

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK  
TANGGUNGAN YANG OBJEK HAK TANGGUNGAN  
DIBLOKIR OLEH KANTOR PERTANAHAN  
ATAS PERMOHONAN PIHAK LAIN  
(Studi pada kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**Disusun Oleh :  
Wahyu Brahmantyo Hadiningrat  
(0706177936)**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARITAN  
DEPOK  
JULI 2009**

ii

Universitas Indonesia



**LEGAL PROTECTION FOR THE HOLDER OF MORTGAGE  
RIGHT WHOSE OBJECT OF THE MORTGAGE RIGHT IS  
BLOCKADE BY LAND OFFICE  
UPON THE REQUEST OF OTHER PARTY  
(Case Study At ITC Roxy Mas Central Jakarta)**

**THESIS**

**Brought forward as a requirement to obtain the degree in  
Magistry of Notary**

**Made By :  
Wahyu Brahmantyo Hadiningrat  
(0706177936)**



**UNIVERSITY OF INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MAGISTRY OF NOTARY PROGRAMME  
DEPOK  
JULY 2009**

ii

Universitas Indonesia

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Wahyu Brahmantyo Hadiningrat

NPM : 0706177936

Tanda Tangan : 

Tanggal : 10 Juli 2009

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Wahyu Brahmantyo Hadiningrat

NPM : 0706177936

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, SH. (  )

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH. (  )

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeidin, SH. (  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 10 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang. Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Yang Objek Hak Tanggungannya Diblokir Oleh Kantor Pertanahan Atas Permohonan Pihak Lain (Studi Pada Kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat). Penulisan Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI).

Terima kasih yang mendalam juga penulis haturkan kepada Mama dan Papa selaku orang tua yang telah berjasa membentuk kepribadian penulis, khususnya kepada Mama yang telah begitu kuat memberikan dukungan serta inspirasi yang tiada henti.

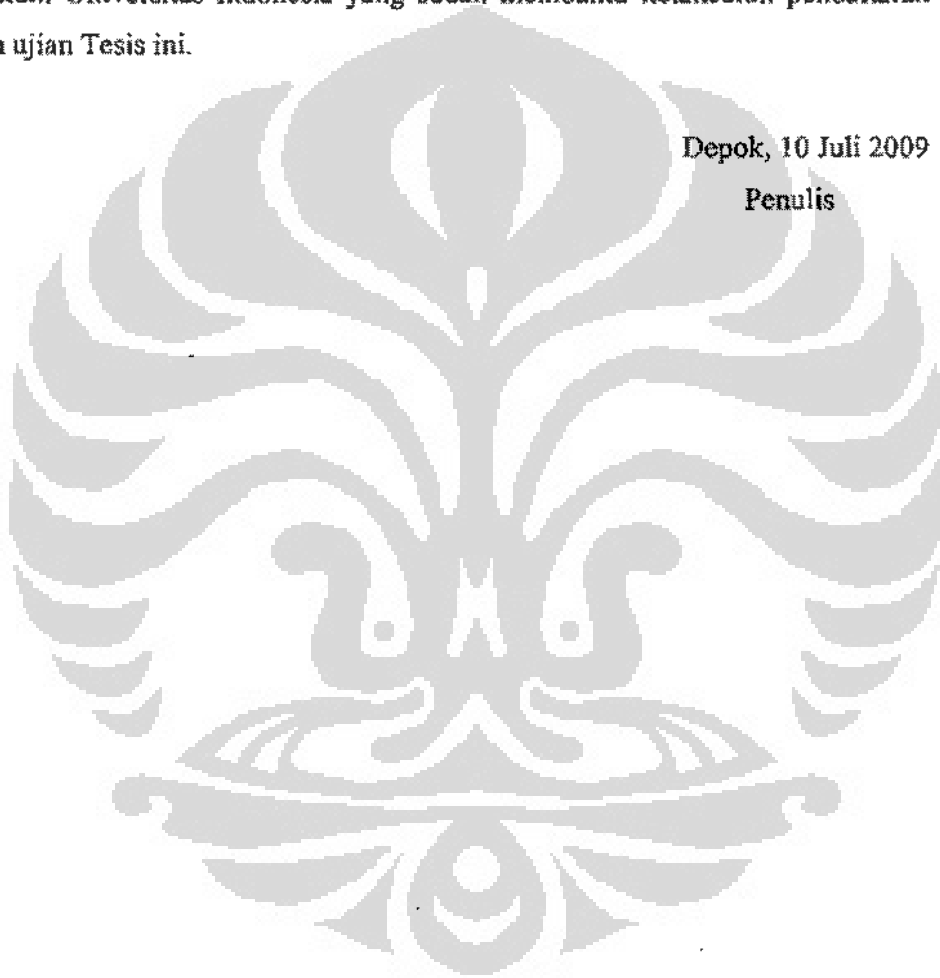
Selama melakukan penulisan Tesis, penulis mendapatkan banyak pengetahuan dan masukan serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Ny. Arikanti Natakusumah SH., selaku Pembimbing Tesis ini yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya dengan banyak memberikan bantuan dalam materi Tesis serta bimbingan dalam penyelesaian Tesis ini.
2. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin SH., selaku Penguji Tesis ini yang telah memberikan Nilai dan masukan berupa materi dalam Tesis ini.
3. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH., selaku Penguji dan Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, serta atas masukan baik berupa materi maupun teknik penulisan dalam Tesis ini.
4. Bapak Ishak Djamaluddin, SH., selaku Kepala Kantor Pertanahan wilayah Jakarta Pusat yang telah bersedia untuk diwawancara dan memberikan bahan dan masukan dalam Tesis ini.

5. Retno Dewi Cynthia Lestari, sebagai calon pendamping hidup saya yang selalu setia mendukung dan menemani serta memberikan inspirasi sampai Tesis ini selesai dibuat.
6. Mas Adi, Mas Fajar, Mas Reza, Laksmi, serta semua sahabatku yang selalu membantu dalam memberikan bahan dalam penyelesaian Tesis ini.
7. Mas Bowo beserta seluruh pegawai Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang sudah membantu kelancaran pendaftaran dan ujian Tesis ini.

Depok, 10 Juli 2009

Penulis



Universitas Indonesia

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Wahyu Brahmantyo Hadiningrat  
NPM : 0706177936  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG OBJEK HAK TANGGUNGANNYA DIBLOKIR OLEH KANTOR PERTANAHAN ATAS PERMOHONAN PIHAK LAIN (Studi pada kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat)"**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 10 Juli 2009  
Yang menyatakan,



(Wahyu Brahmantyo Hadiningrat)

## ABSTRAK

**Nama** : Wahyu Brahmantyo Hadiningrat  
**Program Studi** : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia  
**Judul** : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Yang Objek Hak Tanggungannya di Blokir Oleh Kantor Pertanahan Atas Permohonan Pihak Lain (Studi Pada Kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat)

Dalam penulisan Tesis ini penulis membahas mengenai perlindungan hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan Yang Objek Hak Tanggungannya Diblokir Oleh Kantor Pertanahan Atas Permohonan Pihak Lain, dengan contoh kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat. Hal ini dilatarbelakangi dari kesalahan Kantor Pertanahan dalam memberikan perpanjangan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan memblokir Objek Hak Tanggungan tersebut.

Dalam upaya untuk mengetahui aspek hukum pemblokiran terhadap objek Hak Tanggungan, mengetahui alasan Kantor Pertanahan melakukan pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan pada kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat, dan proses pemblokiran tersebut, serta mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap Pemegang Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi, sedangkan sertifikat objek Hak Tanggungan sedang diblokir oleh Kantor Pertanahan, maka pendekatan yang digunakan adalah yuridis-normatif yang mengacu kepada peraturan-peraturan yang tertulis atau hukum positif serta bahan-bahan hukum lain, yang berkaitan dengan permasalahan.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, Aspek hukum pemblokiran pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan pada contoh kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat berdasarkan teori dan peraturan yang berlaku seharusnya tidak boleh. Sebab objek Hak Tanggungan yang sudah dibebani Hak Tanggungan tidak boleh diblokir oleh Kantor Pertanahan, sebab sebelum pembebanan Hak Tanggungan objek (sertifikat) sudah dicek kebersihannya dari sengketa apapun. Adapun alasan Kantor Pertanahan melakukan pemblokiran sertifikat karena adanya permohonan dari pihak lain, dan tahap-tahap pemblokiran yaitu pemohon melampirkan surat permohonan tertulis dengan disertai sertifikat yang akan dimohonkan pemblokiran dan identitas pemohon KTP dan KK. Serta melampirkan surat gugatan Pengadilan kalau ada. Sedangkan bagi pemegang hak tanggungan apabila objek hak tanggungannya diblokir oleh Kantor Pertanahan, tidak ada perlindungan hukum.

**Kata Kunci:**  
Perlindungan Hukum, Pemegang Hak Tanggungan, Blokir Sertifikat Hak Tanggungan.



## ABSTRACT

**Name : Wahyu Brahmantyo Hadiningrat**  
**Program Study : Magister Kenotariatan, Faculty of Law, University of Indonesia**  
**Title : Legal Protection for the Holder of Mortgage Right whose Object of the Mortgage Right is Blockade by Land Office upon the Request of Other Party (Case Study at ITC Roxy Mas Central Jakarta)**

In the writing of this thesis, the writer discusses legal protection for the Holder of Mortgage Right whose Object of the Mortgage Right is Blockade by Land Office upon the Request of Other Party, with the sample case of ITC Roxy Mas, Central Jakarta. This issue has the background from the mistake of the Land Office in issuing the extension of certificate of Right of Ownership over Strata Title Unit and blockading the Object of such Mortgage Right.

In the effort to discover the legal aspect of such blockade towards the Object of the Mortgage Right, discover the reasons of the Land Office to blockade the Object of the Mortgage Right in the case of ITC Roxy Mas, Central Jakarta, and the blockading process, as well as discover legal protection towards the Holder of Mortgage Right if the debtor is in default, meanwhile the certificate of the object of the Mortgage Right is blockaded by the Land Office, then, the approach being used is juridical – normative referring to the written regulations or positive law as well as other legal sources, related to the issue.

Based on the result of research and interview, the writer obtains answers towards the existing issue, the Legal aspect for the blockade over the Object of Mortgage Right in the sample case of ITC Roxy Mas, Central Jakarta, is based on the prevailing theory and regulations which should not be used. Because the object of Mortgage Right which has been encumbered by Mortgage Right cannot be blockaded by the Land Office, because before the encumbrance of Mortgage Right, the object (the certificate) has been checked for its clearance from any dispute whatsoever. Whereas the reason of the Land Office to carry out the blockade over the certificate is because there is a request from other party, and the blockading stages are: the applicant is attaching a written application supplemented by the certificate requested to be blockaded and the identity of the applicant in the form of Resident Identification Card and Family Card. As well as attaching statement of claim submitted to the Court, if any. Whereas for the holder of mortgage right, if the object of the mortgage right is blockaded by the Land Office, there is no legal protection for him.

**Keywords:**

**Legal Protection, Holder of Mortgage Right, Blockade of Certificate of Mortgage Right.**

## DAFTAR ISI

|  | Hal      |
|--|----------|
| HALAMAN SAMBUTAN .....   | i        |
| HALAMAN JUDUL .....  | ii       |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....  | iii      |
| HALAMAN PENGESAHAN .....   | iv       |
| KATA PENGANTAR .....   | v        |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS<br>AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS ..... | vi       |
| ABSTRAK/ ABSTRACT .....  | vii      |
| DAFTAR ISI .....   | viii     |
| DAFTAR LAMPIRAN .....  | ix       |
| <b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>  | <b>1</b> |
| I.1. Latar Belakang Permasalahan .....   | 1        |
| I.2. Rumusan Masalah .....   | 5        |
| I.3. Tujuan Penelitian .....   | 5        |
| I.4. Metode Penelitian .....   | 6        |
| I.5. Sistematika Penulisan .....   | 8        |
| <b>BAB II. LANDASAN TEORI DAN<br/>PEMBAHASAN PERMASALAHAN .....</b>                      | <b>9</b> |
| II.1. Landasan Teori .....   | 9        |
| II.1.1. Aspek Hukum Rumah Susun dan Pemilikan Satuan<br>Rumah Susun .....                | 9        |
| II.1.2. Ketentuan Umum Tentang Hukum Jaminan .....                                       | 18       |
| II.1.3. Pengertian Hak Tanggungan .....  | 23       |

|  |           |
|--|-----------|
| II.1.4. Ciri-ciri dan Asas-asas Hak Tanggungan .....   | 25        |
| II.1.5. Subjek Hak Tanggungan .....  | 29        |
| II.1.6. Objek Hak Tanggungan .....   | 31        |
| II.1.7. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....   | 33        |
| II.1.8. Peralihan Hak Tanggungan .....   | 39        |
| II.1.9. Hapusnya Hak Tanggungan .....  | 41        |
| II.1.10. Roya/ Pencoretan Hak Tanggungan .....   | 43        |
| II.1.11. Eksekusi Hak Tanggungan .....   | 45        |
| II.2. Pembahasan Rumusan Masalah .....   | 46        |
| II.2.1. Aspek Hukum Pemblokiran Objek Hak Tanggungan .....   | 46        |
| II.2.2. Alasan Kantor Pertanahan Melakukan Pemblokiran<br>Pada Objek Hak Tanggungan dan proses pemblokiran ..... | 52        |
| II.2.3. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan ...  | 55        |
| <b>BAB III. PENUTUP .....</b>  | <b>57</b> |
| III.1. Kesimpulan .....  | 57        |
| III.2. Saran .....   | 58        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>  | <b>60</b> |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **I.1. Latar Belakang Permasalahan**

Pada tahun 2009 ini, dunia usaha di Indonesia berkembang sangat pesat di berbagai sektor, terutama dibidang perdagangan dan perbankan. Pertumbuhan ekonomi di Indonesia berjalan dengan sangat pesat seiring dengan pesatnya pembangunan. Kegiatan-kegiatan ekonomi dilakukan oleh hampir semua lapisan masyarakat, dan menjadi salah satu sektor utama pembangunan Indonesia, yaitu pertumbuhan ekonomi yang mantap.

Kegiatan-kegiatan yang demikian ini pada akhirnya memerlukan fasilitas kredit dalam menjalankan usahanya, dan mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi si pemberi modal atau kredit (biasanya bank). Setelah terjadi realisasi kredit, ternyata tidak semua debitur lancar melakukan pelunasan kredit sehingga akhirnya terjadi kredit macet.

Pentingnya peraturan hukum, terutama dalam mengatasi masalah kredit macet dikalangan perbankan, adalah untuk menjamin adanya lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Lembaga jaminan tersebut adalah lembaga jaminan Hak Tanggungan, yang merupakan salah satu lembaga jaminan atas tanah, yang sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disebut Hipotik.

Dalam praktek sebelum adanya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, terdapat perbedaan penafsiran atau pendapat mengenai dasar hukum pelaksanaan eksekusi sertifikat Hipotik. Disatu pihak berdasarkan pasal 224 HIR, pelaksanaan dan eksekusi pada Pengadilan Negeri didasarkan pada Akta Hipotik, sekarang Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana dicantumkan diatasnya titel eksekutorial "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa". Dipihak lain, Mahkamah Agung mempergunakan Serifikat Hipotik sebagai dasar eksekusi, sekarang Sertifikat Hak Tanggungan, dengan suratnya tertanggal 3 Mei 1989 No. 217/648/89/ ii/Um – TU/Pdt, menjelaskan bahwa pencantuman tittle eksekutorial adalah pada Sertifikat Hak Tanggungan dalam Creditverband. Mahkamah Agung menghendaki hal tersebut agar dirumuskan secara tegas dan tetap berpedoman pada pasal 224 HIR. Dalam praktek, yang dipergunakan adalah Sertifikat Hipotik, sekarang Sertifikat Hak Tanggungan, yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan Hakim, yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Terlepas dari hal tersebut, kerumitan pelaksanaan pasal 224 HIR disebabkan beberapa faktor. Ada faktor kelicikan mengatur waktu dari pihak debitur. Ada pula faktor kecurangan yang dilakukan pihak kreditur, seperti kecurangan tidak memasukkan pembayaran angsuran kredit debitur dalam rekening pembukuan miliknya. Namun, faktor kendala yang banyak ditemukan adalah hal-hal yang berkenaan dengan kekeliruan pembuatan grosse akta pengakuan hutang dengan Akta Hipotik Notaris.<sup>1</sup>

Yang dimaksud dengan grosse akta menurut pasal 41 Ayat 2 Peraturan Jabatan Notaris adalah salinan atau kutipan, yang memuat diatasnya kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa" dan dibawahnya dicantumkan kata-kata "Diberikan sebagai grosse pertama" dengan menyebutkan nama dari orang yang atas perintahnya grosse itu diberikan, serta tanggal pemberiannya.

Kekeliruan pembuatan dokumen grosse akta tersebut kebanyakan terjadi disebabkan ketidaksesuaian pemahaman dan penundukan pemisahan

---

<sup>1</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Dibidang Perdata*, (Jakarta: PT Gramedia, 1991), hal. 196.

bentuk grosse akta yang dimaksud dalam pasal 224 HIR, yaitu grosse akta pengakuan hutang dan grosse akta Hipotik. Hampir semua dokumen grosse akta yang dijumpai sering mencampur adukkan antara grosse akta Hipotik dengan grosse akta pengakuan hutang. Akibatnya, grosse akta yang dijalankan ke Pengadilan merupakan grosse akta yang tidak jelas bentuknya. Menurut hukum, antara grosse akta Hipotik dengan pengakuan hutang tidak boleh dicampur aduk atau saling tumpang tindih dalam suatu objek hutang yang sama. Yang diperkenankan oleh hukum adalah memilih salah satu dari bentuk tersebut. Misalnya, telah dibuat ikatan perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk akta notaris. Kemudian perjanjian kredit tadi dituangkan dalam bentuk grosse akta pengakuan hutang tersebut dicantumkan sekaligus syarat-syarat perjanjian dan kuasa memasang Hipotik. Lantas dari dokumen grosse akta pengakuan hutang tersebut dibuatkan grosse akta hipotik.<sup>2</sup>

Grosse Akta yang mencampur adukkan antara kedua bentuk grosse akta pengakuan hutang dan akta hipotik seperti diatas mengakibatkan grosse akta tersebut mengandung cacat yuridis, tidak sah, dan tidak adanya kepastian hukum mengenai grosse akta mana yang diikatkan dalam persetujuan ikatan kredit yang bersangkutan. Hal ini menjadikannya sebagai grosse akta yang NON EKSEKUTORIAL (tidak dapat dieksekusi). Dengan demikian cara pemenuhan pembayaran hutang debitur kepada kreditur harus melalui gugat biasa ke Pengadilan Negeri.

Hal-hal tersebut menimbulkan berbagai perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman title eksekutorial, dan pelaksanaan eksekusi, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Ekskusi terhadap sertifikat Hipotik, sekarang sertifikat Hak Tanggungan, pada dasarnya dilakukan pihak kreditur sebagai upaya terakhir untuk menyelamatkan kredit bank yang sulit kembali karena debitur tidak melaksanakan kewajibannya melunasi hutangnya kepada Bank. Akan tetapi karena adanya

---

<sup>2</sup> Harahap, Op. cit. hal. 203.

kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusinya, dan kebijakan yang telah digariskan oleh pihak Bank. Pihak Bank sebagai kreditur tidak selalu melaksanakan eksekusi terhadap sertifikat Hipotik, sekarang sertifikat Hak Tanggungan.

Karena hal-hal tersebut diatas, maka ketentuan mengenai Hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan mengenai Crediet Verband dalam Stb. 1908-542 sebagaimana diubah dengan Stb. 1937-190, yang berdasarkan pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Jo. Pasal 51, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan dan perkembangan tata ekonomi Indonesia, sehingga dibentuklah Undang-Undang yang mengatur lembaga jaminan atas tanah secara lebih jelas dan lengkap dengan keluarnya Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, LN No. 42 Tahun 1996 TLN. No. 3632, yang untuk selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan atau UUHT, beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Dengan diundangkan UUHT, maka diharapkan berbagai macam penafsiran tentang eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan tidak terjadi lagi dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan lebih baik.

Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte Hipotik sepanjang mengenai Hak Atas Tanah (pasal 14 Ayat 3 UUHT).

Eksekusi Objek Hak Tanggungan menurut UUHT dilakukan berdasarkan pasal 6, 14, dan 20 UUHT yang memberikan hak kepada Pemegang Hak Tanggungan Pertama/ Kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, apabila pemberi Hak Tanggungan/ Debitur ingkar janji/ wanprestasi. Penjualan Objek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan melalui pelelangan umum, melalui pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, dan penjualan dibawah tangan/ jual-beli sukarela.

Berdasarkan beberapa kasus yang terjadi di lapangan mengenai masalah Hak Tanggungan, ada satu kasus yang menarik dan perlu diteliti lebih mendalam guna kepentingan akademisi dan lembaga pemerintahan terutama Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana kasus tersebut mengenai suatu Objek Hak Tanggungan yang sudah dibebani Hak Tanggungan bahkan sampai peringkat kedua, akan tetapi diblokir oleh Kantor Pertanahan atas permohonan pihak lain sehingga pihak kreditur tidak dapat memiliki kekuatan hukum jaminan atas piutangnya terhadap debitur apabila debitur wanprestasi sebelum blokir terhadap sertifikat objek hak tanggungan tersebut dicabut/ dihapus oleh pihak yang telah memblokir objek Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu hal ini penting untuk dibahas sebagai Tesis.

### **I.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan penting, diantaranya :

1. Apa aspek hukum pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan pada contoh kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat?
2. Apa yang menjadi alasan Kantor Pertanahan melakukan pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan pada kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat, dan bagaimana proses pemblokiran tersebut ?
3. Apabila blokir terhadap Objek Hak Tanggungan belum dapat dicabut/ dihapus, bagaimana perlindungan hukum terhadap Pemegang Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi ?

### **I.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulis dalam melakukan penelitian terhadap masalah pelaksanaan perlindungan hokum bagi kreditur Hak Tanggungan yang Objek Hak Tanggungannya diblokir, yaitu :

1. Untuk mengetahui aspek hukum pemblokiran terhadap objek Hak Tanggungan.



2. Untuk mengetahui alasan Kantor Pertanahan melakukan pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan pada kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat, dan untuk mengetahui bagaimana proses pemblokiran tersebut.
3. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap Pemegang Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi, sedangkan sertifikat objek Hak Tanggungan sedang diblokir oleh Kantor Pertanahan.

#### 1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan kegiatan guna memperoleh data yang sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan dengan cara menguraikan kegiatan pengumpulan dan analisa data secara rinci. Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian pendekatan yuridis-normatif yang mengacu kepada peraturan-peraturan yang tertulis atau hukum positif serta bahan-bahan hukum lain, yang berkaitan dengan permasalahan. Data-data yang dipergunakan dalam penyusunan penulisan ini adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang bersangkutan dan data sekunder diperoleh melalui literatur-literatur kepustakaan.

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

1. Jenis Data :
  - a. Data primer, yaitu data atau informasi yang diperoleh secara langsung dari sumbernya yang dijadikan sumber utama dalam penelitian, melalui wawancara dengan teknik bebas terpimpin dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.
  - b. Data sekunder, yaitu data atau informasi yang diperoleh dari tangan pertama, kedua, ketiga, dan seterusnya yang dijadikan sumber tambahan yang berupa dokumentasi informasi yang sesuai dengan permasalahan.

## 2. Sumber Data :

### a. Sumber data primer

Yang dapat dijadikan sumber data primer dalam penelitian ini adalah :

1. Seorang Akademisi/ Dosen PPAT;
2. Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Jakarta Pusat;
3. Kepala Legal Bank X selaku Kreditur.

### b. Sumber data sekunder

Yang dapat dijadikan sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah :

1. Buku dan Literatur tentang permasalahan yang dibahas;
2. Tulisan para ahli yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas;
3. Peraturan Perundang-undangan :
  - a. HIR;
  - b. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
  - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  - e. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk menunjang pengumpulan data yang penulis lakukan dalam penulisan penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data Studi Lapangan. Studi Lapangan dilakukan dengan wawancara secara langsung terhadap responden yang telah ditentukan (*purposes sampling*) dengan memakai pedoman wawancara dan dikombinasikan dengan sistem terbuka sehingga dapat diperoleh data-data atau keterangan yang lengkap dan akurat.

Kemudian Data yang akan diperoleh akan dianalisis dengan menggunakan metode diskriptif kualitatif, yaitu dengan mengemukakan data-data,

baik primer maupun sekunder, menjabarkan peraturan-peraturan yang berlaku dan kenyataan-kenyataan yang berhubungan dengan permasalahan, kemudian dianalisa serta ditarik suatu kesimpulan. Dalam hal ini penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu dengan meninjau pada peraturan yang ada, kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada di masyarakat atau lapangan.

#### **I.5. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah :

**Bab I** tentang Pendahuluan yang memuat :

Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah yang akan dibahas, Tujuan Penulisan, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

**Bab II** tentang Landasan Teori dan Pembahasan Permasalahan yang meliputi :

Tinjauan umum tentang hukum jaminan, pengertian hak tanggungan, ciri-ciri dan asas-asas hak tanggungan, subjek hak tanggungan, objek hak tanggungan, proses pembebanan hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan, royaf/ pencoretan hak tanggungan, jenis eksekusi hak tanggungan, serta pembahasan tentang aspek hukum pemblokiran terhadap objek Hak Tanggungan, pembahasan tentang alasan Kantor Pertanahan melakukan pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan dan proses pemblokiran tersebut, dan pembahasan tentang bagaimana perlindungan hukum bagi Pemegang Hak apabila debitur Hak Tanggungan wanprestasi, sedangkan Objek Hak Tanggungan tersebut diblokir oleh Kantor Pertanahan atas permohonan pihak lain.

**Bab III** tentang Penutup yang memuat :

Kesimpulan dan saran mengenai permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.

## BAB II

### LANDASAN TEORI DAN PEMBAHASAN PERMASALAHAN

#### II.1. Landasan Teori

##### II.1.1. Aspek Hukum Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun

###### Pengertian yang terkait dengan Rumah Susun

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS), yang disebut dengan Rumah Susun dirumuskan sebagai berikut:

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, dibagi dalam bagian-bagian yang distruktur secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (pasal 1 angka 1 UURS).

Dari definisi tersebut Rumah Susun adalah gedung bangunan bertingkat yang memenuhi syarat tertentu yang disebutkan diatas dan setiap satuan rumah susun harus mempunyai sarana penghubung (akses) ke jalan umum. Ini berarti bahwa UURS tidak dapat diterapkan pada setiap bangunan, gedung bertingkat kecuali yang memenuhi persyaratan tertentu.

Dalam Penjelasan UURS atas pasal 1 angka 1 ditegaskan bahwa Rumah Susun adalah pengertian hukum yuridis (yuridis) yaitu :

*"Rumah Susun yang dimaksud dalam Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan".*

Peruntukan Rumah Susun yang dibangun adalah untuk hunian, yang disebut apartemen atau flat dalam praktek Rumah Susun dapat secara mandiri, secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan (superblok) atau mixed use. Dapat pula peruntukannya untuk non hunian yaitu perkantoran, mall atau atrium dan dapat pula merupakan peruntukan campuran (mixed use). Untuk hunian dan non hunian. Untuk non hunian ketentuan UU Rumah Susun dapat disesuaikan seperlunya (pasal 24 UURS).

### **Satuan Rumah Susun (SRS)**

Satuan Rumah Susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum sehingga dapat dimiliki secara terpisah dan berdiri sendiri berikut hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah hak bersama.

Dengan demikian SRS adalah bagian dari bangunan gedung bertingkat yang memenuhi persyaratan tertentu sebagai bagian dari bangunan gedung bertingkat dalam praktek disebut "unit apartemen" (apartemen unit) jika rumah susunnya adalah hunian atau apa yang disebut apartemen atau flat atau "unit ruang perkantoran" (office space unit) jika rumah susunnya adalah untuk kegiatan perkantoran.

Batas-batas pemilikan SRS adalah setiap SRS dibatasi dengan dinding, yaitu permukaan bagian dalam dari dinding terpisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian dari atas dari lantai struktur (pasal 41 ayat 3 PP No. 4/ 1988). Berdasarkan "*Pertelaan yang dibuat oleh pengembang*" ditetapkan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional) terhadap apa yang dimiliki bersama oleh para pemilik SRS.

### **Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)**

Untuk memiliki SRS harus dilandasi dengan suatu lembaga atau hak penguasaan yang disebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Yang disebut HMSRS adalah hak untuk memiliki Satuan Rumah Susun secara terpisah dan berdiri sendiri berikut hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah

bersama, yang merupakan satu kesatuan dengan satuan rumah susun yang bersangkutan (pasal 8 UURS dan Penjelasan umum UURS).

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah lembaga baru yang diciptakan oleh UU Rumah Susun yang meliputi:

- Hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah
- Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun
- Hak bersama atas benda-benda
- Hak bersama atas tanah

Yang semuanya merupakan suatu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan. (menurut penjelasan umum UURS uraian No. 1)

Dari penjelasan diatas, hubungan hukum/ penguasaan yuridis atas SRS yang disebut HMSRS mencakup :

- Pemilikan satuan rumah susun secara terpisah dan yang berdiri sendiri disertai dengan;
- Pemilikan bersama (condominium) yang meliputi hak bersama atas bagian bersama dari rumah susun, benda bersama dan tanah bersama.

Rumusannya adalah sebagai berikut :

Berdasarkan penjelasan diatas, yang disebut HMSRS adalah hak untuk memiliki atas satuan rumah susun secara terpisah dan berdiri sendiri berikut hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan. (pasal 8 ayat (2) dan (3) UURS).

Sedang perbandingan pemilikan secara individual dengan pemilikan bersama ditetapkan berdasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu diperoleh oleh pemiliknya yang pertama (pasal 8 ayat (4) UURS). Perbandingan atas setiap rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan, yang disebut Nilai Perbandingan Proporsional yang ditetapkan dalam akta pemisahan, yang dibuat oleh developer dan kemudian

disahkan oleh Bupati/ Walikota/ Kepala Daerah dan di DKI Jakarta oleh Gubernur Kepala DKI Jakarta. Kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat berikut sertifikat tanah hak bersama; sebagai prasyarat untuk memisahkan setiap SRS dan dibuatkan sertifikat HMSRS atas nama developer (penyelenggaraan pembangunan), sebagai tanda bukti pemilikan atas SRS.

Ciri-cirinya :

- a. Jangka waktu HMSRS sesuai dengan jangka waktu tanah hak bersama dimana rumah susun didirikan;
- b. Turun temurun, apabila pemiliknya meninggal dunia HMSRS beralih kepada ahli warisnya karena hukum;
- c. HMSRS dapat dijadikan jaminan pelunasan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- d. HMSRS dapat dipindah tangankan kepada pihak lain melalui perbuatan hukum pemindahan hak, misalkan jual beli;
- e. Batas-batas kepemilikan HMSRS ditetapkan secara pasti dalam sertifikatnya.

#### **Tanda Bukti Pemilikan Satuan Rumah Susun**

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak kepada Orang/ Badan Hukum yang memiliki Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diberikan tanda bukti hak yang disebut sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Sertifikat Hak Milik atas SRS diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (Kabupaten/ Kotamadya) dan di DKI Jakarta disetiap Kantor Pertanahan Kotamadya yang isinya terdiri dari :

- Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama;
- Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, (yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki);
- Pertelaan mengenai besarnya bagian, Hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen.

Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas SRS harus dilaksanakan terlebih dahulu sebelum SRS dijual kepada pihak lain. Pada HMSRS unsur kepemilikannya meliputi unsur yang dimiliki secara terpisah dan berdiri sendiri berikut unsur-unsur yang dimiliki bersama dan kedua jenis unsur kepemilikan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Sistem kepemilikan yang demikian dalam kepustakaan disebut Condominium yang terdiri dari Co = bersama, dominium = pemilikan. Di Indonesia menjadi Kondominium. Konsep kondominium di Indonesia dilandasi oleh asas pemisahan horizontal menurut Hukum Adat yang tidak tertulis atau "penerapan asas hukum adat pada fenomena modern". Samasekali tidak dipengaruhi oleh konsepsi hukum (legal konsep) asing seperti "Apartemen Wet" (Belanda) maupun "Strata title" (Singapura Australia, Malaysia) ataupun "Condominium" di Amerika Serikat.

#### **Status Tanah dan Pemilikan SRS**

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, ketiga jenis hak atas tanah diberikan oleh Negara di atas tanah Negara (tanah yang langsung dikuasai oleh Negara). Dapat pula 3 jenis hak atas tanah tersebut diberikan pada bagian dari pada tanah Hak Pengelolaan, seperti pada bekas bandara Kemayoran. Jika akan membangun rumah susun pengembangnya (developernya) harus jeli melihat peluang pasarnya (market share) yang akan dibidik. Dalam hal ini peluang pasar tersebut harus disesuaikan dengan status tanah yang sesuai. Perlu diketahui siapa yang boleh membeli atau menjadi pemegang hak untuk setiap jenis hak atas tanah.



| Status Tanahnya   | Yang Boleh Memiliki  |
|---|--|
| Hak Milik   | Hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia saja   |
| Hak Guna Bangunan 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan dapat diperbarui Hak yang bersangkutan | <ul style="list-style-type: none"> <li>• WNI</li> <li>• Badan Hukum Indonesia</li> </ul>   |
| Hak Pakai<br>25 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan dapat diperbarui Hak yang bersangkutan      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• WNI</li> <li>• Badan Hukum Indonesia</li> <li>• Orang asing yang menjadi penduduk Indonesia</li> <li>• Badan Hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia</li> </ul> |

Untuk memperpanjang jangka waktunya dan pembaruan haknya khusus untuk HGB dan Hak Pakai tersebut di atas dilaksanakan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). Yang boleh menjadi HMSRS adalah mereka yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak seperti diatas, tergantung pada status tanah dimana rumah susun tersebut dibangun.

#### Rumah Susun sebagai Jaminan Pelunasan Hutang

Berdasarkan ketentuan pasal 12 dan 13 UURS dan ditegaskan lebih lanjut dalam pasal 27 UU Hak Tanggungan, bahwa :

- a. Rumah Susun yang sudah dibangun maupun yang akan dibangun berikut tanah hak bersamanya yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai (atas tanah Negara);
- b. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat ditunjuk sebagai jaminan pelunasan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
  - ad a. Untuk setiap pemberian kredit konstruksi untuk pembangunan rumah susun wajib dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan.

ad b. Setiap pembeli HMSRS dapat memperoleh fasilitas KPR/ Kredit Pemilikan Satuan Rumah Susun (KPSRS) dan HMSRS tersebut dapat pula dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan atas KPSRS yang bersangkutan, apabila luas lantainya 70 m<sup>2</sup> atau lebih.

Selanjutnya ad. a dan ad. b diatas sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.

#### **Langkah-langkah pemisahan satuan-satuan rumah susun**

Langkah-langkah pengembang (developer) untuk menjadikan setiap satuan rumah susun siap dijual kepada calon pembelinya, meliputi kegiatan sebagai berikut :

- a. Tanah hak bersama telah diperoleh dan dikuasai secara legal dengan HGB atau Hak Pakai dan telah terbit sertifikat hak yang bersangkutan;
- b. Apabila bangunan Rumah Susun telah selesai dibangun wajib mengajukan permohonan kepada pemerintah daerah setempat untuk memperoleh Izin Layak Huni atau di Jakarta Ijin Penggunaan Bangunan;
- c. Developer telah membuat pertelaan untuk setiap Satuan Rumah Susun dan Akta Pemisahan Rumah Susun agar satuan-satuan rumah susun itu dapat dipisahkan;
- d. Akta Pemisahan sudah disahkan oleh Bupati/ Walikota KDH Tingkat II atau jika lokasinya di Jakarta oleh Gubernur KDKI Jakarta;
- e. Akta Pemisahan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat untuk pembuatan Buku Tanah HM atau SRS;
- f. Penerbitan Sertifikat HM atas SRS oleh Kantor Pertanahan setempat atas nama pengembang;
- g. Menyusun Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tinggal Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;
- h. Membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) dan menjadi pengelola sementara sebelum terbentuk PPRS;

- i. Penjualan atau Pemindahan HMSRS kepada pembelinya dihadapan PPAT yang berwenang membuat Akta Jual Beli HMSRS;
- j. Pendaftaran Jual Beli HMSRS di Kantor Pertanahan (Kabupaten/ Kotamadya);
- k. Apabila pembeli memperoleh fasilitas KPR atau KPSRS dalam praktek tersebut KPA (apartemen) dan pelunasannya dijamin dengan Hak Tanggungan dilaksanakan pemberian Hak Tanggungan oleh pembeli kepada Bank pemberi KPSRS dihadapan PPAT yang berwenang membuat APHT (akta Pemberian Hak Tanggungan) dan kemudian didaftarkan Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan setempat supaya dibuatkan Sertifikat Hak Tanggungan untuk Bank yang bersangkutan sebagai tanda bukti bahwa Bank tersebut adalah Pemegang Hak Tanggungan.

#### **Pengelolaan Rumah Susun**

Pihak-pihak yang terkait dalam pengelolaan Rumah Susun meliputi :

- a. Penghuni atau pemilik SRS
- b. Perhimpunan Penghuni
- c. Badan Pengelola
- d. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun (PPRS) atau developer.

#### **Keterkaitan Peranannya**

Pihak-pihak tersebut mempunyai hubungan terkait yang sistematis. Pemilik SRS atau penghuni rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, oleh karena itu mereka membentuk Perhimpunan Penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para penghuni rumah susun, serta untuk menjamin ketertiban, kegotong royongan dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (demikian penjelasan pasal 19 UURS) sedang pelaksanaan tugas pengelolaan diserahkan kepada Badan Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni. Sedang PPRS mempunyai peranan sebagai pengelola sementara Selama belum dan setelah terbentuk Perhimpunan Penghuni.

### **Perhimpunan Penghuni (pasal 54 s/d 60 PP 4/ 1998)**

Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni, yang mempunyai tugas dan wewenang pengelolaan yang meliputi penggunaan, pemeliharaan dan perbaikan terhadap bangunan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

#### Fungsi Perhimpunan Penghuni :

- a. Membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman;
- b. Mengatur dan membina kepentingan penghuni;
- c. Mengelola Rumah Susun dan lingkungannya.

Dalam melaksanakan tugas mengelola Rumah Susun dan lingkungannya Perhimpunan Penghuni dibantu oleh Badan Pengelola yang dibentuk sendiri atau menunjuk Perusahaan Jasa Pengelola Properti (PJPP) yang profesional.

#### Kewajiban Perhimpunan Penghuni (pasal 19 ayat (3), (4) UURS) :

Perhimpunan penghuni berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pemilikan, penghuninya, mengelolanya. Dalam rangka mengatur pengelolaan dan penghunian, kegiatannya perlu disesuaikan, diserasikan dengan kegiatan kelembagaan RT dan RW yang bergerak dibidang kemasyarakatan.

#### Anggota Perhimpunan Penghuni :

Yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni adalah mereka yang memiliki atau memakai atau menyewa atau menyewa beli (dalam sewa beli) atau yang memanfaatkan satuan Rumah Susun dan berkedudukan sebagai penghuni berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu.

#### Pembentukan dan status hukumnya :

Pembentukan Perhimpunan Penghuni dilaksanakan dengan akta dan kemudian disahkan oleh Pemerintah daerah Tk. II, yaitu oleh Bupati/ Walikota

Kepala Daerah, di DKI Jakarta oleh Gubernur DKI Jakarta dalam hal ini oleh Kepala Dinas Perumahan.

Kewenangannya (pasal 57 ayat (3) PP 4/ 1988)

*“Perhimpunan Penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan”.*

Pengertian dapat mewakili berarti dalam hal mengurus kepentingan bersama para penghuni untuk melakukan perbuatan hukum atas persetujuan para penghuni.

### II.1.2. Ketentuan Umum Tentang Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan “zakerheidsstelling” atau security of law. Beberapa perumusan atau definisi tentang jaminan dan hukum jaminan dikemukakan beberapa pakar hukum diantaranya adalah Mariam Darus Badruzaman yang memberi rumusan mengenai jaminan yakni “jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.”<sup>3</sup>

Dilain Pihak, J. Satrio mengartikan Hukum Jaminan adalah “aturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur”.<sup>4</sup> Sedangkan, H. Salim HS mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah:

*“Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”.*<sup>5</sup>

Berkaitan dengan pengertian-pengertian mengenai hukum jaminan tersebut, maka dapat juga dikemukakan beberapa asas penting dalam hukum

<sup>3</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*, jilid 2, (Jakarta: Ind-Hill. Co., 2002), hal. 5.

<sup>4</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hal. 6.

<sup>5</sup> *Ibid.*

jaminan di antaranya: (1) Asas publisitas, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik harus didaftarkan.

Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan; (2) Asas specialiteit, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik hanya dapat dibebankan atas persil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu; (3) Asas tidak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotik, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.<sup>6</sup>

Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 KUHPerdota menyatakan bahwa:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.<sup>7</sup>

Pasal ini mencerminkan suatu jaminan umum dan dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur. Hal ini berarti benda jaminan tidak diperuntukkan bagi kreditur tertentu dan hasil penjualannya dibagi diantara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing.

Jaminan umum mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut kreditur yang konkuren;

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal. 9.

<sup>7</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirosudibio, cet. 18, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1984), ps. 1131.

2. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu; dan
3. Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.<sup>8</sup>

Sedangkan pada pasal 1132 KUHPerdata dinyatakan bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.<sup>9</sup>

Dalam pasal ini tersirat adanya jaminan khusus yaitu dengan adanya kreditur yang diberikan kedudukan yang lebih didahulukan dalam pelunasan hutangnya disbanding kreditur-kreditur lainnya. Kemudian pasal 1133 KUHPerdata juga memberikan pernyataan yang lebih tegas lagi berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik.

Jaminan khusus dibagi menjadi 2 macam, yaitu:

1. Jaminan Perorangan (*Persoonlijke Zekerheidsrechten/ Personal Guarantee*), yaitu suatu perjanjian antara seorang yang berpiutang (kreditur) dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang (debitur). Ia bahkan dapat berada diluar pengetahuan si berhutang tersebut.<sup>10</sup> Dengan demikian jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya suatu

<sup>8</sup>Hasbullah, *op. cit.*, hal. 10.

<sup>9</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], *op. cit.*, ps. 1132.

<sup>10</sup>Hutagalung, *op. cit.*, hal. 362.

perikatan. Jaminan perorangan meliputi: borg, tanggung-menanggung (tanggung renteng) dan garansi bank.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka unsur-unsur dari jaminan perorangan, yaitu:

- a. Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu.
- b. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu.
- c. Terdapat harta kekayaan debitur umumnya.<sup>11</sup>

Lembaga jaminan yang bersifat perorangan ini didalam sistem hukum jaminan di Indonesia disebut penanggung utang ("Borgtocht" atau "Guarantee"), yang berarti suatu persetujuan oleh pihak ketiga, guna kepentingan kreditur, mengikatkan dirinya memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutang.

Ada tiga katregori subjek penanggung hutang atau penjamin dilihat dari kapasitasnya bertindak, yakni:

- a. Jika yang bertindak sebagai penanggung adalah orang-perorangan disebut Personal Guarantee/ Jaminan Perorangan;
- b. Jika yang bertindak sebagai penanggung adalah Badan Hukum disebut Corporate Guarantee/ Jaminan Perusahaan;
- c. Jika yang bertindak sebagai penanggung adalah Bank disebut dengan Bank Guarantee/ Bank garansi.<sup>12</sup>

## 2. Jaminan kebendaan (Zakelijke-Zekerheidsrechten)

Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.<sup>13</sup>

Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat dijaminakan dengan gadai (pand) dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak, setelah berlakunya

<sup>11</sup>Salim HS, *op. cit.*, hal. 24.

<sup>12</sup>Hutagalung, *op. cit.*, hal. 363.

<sup>13</sup>Hasbullah, *ap.cit.*, hal. 16.



UUHT hanya dapat dibebankan dengan hipotik atas kapal laut dengan bobot 20 M<sup>3</sup> keatas dan pesawat terbang serta helicopter. Sedangkan untuk tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebankan dengan hak tanggungan.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri yang berbeda dari jaminan perorangan, yaitu:

- a. Merupakan hak mutlak (*absolute*) atas suatu benda.
- b. Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik kreditur.
- c. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun.
- d. Selalu mengikuti bendanya ditangan siapapun benda itu berada (*droit de suite/ Zaaksgevolg*).
- e. Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*).
- f. Dapat diperalihkan seperti hipotik.
- g. Bersifat perejanjian tambahan (*accessoir*).<sup>14</sup>

Agar jaminan kebendaan ini dapat memberikan keamanan bagi kreditur, maka syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya; dan
- c. Memberikan kepastian kepada kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>*Ibid.*, hal. 17.

<sup>15</sup>Salim HS, *op. cit.*, hal. 27.

Perjanjian pada umumnya dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perjanjian aksesoir adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian aksesoir ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia. Jadi, sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian aksesoir, yaitu mengikuti perjanjian pokok. Sifat aksesoir dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut:

- a. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok;
- b. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal;
- c. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih; dan
- d. Jika perjanjian pokok beralih karena cessie, subrogatie, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

### II.1.3. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya".<sup>16</sup>

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan tersebut adalah:

a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului kreditur pemegang hak jaminan dan menambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).

b. Hak atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikutan dengan benda-benda yang ada di atasnya.

c. Untuk pelunasan hutang tertentu, maksudnya adalah dengan adanya Hak Tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Boedi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah:

"Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya".<sup>17</sup>

<sup>16</sup>Indonesia, (s), *op. cit.*, ps. 1

<sup>17</sup>Salim HS, *op. cit.*, hal. 97.

Esensi dari definisi yang dikemukakan oleh Boedi Harsono adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cidera janji.

#### II.1.4. Ciri-ciri Dan Asas-asas Hak Tanggungan

##### 1. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Adapun yang menjadi ciri-ciri dari Hak Tanggungan adalah:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi hak milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi, jika debitur cidera janji;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam hal debitur cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan acara-acara khusus yang telah diatur dalam pasal 20 ayat (1) UUHT<sup>18</sup> yang menetapkan dua kemungkinan untuk melaksanakan eksekusi, yaitu:
  - 1) Yang diatur dalam pasal 6 UUHT dan pasal 11 ayat (2) huruf e, dalam hal ini apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan

<sup>18</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 421.

piutangnya dari hasil penjualan tersebut lebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya.

- 2) Eksekusi melalui lelang berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) yang menyatakan: Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Maka, eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku.

## 2. Asas-asas Hak Tanggungan

Berdasarkan cirri-ciri Hak Tanggungan tersebut maka dapat dikemukakan asas-asas hukum kebendaan yang melekat atau ada pada Hak Tanggungan yaitu:

### a. Hak Tanggungan bersifat memaksa

Penyimpangan terhadap ketentuan yang diatur dalam UUHT, kecuali yang diperkenankan, mengakibatkan tidak berlakunya Hak Tanggungan tersebut, atau dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang, pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan.<sup>19</sup>

### b. Hak Tanggungan dapat beralih atau dipindahkan

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, Hak Tanggungan lahir dari suatu perikatan pokok, yang merupakan hutang yang menjadi dasar bagi lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu, Hak Tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan, dengan terjadinya peralihan atau perpindahan Hak Milik atas piutang tersebut, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUHT, dapat terjadi karena berbagai sebab dan alasan.

### c. Hak Tanggungan bersifat individualitet

Ketentuan pasal 5 UUHT merumuskan bahwa meskipun atas sebidang tanah tertentu yang telah ditentukan dapat diletakkan lebih dari suatu Hak

<sup>19</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 149.

Tanggungan, namun masing-masing Hak Tanggungan tersebut adalah berdiri sendiri, terlepas dari yang lainnya. Eksekusi atau hapusnya Hak Tanggungan yang satu tidak membawa pengaruh terhadap Hak Tanggungan lainnya yang dibebankan di atas hak atas tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

Dari rumusan pasal 18 dan Pasal 19 UUHT, dapat diketahui bahwa pada prinsipnya eksekusi atau hapusnya suatu Hak Tanggungan tidak membawa pengaruh kepada Hak Tanggungan lainnya yang melekat pada objek yang dijamin dengan lebih dari satu Hak Tanggungan tersebut. Pembersihan Hak Tanggungan-Hak Tanggungan yang masih ada dan melekat pada objek atau bidang tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan atas permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut.

d. Hak Tanggungan bersifat menyeluruh (Totaliteit)

Pada prinsipnya suatu Hak Tanggungan diberikan secara keseluruhan. Dalam hal Hak Tanggungan diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan atau bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan Hak Tanggungan tersebut.

e. Hak Tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan (Onsplitsbaarheid)

Terhadap pembebanan Hak Tanggungan atas lebih dari satu bidang tanah yang dibuat dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka masing-masing bidang tanah tersebut tetap akan lahir Sertifikat Hak Tanggungan yang berdiri sendiri. Dalam konteks yang demikianlah ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT memungkinkan dibersihkannya Hak Tanggungan atas salah satu atau lebih bidang tanah dengan cara pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dari buku tanah atas salah satu atau lebih bidang tanah yang disertai dengan pengembalian Sertifikat Hak Tanggungan yang dibebankan atas bidang tanah tersebut. Jadi, dalam hal ini sesungguhnya untuk tiap-tiap bidang tanah

yang dibebankan dengan hak tanggungan, yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan, berlakulah asas *onsplitsbaarheid*. Jika kredit dilunasi secara angsuran, Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani setiap objek untuk sisa hutang yang belum dilunasi.<sup>20</sup>

f. Hak Tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atau yang lainnya)

Penentuan peringkat Hak Tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Dalam hal pendaftaran dilakukan pada saat yang bersamaan, barulah peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

g. Hak Tanggungan harus diumumkan (Asas Publisitas)

Agar adanya Hak Tanggungan tersebut, siapa kreditur pemegangnya, piutang yang manba dan beberapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, wajib dipenuhi Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan pemenuhan syarat publisitas, sebagaimana diisyaratkan dalam hukum kebendaan.<sup>21</sup> Dari ketentuan Pasal 13 UUHT secara tegas telah ternyata bahwa saat pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan adalah suatu saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Sebelum pendaftaran dilakukan, maka Hak Tanggungan tidak pernah ada; Hak Tanggungan lahir dengan dilaksanakannya pendaftaran pemberian Hak Tanggungan.

h. Hak Tanggungan mengikuti bendanya (*droit de suite*)

Dengan *droit de suite* ini, seorang pemegang hak kebendaan dilindungi. Ke tangan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi.<sup>22</sup>

i. Hak Tanggungan bersifat mendahului (*droit de preference*)

Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan hutang, yang bersifat mendahului, dengan cara menjual sendiri bidang tanah yang dijamin dengan

<sup>20</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 420.

<sup>21</sup>*Ibid.*, hal. 422.

<sup>22</sup>Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hal. 171.

Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur, mana yang lebih rendah. Kedudukan diutamakan dengan pemberian hak mendahulu tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>23</sup>

j. Hak Tanggungan terbatas sebagai *Jura in Re Alinea* (yang terbatas)

Kreditur atau pemegang Hak Tanggungan tidak dapat atau diperkenankan untuk memiliki objek Hak Tanggungan, oleh karena jika hal tersebut diperbolehkan, maka fungsi Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan menjadi tidak ada lagi. Dalam hal ini, debitur atau pemberi Hak Tanggungan akan dirugikan.<sup>24</sup>

#### II.1.5. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai Pasal 9 UUHT yang menentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Menurut J. Satrio, Pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik persil, yang dengan sepakatnya dibebani dengan Hak Tanggungan samapai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan hutang.<sup>25</sup> Jadi yang bias memberikan Hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijamin.<sup>26</sup>

<sup>23</sup>Harsono, *op. cit.*, hal.419.

<sup>24</sup>Mufjadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hal. 180.

<sup>25</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 245.

<sup>26</sup>Hal ini didasarkan atas asas umum yang mengatakan, bahwa tindakan membebanai adalah tindakan memberikan suatu hak terbatas tertentu dari keseluruhan kompleks hak-hak yang dipunyai oleh seorang pemilik dan karenanya yang dapat memberikan itu adalah pemilik sendiri.



Umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitur sendiri, tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitur dan pihak lain. Atau debitur bersama pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan milik bersama. Juga mungkin bangunan milik suatu Perseroan Terbatas, sedang tanah milik direktornya.

Dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT dan juga Penjelasan, ditentukan bahwa kewenangan Pemberi Hak Tanggungan itu harus ada dan terbukti benar pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Tetapi sebenarnya kewenangan itu juga harus ada pada waktu diberikan Hak Tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, biarpun tidak selalu wajib dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan, kalau tanah yang bersangkutan memang belum didaftar, kewenangan pemberi Hak Tanggungan dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain. Misalnya surat keterangan waris atau akta pemindahan hak, yang dapat memberi keyakinan kepada PPAT yang membuat APHT tersebut, bahwa Pemberi Hak Tanggungan memang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>27</sup>

Orang yang mempunyai kewenangan membebani harta miliknya dengan Hak Tanggungan adalah orang yang cakap untuk membuat perjanjian yaitu orang yang telah berumur 21 tahun atau telah pernah menikah sebelum 21 tahun<sup>28</sup>. Kewenangan seseorang untuk menjaminkan hanyalah sebatas oleh si pemilik dan dalam melaksanakan kewenangan untuk menjaminkan, harus diikuti dan dipenuhi semua syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang sehubungan dengan adanya kewenangan tersebut.<sup>29</sup>

Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktek pemberi

---

<sup>27</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 431.

<sup>28</sup>Pengertian cakap disini berdasarkan Pedoman Pengisian Formulir Akta Jual Beli yang sesuai dengan Pasal 330 KUH Perdata dan S. 1931-54.

<sup>29</sup>Satrio, *op. cit.*, hal. 253-255.

Hak Tanggungan disebut dengan debitur, yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Syarat-syarat sebagai pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Pemberi Hak Tanggungan.

- a. Warga Negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal sebagai pemilik HM, HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah Negara;
- b. Warga Negara Asing, baik yang berdomisili dan menjadi penduduk di Indonesia sebagai pemegang Hak Pakai atas tanah Negara;
- c. Badan Hukum Indonesia sebagai pengguna HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah Negara;
- d. Badan Hukum Asing, baik yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia sebagai pemegang Hak Pakai atas tanah Negara.

2. Pemegang Hak Tanggungan

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Warga Negara Asing, baik yang berdomisili di Indonesia maupun yang berdomisili di mancanegara;
- c. Badan Hukum Indonesia;
- d. Badan Hukum Asing, baik yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia maupun yang berkantor pusat di mancanegara.<sup>30</sup>

### II.1.6. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;

<sup>30</sup>Hasbullah, *op. cit.*, hal. 154.

2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.<sup>31</sup>

Objek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 jo. Pasal 27 UUHT dan Penjelasan Umum angka 5 adalah hak atas tanah dengan status sebagai berikut:

- a. Yang ditunjuk oleh UUPA sesuai dengan Pasal 16 ayat (1)a, b, c sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA (Pasal 4 ayat (1) UUHT) yaitu:
  - 1) Hak Milik;
  - 2) Hak Guna Usaha;
  - 3) Hak Guna Bangunan.
- b. Yang ditunjukkan oleh UURS, yaitu:
  - 1) Rumah Susun yang berdiri di atas tanah HM, HGB dan Hak Pakai atas Tanah Negara.
  - 2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunanya berdiri di atas tanah HM, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- c. Yang ditunjuk oleh UUHT, yaitu:
  - 1) Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.  
Hak Pakai yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada orang-perseorangan dan badan-badan hukum selama jangka waktu tertentu dan selama tanahnya digunakan untuk kepentingan tertentu misalnya untuk keperluan pribadi atau usaha.
  - 2) Hak Pakai atas tanah Hak Milik  
Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Untuk menampung perkembangan waktu yang akan datang, dibuka kemungkinan dikemudian

<sup>31</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 425.

hari Hak Pakai atas Tanah HM dapat juga dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan jika telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.<sup>32</sup>

### II.1.7. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

#### 1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihaadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan-nya dapat dikuasakan kepada kreditur dengan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) disajikan berikut ini:

a. Wajib dibuatkan dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi.

Sehubungan dengan kuasa substitusi tersebut, tidak dianggap sebagai kuasa substitusi adalah pemberi kewenangan dalam rangka penugasan yang bersifat perwakilan, misalnya Direksi Bank menugaskan kepala cabang atau pihak lain dalam rangka pelaksanaan kuasa yang diberikan kepada bank<sup>33</sup>;

- 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dijamin dapat berupa utang

<sup>32</sup>*Ibid.*, hal. 426.

<sup>33</sup>Salim HS, *op. cit.*, hal. 192.

yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian yang menjadi dasar timbulnya hubungan hutang-piutang.

- b. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun kecuali kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- c. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1(satu) bulan sesudah diberikan.
- d. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3(tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur pada huruf c dan d tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan, maka SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum.<sup>34</sup>

## 2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta ini dibuat di muka dan di hadapan PPAT. Sedangkan isi APHT tersebut, dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu, yang sifatnya wajib dan fakultatif. Yang dimaksud dengan isi yang sifatnya wajib adalah bahwa didalam akta itu harus memuat substansi yang harus ada di dalam APHT. Hal-hal yang wajib dimuat dalam APHT meliputi:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula

---

<sup>34</sup>Prosedur ini berdasarkan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

- dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
  - d. Nilai tanggungan;
  - e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.<sup>35</sup>

Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Isi APHT yang sifatnya fakultatif adalah bahwa isi yang dicantumkan dalam akta itu tidak diwajibkan atau bersifat pilihan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji itu di dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek 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;
- b. Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;

<sup>35</sup>Indonesia (a), *op. cit.*, ps. 11 ayat (1).

- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjasi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).<sup>36</sup>

Janji yang tidak diperkenankan dicantumkan dalam APHT adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji semacam ini batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

---

<sup>36</sup>*Ibid.*, ps. 11 ayat (2).

### 3. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UUHT. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini:

- a. Pendaftaran dilakukan di kantor Pertanahan;
- b. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi:
  - 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - 2) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
  - 3) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - 4) Sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
  - 5) Lembar kedua APHT;
  - 6) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
  - 7) Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.<sup>37</sup>
- c. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- d. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

---

<sup>37</sup>Salim HS, *op. cit.*, hal. 180.



Tanggal penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan adalah jika objek Hak Tanggungan berupa:

- a. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan: tanggal penerimaan berkasnya PPAT, yang dinyatakan pada lembar kedua surat pengantar PPAT yang memuat tandatangan Petugas Kantor Pertanahan dan disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan;
- b. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar atas tanah yang sudah didaftar tetapi belum dicatat atas nama pemberi Hak Tanggungan: tanggal pencatatan peralihan haknya pada buku tanah dan sertipikat haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan;
- c. Hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak atas tanah induk yang sudah didaftar dan pendaftaran haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu: tanggal selesainya pemisahan atau pemecahan hak tersebut dan dibuatnya buku tanah dan diterbitkan Sertipikat haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan;
- d. Hak Milik bekas hak milik adat yang belum didaftar: tanggal dibuatnya buku tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama pemberi Hak Tanggungan.
- e. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan;
- f. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan: Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi keadilan Berdasarkan Ketuhan Yang Maha Esa". Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup>Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan ini diatur berdasarkan ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

### II.1.8. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 UUHT. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

1. Cessie. Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lainnya. Cessie harus dilakukan dengan akta otentik dan akta di bawah tangan. Secara lisan tidak sah.
2. Subrogasi. Subrogasi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu perjanjian (kontraktual) dan undang-undang. Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara:
  - a) Kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut;
  - b) Pihak ketiga membantu Debitur. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar hutang kepada kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur.

Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan tata cara sebagai berikut:

- a) Pinjam uang mesti ditetapkan dengan akta otentik;
  - b) dalam akta otentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi hutang debitur; dan
  - c) tanda pelunasan berisi pernyataan, bahwa uang pembayaran hutang yang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.
- Sedangkan subrogasi karena undang-undang terjadi karena adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingan sendiri, seorang kreditur melunasi hutang kepada kreditur lain yang sifatnya hutangnya mendahului. Akibatnya adanya subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dari kreditur kepada pihak ketiga.

3. Pewarisan.

4. Sebab-sebab lainnya. Dalam Penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT, sebab-sebab lain yang dimaksud adalah pengambilalihan atau penggabungan perusahaan, sehingga menyebabkan beralihnya piutang perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.<sup>39</sup>

Peralihan Hak tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan. Hal-hal yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan adalah:

- a. melakukan pencatatan pada buku tanah Hak Tanggungan;
- b. melakukan pencatatan pada buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- c. menyalin catatan tersebut pada setipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>40</sup>

Pendaftaran peralihan Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan pemegang Hak Tanggungan yang baru, disertai:

1. Sertipikat Hak Tanggungan;
2. Surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan berupa:
  - a. Akta Cessie atau akta otentik yang menyatakan adanya cessie tersebut;
  - b. Akta subrogasi atau akta otentik yang menyatakan adanya subrogasi tersebut;
  - c. Bukti pewarisan;
  - d. Bukti penggabungan/peleburan PT atau koperasi.
3. Identitas pemohon dan atau surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut diajukan oleh pihak lain;

<sup>39</sup>Salim HS, *op. cit.*, hal. 185.

<sup>40</sup>Ketentuan ini berdasarkan Pasal 16 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

4. Apabila sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibebani Hak Tanggungan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sertipikat tersebut juga dilampirkan pada permohonan pendaftaran yang diajukan.<sup>41</sup>

Tanggal sertipikat pada buku tanah adalah hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika pada hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Sedangkan momentum berlakunya peralihan Hak Tanggungan bagi pihak ketiga, yaitu pada hari tanggal pencatatan pada buku tanah oleh Kantor Pertanahan.

#### II.1.9. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 UUHT. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada empat sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, sebagai konsekuensi sifat *accessoir* Hak Tanggungan;
2. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan, yang dinyatakan dengan akta, yang diberikan kepada Pemberi Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek Hak Tanggungan, jika hasil penjualan objek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi utang debitur. Jika tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek yang dibeli;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak

---

<sup>41</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 452.

menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditur masing tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditur. Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan. Beda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus. Kalau objeknya semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru.<sup>42</sup>

Sudikno Mertokusumo mengemukakan enam cara berakhirnya atau hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:

1. Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur. Disini tidak terjadi cidera janji atau sengketa.
2. Debitur tidak memenuhi hutang tepat waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh kreditur untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur dengan sukarela, sehingga dengan demikian utang debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir.
3. Debitur cidera janji. Dengan adanya cidera janji tersebut, maka kreditur dapat mengadakan *parate executie* dengan menjual lelang barang yang dijaminakan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut berakhir.
4. Debitur cidera janji, maka kreditur dapat mengajukan setipikat Hak Tanggungan ke pengadilan untuk di eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir. Di sini tidak terjadi gugatan.
5. Debitur cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara sukarela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhi

---

<sup>42</sup>*Ibid.*, hal. 453.

prestasi oleh debitur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.

6. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.<sup>43</sup>

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberi Hak Tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya. Hapusnya Hak Tanggungan yang dilepas oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskan Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadinya karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibenani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

#### **II.1.10. Roya/ Pencoretan Hak Tanggungan**

Roya adalah pencoretan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.

Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat objek yang dilakukan jaminan, dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan roya dari pihak yang berkepentingan.

<sup>43</sup>Salim HS, *op. cit.*, hal. 187.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang dilakukan berdasarkan: pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan; atau tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut; atau kutipan risalah lelang objek Hak Tanggungan, disertai pernyataan kreditur, bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang, yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.

Mengenai Hak Tanggungan yang hapus karena dilepaskan oleh kreditor pemegang, pendaftaran hapusnya dilakukan berdasarkan pernyataan kreditur pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pihaknya telah melepaskan Hak Tanggungan itu atas seluruh atau sebagian tertentu objek Hak Tanggungan, yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan melalui penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri, dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan, yang menyatakan hapusnya Hak Tanggungan tersebut.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan karena hal-hal yang disebut di atas dilakukan berdasarkan karena hal-hal yang disebut di atas dilakukakan permohonan kreditor pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan atau pemegang hak yang bersangkutan, dengan melampirkan sertifikat hak yang menjadi objek Hak Tanggungan dan akta atau surat yang disebut di atas, yang dijadikan dasar hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dalam hal Hak Tanggungan hapus karena hak yang dibebani hapus, pendaftaran hapusnya dilakukan berdasarkan: catatan di Kantor Pertanahan,

bahwa hak yang bersangkutan telah hapus karena habis jangka waktunya; atau keputusan Pejabat yang berwenang mengenai pembatalan atau pencabutan hak yang bersangkutan; atau pelepasan hak yang bersangkutan oleh pemegang haknya yang disetujui oleh pemegang Hak Tanggungan.<sup>44</sup>

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan ini dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya. Selain dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang dibebani serta pada buku tanah Hak Tanggungan yang hapus, sertipikat Hak Tanggungan yang sudah hapus itu ditarik dan diberi catatan, bahwa Hak Tanggungan yang dibuktikannya sudah hapus dan karenanya sertipikat tersebut tidak berlaku lagi. Dalam hal sertipikatnya tidak dapat ditarik, hal itu dicatat pada buku tanahnya.

#### II.1.11. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UUHT. Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi Hak Tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditur. Dalam Pasal 20 UUHT diatur tentang tata cara eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang 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 objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan

---

<sup>44</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 456.



persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

2. Eksekusi atas Titel Eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) UUHT. Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap unjuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *Parate Executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata; atau
3. Eksekusi dibawah tangan. Eksekusi dibawah tangan adalah penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi. Penjualan objek Hak Tanggungan dibawah tangan artinya penjualan yang tidak melalui pelelangan umum, namun penjualan tersebut tetap wajib dilakukan menurut ketentuan PP 24/ 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yaitu dilakukan dihadapan PPAT yang membuat aktanya dan diikuti pendaftarannya di Kantor Pertanahan.<sup>45</sup>

## II.2. Pembahasan Rumusan Masalah

### II.2.1. Aspek Hukum Pemblokiran Objek Hak Tanggungan

Secara teori Objek yang sudah dibebani oleh Hak Tanggungan sudah bersih dari sengketa atau gugatan dari pihak lain, mengingat proses untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

<sup>45</sup>Salim HS., *op. cit.*, hal. 190.

terlebih dahulu wajib untuk mengecek kebersihan Sertifikat suatu Objek Hak Atas Tanah. Jadi suatu objek Hak Atas Tanah tersebut tidak akan dapat dibebani oleh Hak Tanggungan apabila Objek Hak Atas Tanah tersebut bermasalah atau terdapat gugatan dari pihak lain. Hal ini disebabkan karena Hak Tanggungan diberikan kepada Kreditur guna melindungi dan menjamin atas Hutang yang diberikannya kepada Debitur apabila Debitur ingkar janji (*wanprestasi*) atas pembayaran hutangnya kepada Kreditur. Hal tersebut dapat kita lihat dari Sertifikat Hak Tanggungan yang berisi irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" dimana dengan adanya irah-irah tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan berarti Kreditur dapat mengeksekusi Objek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaannya sendiri tanpa perlu melalui suatu Putusan Pengadilan, sebab irah-irah tersebut (*Titel Eksekutorial*) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan. Namun, dalam prakteknya bisa terjadi masalah ditengah perjalanan setelah terbit Sertifikat Hak Tanggungan seperti contoh kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat. Dalam kasus tersebut salah satu objek Hak Tanggungan yang berada di kios ITC Roxy Mas timbul kendala pada saat objek tersebut akan dibebani Hak Tanggungan Peringkat ketiga, yang ternyata Objek Hak Tanggungan tersebut diblokir oleh Kantor Pertanahan setempat atas permohonan dari pihak lain. Hal ini terasa aneh mengingat pembebanan Hak Tanggungan peringkat pertama dan kedua lancar-lancar saja dan tidak ada kendala apapun. Setelah ditelusuri ternyata Objek Hak Tanggungan yang diblokir tersebut menjadi salah satu objek yang dijadikan objek gugatan pengadilan. Dengan adanya pemblokiran tersebut maka Kreditur (Bank) dalam hal ini tidak dapat membebani objek yang menjadi objek jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan peringkat ketiga sesuai kebutuhan untuk menjamin hutang debitur kepada kreditur. Dengan adanya pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan tersebut kerugian yang dialami oleh kreditur yaitu bukan hanya tidak dapat membebani objek tersebut dengan Hak Tanggungan, tetapi juga tidak mempunyai perlindungan hukum atas piutangnya apabila debitur ingkar janji (*wanprestasi*) karena objek yang sudah dibebani Hak Tanggungan sampai peringkat kedua tersebut telah diblokir oleh pihak lain dalam kasus ini adalah

perhimpunan penghuni melalui Kantor Pertanahan wilayah setempat (wilayah Jakarta Pusat). Dengan adanya pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan tersebut maka yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut berada dalam status quo, maksudnya objek Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dilakukan pengalihan hak kepada pihak lain atau dibebani oleh Hak Tanggungan. Status quo tersebut dapat berakhir apabila pemblokiran tersebut sudah dicabut oleh pihak yang bersangkutan, dalam hal ini perhimpunan penghuni atau pengadilan apabila kasus tersebut telah mendapat putusan tetap dari pengadilan.

Bagaimana gugatan tersebut dapat terjadi, mengingat sebelumnya objek Hak Tanggungan tersebut telah bersih dalam pengecekan oleh Kantor Pertanahan dan dapat dibebani oleh Hak Tanggungan bahkan sampai peringkat kedua? Gugatan tersebut terjadi karena yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (istilah dalam kasus ini dan untuk selanjutnya disebut dengan kios) yang beralaskan Hak Guna Bangunan dimana Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir dan harus diperpanjang oleh pemilik Hak Atas Tanah tersebut menjadi diperpanjang selama 20 tahun kedepan. Namun, setelah sertifikat telah dilakukan perpanjangan atas Hak Guna Bangunan tersebut ternyata dikeluarkannya perpanjangan tersebut diberikan kepada bekas pemilik Hak Guna Bangunan sebelumnya yang seharusnya perpanjangan tersebut diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang terakhir tersebut, yaitu atas nama perorangan. Dengan adanya hal tersebut akhirnya para pemilik kios dan termasuk yang dibebani Hak Tanggungan yang tergabung dalam perhimpunan penghuni mengajukan gugatan ke pengadilan atas kesalahan penerbitan nama perpanjangan Hak Guna Tanggungan tersebut. Dan akhirnya Pengadilan melalui Kantor Pertanahan setempat melakukan pemblokiran atas Objek Hak Tanggungan tersebut sampai kasus tersebut telah mendapat putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Darwani Sidi B. SH, selaku Dosen Pengajar PPAT dari sudut pandang akademisi, beliau berpendapat bahwa

berdasarkan peraturan yang berlaku pemlokiran atas Objek Hak Atas Tanah yang sudah dibebani Hak Tanggungan (Objek Hak Tanggungan) seharusnya karena alasan apapun juga tidak boleh diblokir oleh siapapun. Karena sebelum membebani suatu objek Hak Atas Tanah dengan Hak Tanggungan PPAT wajib memeriksa atau melakukan pengecekan tentang kebersihan Objek Hak Atas Tanah tersebut, jadi apabila suatu Objek Jaminan Hak Tanggungan sudah keluar Sertifikat Hak Tanggungan berarti Objek tersebut dalam keadaan bersih dari sengketa apapun dan dapat dijadikan sebagai jaminan pembayaran hutang debitur kepada kreditur apabila debitur wanprestasi, karena kreditur dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaannya sendiri tanpa melalui Putusan Pengadilan. Mengenai contoh kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat tersebut, beliau berpendapat bahwa pengeluaran perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan diberikan kepada bekas pemilik PT. Duta Pertiwi adalah tidak benar dan hal itu merupakan kesalahan dari Kantor Pertanahan yang kurang teliti dalam pengurusan perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut. Karena tidak mungkin suatu Hak yang sudah dipecah menjadi milik perorangan kemudian perpanjangannya dikembalikan lagi kepada pemilik sebelumnya.<sup>46</sup>

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ishak Djamaluddin, SH selaku Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Jakarta Pusat berpendapat bahwa pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan (sudah keluar Sertifikat Hak Tanggungan) tersebut sah-sah saja dan tidak menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku sebab menurut pandangan beliau selama ada permintaan dari pihak yang berkepentingan baik masyarakat maupun Pengadilan Negeri untuk dilakukan pemblokiran terhadap suatu objek Hak Atas Tanah maka blokir itu akan dilaksanakan selama sesuai dengan prosedur yang berlaku. Menurut beliau, meskipun suatu objek Hak Atas Tanah yang sudah dibebani Hak Tanggungan (sudah terbit sertifikat Hak Tanggungan) tidak menutup kemungkinan akan terjadi suatu permasalahan ditengah-tengah proses perkreditan. Jadi menurut pandangan Kantor Pertanahan, selama ada permohonan blokir dari

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan Ibu Darwani Sidi Bakaroeidin, SH, pada tanggal 14 Juni 2009.

pihak lain, maka Kantor Pertanahan akan menjembatani hal tersebut. Dalam hal ini Kantor Pertanahan hanya bertindak sebagai media atas pemblokiran suatu Hak Atas Tanah. Sebab peran Kantor Pertanahan ingin melindungi masyarakat dan memberikan pelayanan yang terbaik bagi masyarakat, supaya masyarakat tidak dirugikan oleh pihak lain.<sup>47</sup>

Mengenai contoh kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat, Kantor Pertanahan berpandangan bahwa perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut yang diberikan kepada bekas pemegang hak (Perseroan Terbatas "PT. DUTA PERTIWI Tbk.", berkedudukan di Jakarta) adalah tidak ada masalah, karena menurut Kantor Pertanahan pemilik dari objek tersebut tetap perorangan yang sudah dipecah-pecah. Yang diberikan kepada PT. DUTA PERTIWI hanya perpanjangannya saja dan tidak ada akibat hukum lain atau tidak ada kerugian bagi pemilik objek tersebut.

Dengan tindakan Kantor Pertanahan yang melakukan pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan yang sudah terbit sertifikat Hak Tanggungan tersebut, Ibu Darwani berdasarkan pada sudut pandang akademisi dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku jelas ada pertentangan dengan peraturan yang berlaku dan lebih tinggi dimana Kantor Pertanahan mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Permeneg Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 dimana dalam peraturan perundang-undangan tersebut memang tidak dijelaskan secara eksplisit bahwa Objek Hak Tanggungan tidak boleh diblokir oleh pihak lain melalui Kantor Pertanahan, melainkan hanya menyebutkan bahwa pihak yang berkepentingan dapat mengajukan status quo terhadap Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan. Jadi Kantor Pertanahan dalam melakukan pemblokiran terhadap suatu Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak memperdulikan apakah Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut sudah dibebani Hak Tanggungan

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Bapak Ishak Djamaludsin, SH. pada tanggal 10 Juni 2009.

atau tidak. Padahal berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, seharusnya objek yang akan dibebani Hak Tanggungan sudah bersih dari masalah apapun dan Kantor Pertanahan tidak boleh memblokir objek Hak Tanggungan tersebut, sebab hal ini dapat merugikan pihak lain yaitu debitur selaku pemilik objek hak tanggungan dan kreditur selaku pemegang sertifikat Hak Tanggungan. Bagi Debitur dengan adanya pemblokiran atas Objek Hak Tanggungan tersebut debitur tidak dapat menggunakan objek tersebut sebagai jaminan atas kreditnya kepada kreditur baik untuk penambahan kredit atau untuk permohonan kredit baru sampai blokir atas objek Hak Tanggungan tersebut telah dicabut atau dihapus oleh Kantor Pertanahan wilayah tempat objek tersebut berada. Sedangkan bagi kreditur, pemblokiran atas objek Hak Tanggungan tersebut berakibat tidak dapat dieksekusinya objek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaannya sendiri apabila debitur ingkar janji (*wanprestasi*) dalam pembayaran hutangnya kepada kreditur. Sebab suatu Objek Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diblokir atau distatus quokan oleh Kantor Pertanahan setempat atas permohonan atau permintaan pihak lain baik perorangan maupun pengadilan tidak boleh ada tindakan lain atas objek tersebut, baik untuk pengalihak hak maupun untuk pembebanan Hak Tanggungan sebagai objek jaminan suatu hutang.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Legal salah satu bank swasta terkemuka yang dalam kasus Roxy Mas tersebut sebagai kreditur yang jaminan atas piutangnya kepada debitur diblokir oleh Kantor Pertanahan, kreditur merasa sangat dirugikan atas pemblokiran yang sudah dilakukan oleh Kantor Pertanahan wilayah tempat objek Hak Tanggungan tersebut mengingat objek Hak Tanggungan tersebut sudah dijadikan jaminan atas piutangnya terhadap debitur bahkan Hak Tanggungannya dibebankan sampai peringkat kedua. Pihak kreditur baru mengetahui bahwa yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah diblokir oleh Kantor Pertanahan wilayah setempat (Jakarta Pusat) pada saat kreditur mau membebani objek Hak Tanggungan tersebut dengan peringkat ketiga atas penambahan kredit untuk debitur. Dalam masalah ini Kantor Pertanahan kurang adanya kerjasama dengan kreditur selaku pemegang sertifikat Hak

Tanggungjawab dengan tidak diberitahukannya masalah pemblokiran objek Hak Tanggungan tersebut kepada pihak Kreditur sebagai pihak yang seharusnya mengetahui status objek Hak Tanggungan tersebut, mengingat hal tersebut sangat penting bagi Kreditur. Dengan adanya hal ini maka penambahan atau pengajuan kredit baru yang diberikan oleh kreditur kepada debitur tidak dapat direalisasikan, bahkan objek Hak Tanggungan untuk peringkat pertama dan kedua tidak dapat dieksekusi oleh kreditur apabila debitur ingkar janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya sampai blokir atas objek Hak Tanggungan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, upaya yang dilakukan oleh pihak kreditur yaitu dengan menunda pemberian kredit kepada debitur sampai status objek Hak Tanggungannya bersih dari sengketa apapun, dan/ atau bahkan kreditur meminta kepada debitur untuk mengganti objek jaminan Hak Tanggungannya dengan objek Jaminan yang lain yang bersih dari segala permasalahan sengketa.<sup>48</sup>

#### **II.2.2. Alasan Kantor Pertanahan Melakukan Pemblokiran Pada Objek Hak Tanggungan**

Yang menjadi alasan bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pemblokiran terhadap objek Hak Tanggungan yaitu karena adanya permohonan dari pihak lain yang diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan alasan yang bisa dipertanggungjawabkan atau atas permohonan dari Pengadilan Negeri wilayah setempat dengan objek Hak Tanggungan tersebut. Menurut Kantor Pertanahan dalam melakukan pemblokiran objek Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan tidak mengalami hambatan apapun juga, karena kantor Pertanahan berpendapat bahwa Kantor Pertanahan hanya melaksanakan tugas saja berdasarkan aturan yang berlaku. Dalam kasus Roxy Mas Jakarta Pusat, pemblokiran objek Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas permohonan dari para pemilik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut juga dengan kios) kepada Kantor Pertanahan karena objek Hak Tanggungan tersebut sedang

---

<sup>48</sup> Wawancara dengan Kepala Legal Bank X yang tidak ingin disebutkan namanya dalam penulisan Tesis ini, pada tanggal 20 Juni 2009.

dalam sengketa di persidangan yang masalahnya diakibatkan karena Kantor Pertanahan Jakarta Pusat salah dalam mengeluarkan perpanjangan sertifikat kios yang beralaskan Hak Guna Bangunan tersebut, dimana dalam sertifikat tersebut tertulis *"Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 026/ 15-550.2-09-01-2004, tanggal 16 Juni 2004, Hak Guna Bangunan No. 2218/ Cideng, diberikan perpanjangan jangka waktu haknya selama 20 (duapuluh) tahun kepada bekas pemegang hak (Perseroan Terbatas "PT. DUTA PERTIWI Tbk.", berkedudukan di Jakarta), sehingga berakhir pada tanggal, 09-05-2025."*<sup>49</sup>

Berdasarkan teori dan peraturan yang berlaku seharusnya tidak dibenarkan bahwa Sertifikat Induk yang sudah dipecah menjadi hak milik dari perorangan kemudian perpanjangannya diberikan kepada bekas pemilik sebelumnya yaitu PT. DUTA PERTIWI Tbk. Seharusnya yang tertulis dalam sertifikat mengenai perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut yaitu *"Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara tanggal 29 November 2007, atas tanah bersama Hak Guna Bangunan No. 442/ Ancol diberikan Perpanjangan Hak dengan jangka waktu 20 (duapuluh) tahun, sehingga berakhir pada tanggal 16-7-2028 dengan uang pemasukan sebesar Rp. 787.993.000,-"*<sup>50</sup>.

#### **Proses atau Tahap-Tahap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah**

Proses pemblokiran sertifikat hak atas tanah berdasarkan pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- 1) Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.

<sup>49</sup>Lampiran 1.

<sup>50</sup>Lampiran 2.



- 2) Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tigapuluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.
- 3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat(1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah.
- 4) Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tigapuluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Dari rumusan pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa pengajuan permohonan pemblokiran sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ada dua cara, yaitu cara pertama adalah permohonan yang diajukan oleh pihak perorangan, dimana pemohon dengan mengajukan surat permohonan pemblokiran disertai alasan pemblokiran tersebut. Apabila pemblokiran tersebut disetujui oleh Kantor Pertanahan setempat maka pemblokiran atau status quo terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berlaku sampai dengan 30 (tigapuluh) hari atau pihak yang meminta pemblokiran tersebut mencabut sendiri permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir. Sedangkan cara yang kedua adalah permohonan yang diminta langsung oleh Pengadilan berupa surat perintah pemblokiran Hak Atas Tanah atau Hak Atas Satua Rumah Susun. Pemblokiran yang kedua ini akan berakhir apabila sengketa dalam persidangan mengenai objek Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun tersebut telah mendapat putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Adapun tahap-tahap pengajuannya yaitu:

1. Surat tertulis permohonan pemblokiran Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau surat perintah pemblokiran dari Pengadilan Negeri setempat;
2. Melampirkan Foto Copy sertifikat objek hak yang akan dimintakan permohonan pemblokiran;
3. Melampirkan foto copy data diri pemohon (perorangan) terdiri dari Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK).
4. Melampirkan surat gugatan yang bersangkutan (untuk sengketa di Pengadilan).

### **II.2.3. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan**

Berdasarkan pada teori yang berkembang dan peraturan yang berlaku, Pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditur yang mempunyai hak istimewa (hak preferent) dimana dalam hal debitur ingkar janji atau wanprestasi dalam pemenuhan hutangnya dan terjadi eksekusi objek Hak Tanggungan pemenuhan pembayaran hutangnya terhadap kreditur, maka Pemegang Hak Tanggungan mendapat pembayaran yang didahulukan dari debitur. Maksudnya apabila debitur mempunyai hutang lebih dari satu kreditur dan para krediturnya terdapat kreditur konkruen, maka yang didahulukan pembayaran piutangnya adalah kreditur pemegang objek Hak Tanggungan karena kreditur pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditur preferent. Namun, dalam kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat dari sudut pandang akademisi tidak ada perlindungan hukum bagi kreditur, sebab yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan sedang dalam keadaan status quo atau diblokir oleh Kantor Pertanahan setempat yakni Wilayah Jakarta Pusat atas permohonan pihak lain. Sehingga dengan adanya pemblokiran tersebut kreditur tidak dapat melakukan tindakan apapun terhadap objek Hak Tanggungan yang sedang diblokir oleh Kantor Pertanahan terutama untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi atau ingkar janji dalam pemenuhan pembayaran hutang terhadap kreditur. Jadi apabila terjadi seperti kasus ITC Roxy

Mas Jakarta Pusat, maka kreditur sangat dirugikan oleh Kantor Pertanahan mengingat objek yang diblokir tersebut merupakan objek yang sudah dibebani Hak Tanggungan yang dapat dibuktikan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan dimana selama debiytur melunasi hutangnya terhadap kreditur, hak penguasaan atas objek jaminan tersebut berada ditangan kreditur. Sehingga percuma saja kreditur menjadi kreditur preferent tetapi untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi masih memerlukan putusan pengadilan. Hal ini jelas bertentangan dengan undang-undang Hak Tanggungan dimana dalam pasal 6 UUHT menyebutkan 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.

Sedangkan menurut pandangan Kantor Pertanahan berkaitan dengan kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat, meskipun objek Hak Tanggungan sedang dalam keadaan status quo atau diblokir oleh Kantor Pertanahan, kreditur tetap memiliki perlindungan hukum atas pemenuhan piutangnya terhadap debitur dimana kreditur tetap memiliki hak *prevellige* atau yang diutamakan. Namun, apabila debitur wanprestasi atau ingkar janji, untuk melakukan eksekusi objek hak tanggungan kreditur harus menunggu putusan dari pengadilan negeri setempat mengingat objek hak tanggungan masih dalam sengketa pengadilan. Jadi kreditur tergantung pada putusan pengadilan untuk memohon eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut.

## **BAB III PENUTUP**

### **III.1. Kesimpulan**

1. Aspek hukum pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan pada contoh kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat berdasarkan teori dan peraturan yang berlaku seharusnya tidak boleh, Sebab objek pemblokiran yang sudah dibebani Hak Tanggungan tidak boleh diblokir oleh Kantor Pertanahan, sebab sebelum pembebanan Hak Tanggungan objek (sertifikat) sudah dicek kebersihannya dari sengketa apapun.
  
2. Alasan Kantor Pertanahan melakukan pemblokiran terhadap Objek Hak Tanggungan pada kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat yaitu karena adanya permohonan dari pihak lain yang diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan alasan yang bisa dipertanggung jawabkan atau atas permohonan dari Pengadilan Negeri wilayah setempat dengan objek Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan tahap-tahap atau proses pemblokiran objek hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yaitu:
  - a. Surat tertulis permohonan pemblokiran Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau surat perintah pemblokiran dari Pengadilan Negeri setempat;
  - b. Melampirkan Foto Copy sertifikat objek hak yang akan dimintakan permohonan pemblokiran;
  - c. Melampirkan foto copy data diri pemohon (perorangan) terdiri dari Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK).

- d. Melampirkan surat gugatan yang bersangkutan (untuk sengketa di Pengadilan).
4. Bagi Pemegang Hak Tanggungan yang objek jaminannya diblokir oleh Kantor Pertanahan tidak memiliki perlindungan hukum apabila debitur wanprestasi. Sebab, kreditur tidak dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri seperti yang diuraikan dalam pasal 6 UUHT. Dan dalam kasus ITC Roxy Mas Jakarta Pusat, perlindungan terhadap kreditur hanya merupakan kreditur preferent saja. Sedangkan untuk proses eksekusi apabila debitur wanprestasi, kreditur harus menunggu putusan pengadilan atau menunggu blokir dari Objek Hak Tanggungan tersebut dihapus atau dicabut oleh Kantor Pertanahan setempat (Wilayah Jakarta Pusat).

### III.2. Saran

#### 1. Bagi Pemerintah

Pemerintah diharapkan mengeluarkan undang-undang atau peraturan-peraturan yang lebih spesifik mengatur tentang pemblokiran objek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun supaya Kantor Pertanahan lebih jelas apa saja objek hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang bagaimana yang boleh dimohon blokir oleh pihak lain. Serta Kantor Pertanahan punya peraturan tersendiri sebagai dasar dalam melakukan pemblokiran suatu objek hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, supaya tidak merugikan pihak lain.

#### 2. Bagi Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan hendaknya lebih teliti dalam memeriksa atau melakukan perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan, supaya tidak keliru dalam penulisan pemilik atau pemberian perpanjangan sertifikat. Selain itu Kantor Pertanahan diharapkan untuk memilah-milah terlebih dahulu objek yang diajukan oleh pihak lain untuk dilakukan pemblokiran, apakah objek

tersebut adalah objek Hak Tanggungan atau tidak. Sebab kalau sudah dibebani hak tanggungan maka ada pihak lain yang pasti dirugikan yaitu pihak pemilik objek (debitur) maupun pemegang Hak Tanggungan (kreditur). Selain itu Kantor Pertanahan harus lebih koordinasi dengan pihak lain yang bersangkutan dengan pemblokiran suatu objek hak milik atau hak milik atas satuan rumah susun dan para staff atau pegawai Kantor Pertanahan lebih banyak diberikan pelatihan dan kedisiplinan supaya tidak mudah melakukan kecerobohan yang merugikan pihak lain.

### 3. Bagi Kreditur

Kreditur hendaknya lebih hati-hati dalam memberikan kredit, serta lebih teliti dalam melihat objek yang akan dijadikan jaminan kredit dan untuk dibebani dengan Hak Tanggungan supaya tidak tiba-tiba tidak diblokir oleh Kantor Pertanahan setempat. Kreditur juga dituntut untuk selalu aktif memeriksa objek jaminannya ke Kantor Pertanahan, paling tidak meminta informasi apakah ada objek jaminan dari kreditnya ada yang di blokir oleh Kantor Pertanahan setempat.

## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku

- Bosu, Benny. *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*. Jakarta: PT Medisa, 1997.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Khoidin, M. *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: LaksBang Prsessindo, 2005.
- Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. *Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah*. Jakarta, 2004.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Wijaja. *Hak Tanggungan*. Jakarta: PT Kencana Prenada Media Group, 2005.
- M, Victor Situmorang dan Cormentya Sitanggang. *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*. Cetakan Pertama. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1993.
- Reglement Indonesia Yang Diperbarui [Herzein Inlandsch Reglement]*. Diterjemahkan oleh R. Subektio dan R. Tjitrosudibio. Cetakan 31. Jakarta: Pradnya paramita, 2001.
- Remy, Sutan Sjahdeini. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Cetakan Pertama. Bandung: Alumni, 1999.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung: PT Aditya Bakti, 2002.
- Yahya, M. Harahap. *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- \_\_\_\_\_. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT Gramedia, 1991.

## B. Peraturan Perundang-undangan

Badan Pertanahan Nasional. *Sejarah Penyusunan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. Jakarta: badan Pertanahan Nasional, 2002.

\_\_\_\_\_. *Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelayanan Pemeriksaan Tanah dan Pemberian Hak Atas Tanah*. SE No. 110-170.

Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara. *Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan*. SE No. SE-23/PN/2000.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 LN. 104 tahun 1960, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3643.

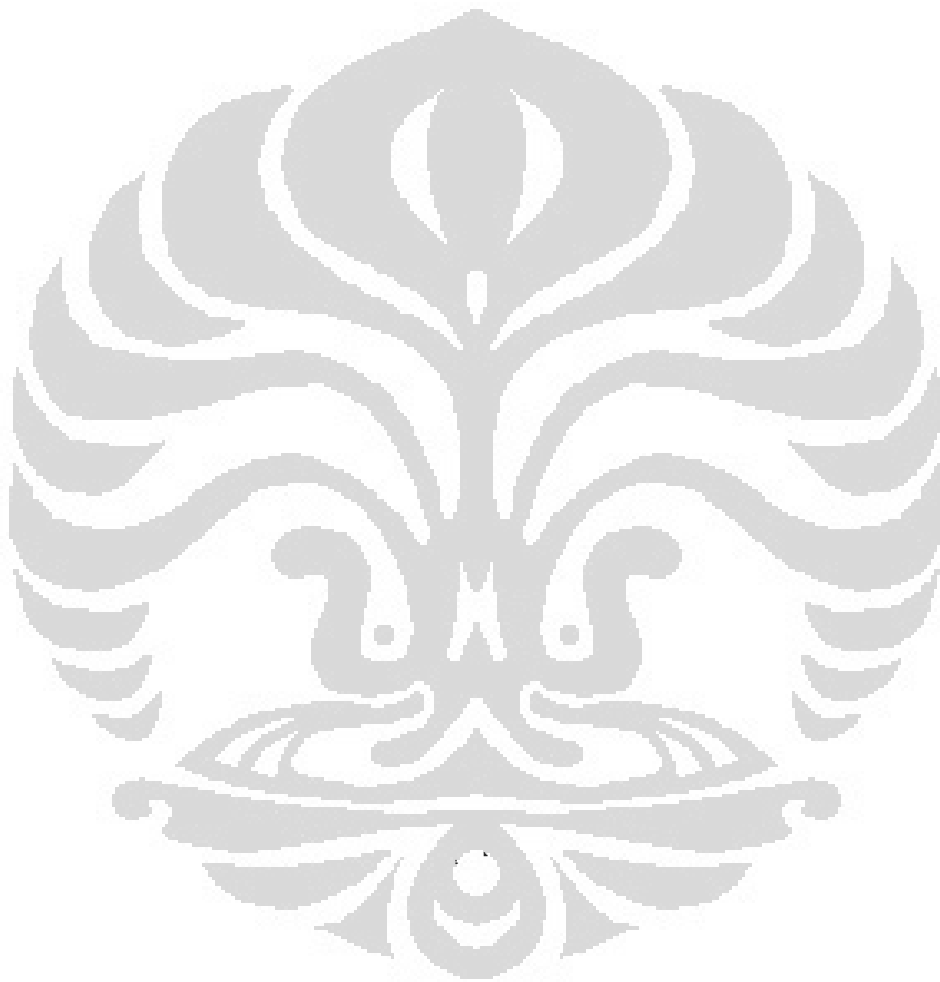
*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subektio dan R. Tjitrosudibio. Cetakan 18. Jakarta: Pradnya paramita, 1984.

Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/ KBPN No. 3 tahun 1997.



## DAFTAR LAMPIRAN





1. Lampiran 1 : Contoh Perpanjangan Sertifikat yang salah.
2. Lampiran 2 : Contoh Perpanjangan Sertifikat yang benar.
3. Lampiran 3 : Surat Keterangan telah melakukan penelitian dan wawancara dari Kantor Pertanahan Wilayah Kerja Jakarta Pusat.



LEMBAR TAMBAHAN UNTUK BUKU TANAH/SERTIPKAT

PENDAFIXRAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

| Sebab perubahan  | Tanggal Pendaftaran<br>No. Daftar Isian 307<br>No. Daftar Isian 203 | Nama yang berhak<br>dan<br>Pemegang hak lain-lainnya                        | Tanda tangan Kepala Kantor<br>dan Cap Kantor   |
|--|---|---|--|
| Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 026/15-550.2-09-01/2004, tanggal 16 Juni 2004, tanggal 16 Juni 2004, Hak Guna Bangunan No. 2218/Cideng, diberikan perpanjangan kepada bekas pemegang hak (Perseoran Terbatas "PT. DUTA PERTIWI Tbk." berkedudukan di Jakarta), sehingga berakhir pada tanggal 09-05-2025. | No. 15302/2004  | Perseoran Terbatas<br>PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk<br>berkedudukan di Jakarta | <br>Kepala Kantor Pertanahan<br>Kota Administrasi Jakarta Pusat<br>Kepala Seksi Pengukuran dan<br>Pendaftaran Tanah<br>Drs. Nury Akas, M. Eng. Sc.<br>NIP. 010 082 491  |
| Telah dipertahankan dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan  | No. 303/8418/2004   | Perseoran Terbatas<br>PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk<br>berkedudukan di Jakarta | <br>Kepala Kantor Pertanahan<br>Kota Administrasi Jakarta Pusat<br>Kepala Seksi Pengukuran dan<br>Pendaftaran Tanah<br>Drs. Nury Akas, M. Eng. Sc.<br>NIP. 010 082 491 |
| AK - TANGGAPAN<br>No. 1748/2006<br>ringkat II (Kedua)<br>No. 11250/2006<br>No. 11250/2006<br>No. 11250/2006  | No. 11250/2006  | Perseoran Terbatas<br>PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk<br>berkedudukan di Jakarta | <br>Kepala Kantor Pertanahan<br>Kota Administrasi Jakarta Pusat<br>Kepala Seksi Pengukuran dan<br>Pendaftaran Tanah<br>Drs. Nury Akas, M. Eng. Sc.<br>NIP. 010 082 491 |
| No. 13185/HT/2006  | No. 13185/HT/2006   | Perseoran Terbatas<br>PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk<br>berkedudukan di Jakarta | <br>Kepala Kantor Pertanahan<br>Kota Administrasi Jakarta Pusat<br>Kepala Seksi Pengukuran dan<br>Pendaftaran Tanah<br>Drs. Nury Akas, M. Eng. Sc.<br>NIP. 010 082 491 |





**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**

Jl. Tanah Abang I Telp. 3850790 Jakarta Pusat

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 1093/09.01-TU

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ETNA SALAWATI, SH  
NIP : 19620502 198903 2 001  
Jabatan : Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta  
Pusat

Dengan ini memberi keterangan bahwa:

Nama : WAHYU BRAHMANTYO H. SH  
NIM : 0706177936  
Mahasiswa : Universitas Indonesia  
Fakultas : Hukum  
Jurusan/Peminatan : Magister Kenotariatan

Telah melakukan penelitian/wawancara dengan Bpk Ishak Djamaluddin, SH selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tentang **Perlindungan Hukum bagi Kreditur Hak Tanggungan yang Sertipikat Obyek Hak Tanggungannya di blokir oleh pihak lain ( studi pada kasus ITC Roxy mas Jakarta Pusat )** di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 09 Juni s/d 10 Juni Tahun 2009

Demikian Surat Keterangan ini di buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dan penuh tanggung jawab.

Jakarta, 10 Juni 2009

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

  
**ETNA SALAWATI, SH**  
NIP. 19620502 198903 2 001