak tanggungan, yang sepanjang mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat didaftar itulah hak tanggungan yang diberikan lahir.

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan hak tanggungan, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Penyelesaian utang piutang yang bersangkutan melalui acara tersebut memerlukan waktu, karena pihak yang dikalahkan ditingkat Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi bahkan masih terbuka kesempatan untuk minta peninjauan kembali.

Sehubungan dengan itu, bagi kreditor pemegang hak tanggungan selain gugatan perdata, disediakan lembaga eksekusi khusus. Ciri khusus dari hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal itu merupakan perwujudan ciri tersebut yang berupa kemudahan yang pasti disediakan

khusus oleh hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji.

Adapun yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Masalah eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT, yang menyebutkan bahwa:

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau;
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak

yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pada prinsipnya, setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan.

Kemudian berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak dalam ketentuan Pasal 6 UUHT ini merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil

pelunasan piutang dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan dalam perjanjian pinjam meminjam yang terjadi secara perorangan, pada umumnya yang terjadi setelah dibuat perjanjian pinjam-meminjam uang dengan jaminan atau utang-piutang dengan jaminan dibuat kemudian dibuatlah pengikatan jual-beli dan kuasa jual dengan maksud jika si peminjam uang wanprestasi maka yang memberikan pinjaman akan langsung menjual tanah tersebut kepada dirinya sendiri atau pihak lain. Maksud tindakan hukum tersebut untuk mempermudah pembayaran jika peminjam wanprestasi.

Perikatan jual beli dan/atau kuasa menjual yang lahir atas dasar perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian yang bukan berasal dari kehendak bebas si peminjam karena dalam posisi ini peminjam tidak mempunyai pilihan lain selain menerima persyaratan yang ada. Dengan demikian maka perikatan jual beli dan/atau kuasa menjual tersebut dapat dibatalkan karena tindakan hukum tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebab terjadi peminjam dalam posisi yang lemah.

Pada kondisi yang demikian maka perjanjian-perjanjian tersebut di atas sama-sama tidak memberikan perlindungan bagi semua pihak baik itu si peminjam sebagai debitur dan yang memberikan pinjaman sebagai kreditor. Dalam hal ini kreditor rawan dirugikan dari adanya wanprestasi yang dilakukan debitur apabila debitur tidak mampu melunasi hutangnya, sedangkan debitur juga dalam posisi rawan dirugikan karena bisa jadi jaminan yang diberikan lebih tinggi nilainya daripada hutang yang dia punya.

Jalan keluar dari permasalahan tersebut dapat ditempuh melalui pembuatan perjanjian hutang piutang dengan jaminan hak tanggungan. Perjanjian hutang piutang

tersebut dibuat dengan akta otentik yang kemudian dilanjutkan dengan pembebanan hak tanggungan pada obyek jaminan. Jaminan hak tanggungan tidak hanya dapat dilakukan antara perorangan sebagai pemberi hak tanggungan dengan badan hukum yang dalam ini pada umumnya adalah bank, sebagai pemegang hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan juga dapat terjadi dengan subyek hukum perorangan sebagai pemberi hak tanggungan dengan perorangan sebagai pemegang hak tanggungan.

Melalui jaminan hak tanggungan tersebut dapat tercipta perlindungan hukum bagi kreditur maupun debitur. Kreditur dalam hal ini dapat menjual obyek hak tanggungan melalui penjualan di muka umum apabila debitur melakukan wanprestasi dan bagi debitur eksekusi yang terjadi hanya untuk mengambil pelunasan dari hutang debitur yang ada sehingga apabila hasil dari penjualan di muka umum tersebut melebihi hutang dari debitur maka kelebihan dari hasil penjualan tersebut merupakan hak dari debitur sebagai pemberi hak tanggungan.