

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBERI HAK
TANGGUNGAN, PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DAN
PIHAK KETIGA DALAM KAITANNYA DENGAN KEABSAHAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK
INDONESIA NO. 1910 K/PDT/2005)**

TESIS

**CAROLINE SYAH
1006738071**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBERI HAK
TANGGUNGAN, PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DAN
PIHAK KETIGA DALAM KAITANNYA DENGAN KEABSAHAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK
INDONESIA NO. 1910 K/PDT/2005)**

TESIS

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

**CAROLINE SYAH
1006738071**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Caroline Syah

NPM : 1006738071

Tanda Tangan : 

Tanggal : 18 Juni 2012

Universitas Indonesia

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Caroline Syah
 NPM : 1006738071
 Program Studi : Magister Kenotariatan
 Judul Tesis : Perlindungan Hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan dan Pihak Ketiga Dalam Kaitannya dengan Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005)

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 : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Tanggal : 18 Juni 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Yang terkasih, Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing tesis yang telah menjadi inspirasi awal dari penelitian serta banyak menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Yang terkasih, Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan pembimbing akademis beserta Ibu R. Ismala Dewi, S.H., M.H. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. dan Ibu Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H. selaku dosen penguji atas saran dan kritik yang diberikan;
- (4) Yang terkasih, Almarhum Bapak Prof. Safri Nugraha, S.H., LL.M., Ph.D dan Ibu Dr. Siti Hayati Hoesein H., S.H., M.H., C.N atas perhatian dan dukungan beasiswa *Dean's Fellowship* yang banyak membantu penulis dalam perkuliahan;
- (5) Seluruh Staf Pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia atas pengetahuan yang diberikan kepada penulis selama perkuliahan dan seluruh Staf Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas

Hukum Universitas Indonesia yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, atas bantuan dalam melakukan administrasi pendaftaran perkuliahan;

- (6) Keluarga terkasih, Drs. Stephen Sjah, Wong Cecilia, Edward Sjah, S.Ds dan Jessica Sjah, S.T., M.T., MSc. atas dukungan penuh, kasih sayang, dan perhatian yang telah diberikan;
- (7) Bapak Ir. Johanes Gunawan, Ibu Ir. Irene Mediawati, Leonardus Gunawan, S.T., M.T dan Benectdito Gunawan, S. T. atas dukungan dan semangat yang telah diberikan;
- (8) Bapak Drs. Irawan S.T. dan Bapak John yang telah banyak memberikan dukungan dan bantuan dalam penyelesaian tesis ini;
- (9) Sahabatku Melissa Louisiana, Hanny Chendrana, Putri Daryuli, Marleen Devina, Ade Diyana, Dian Yustika dan Ricky Samuel S. yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam pembuatan tesis ini;
- (10) Rekan-rekan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2010 atas dukungannya;
- (11) Dan semua pihak yang tidak disebutkan namanya, baik secara langsung maupun tidak langsung ikut memberi bantuan ataupun dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Besar harapan penulis agar tesis yang penulis susun dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak. "Tak ada gading yang tak retak", demikian pula dengan tesis yang penulis susun ini, tentunya masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca untuk hasil yang lebih baik lagi di masa yang akan datang.

Depok, 18 Juni 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Caroline Syah
NPM : 1006738071
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

“Perlindungan Hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan dan Pihak Ketiga Dalam Kaitannya dengan Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005)”

beserta instrumen/disain/perangkat yang ada (jika ada). Berdasarkan persetujuan **Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini**, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, serta mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 18 Juni 2012

Yang membuat pernyataan



(Caroline Syah)

ABSTRAK

Nama : Caroline Syah
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perlindungan Hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan dan Pihak Ketiga Dalam Kaitannya dengan Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005)

Globalisasi mendorong perkembangan ekonomi yang sangat pesat sehingga diperlukan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga ekonomi, khususnya bagi lembaga pemberi piutang seperti bank dan lembaga keuangan lainnya, untuk menjamin kembalinya haknya. Untuk kegiatan tersebut diperlukan adanya jaminan yang memiliki kepastian hukum, baik bagi pemegang hak atas tanah sebagai pemberi hak tanggungan maupun kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang nantinya akan memperoleh kedudukan yang diutamakan atau mendahului (*droit de preference*). Namun dalam prakteknya banyak kasus-kasus pelanggaran baik yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan maupun oleh PPAT yang lalai memenuhi prosedur pembebanan hak tanggungan yang menyebabkan Akta Pemberian Hak Tanggungan menjadi tidak sah dan cacat hukum. Oleh karena itu diperlukan kepastian hukum lebih lanjut agar terjaminnya perlindungan hukum bagi para pihak. Permasalahan menarik untuk diangkat dalam tesis ini adalah mengenai perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga dalam kaitannya dengan keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan menganalisis putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005. Tujuan penulisan tesis ini adalah untuk dapat mengetahui bagaimanakah proses pembuatan APHT agar menjadi sah dan tidak memiliki cacat hukum, solusi yang dapat ditempuh oleh kreditur apabila APHT menjadi batal, dan apa saja hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak tanggungan bila dikaitkan dengan perlindungan hukum bagi kreditur. Penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian kepustakaan, data yang diperlukan adalah data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian analisis data dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga agar proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menjadi sah dan tidak memiliki cacat hukum adalah melalui proses pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT, yaitu memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas.

Kata kunci :
Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, APHT

ABSTRACT

Name : Caroline Syah
Program Study : Master of Notary
Title : Legal Protection for Mortgage Giver, Mortgage Holders and Third Parties in Relation to the Validity Providing Mortgage Deed (Analysis of Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005)

Globalization of economic growth is very rapid so that the necessary legal certainty for economic institutions, especially for lending institutions such as bank accounts and other financial institutions, to guarantee the return of their rights. For these activities it is necessary to guarantee the legal certainty, both for the holders of land rights as well as provider of mortgage lenders as mortgage holders who will acquire the preferred position or precede (*droit de preference*). However, in practice many cases of violations committed by both mortgage providers, mortgage holder or by a failure to fulfill the procedures PPAT mortgages that led to the imposition of Granting Mortgage Deed becomes invalid and legally flawed. Therefore we need more legal certainty in order to guarantee legal protection for the parties. Interesting issues to be highlighted in this thesis is about giving legal protection for mortgages, mortgage holders and third parties in connection with the provision of the Deed of Mortgage legality by analyzing the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005. The purpose of this thesis is to be able to know how the process of making APHT to be valid and have no legal disability, the solution can be reached by creditors if APHT be canceled, and what are the things that can lead to the abolishment of mortgage when associated with legal protection for creditors. Writing of this thesis research methods literature, the data required is secondary data. Based on the results of data analysis can be concluded that the legal protection for mortgage providers, mortgage holders and third parties so that the process of making provision of the Deed of Mortgage (APHT) to be valid and have no legal disability is through the process of loading Mortgage as defined in UUHT, specialties that meet the principle and the principle of publicity.

Key words :
Legal Protection, Mortgage, APHT

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	6
1.3. Metode Penelitian.....	6
1.4. Sistematika Penulisan.....	9
2. TINJAUAN UMUM MENGENAI HUKUM JAMINAN.....	11
2.1 Hukum Jaminan.....	11
2.1.1 Pengertian Jaminan dan Hukum Jaminan.....	11
2.1.2 Maksud dan Tujuan Hukum Jaminan Pada Umumnya.....	14
2.1.3 Sifat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan.....	17
2.1.4 Macam-macam Jaminan.....	19
2.1.5 Hak-hak Kreditur Terhadap Debitur.....	31
2.1.6 Hak-hak Antar Kreditur (Asas Hubungan Intern Para Kreditur)...	32
2.1.7 Tingkatan-Tingkatan Hak Tagih Yang Didahulukan.....	33
2.2 Hak Tanggungan.....	34
2.2.1 Sejarah Hak Tanggungan.....	34
2.2.2 Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	41
2.2.3 Pengertian Hak Tanggungan.....	42
2.2.4 Asas-asas Hak Tanggungan.....	43
2.2.5 Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	54
2.2.6 Pemuatan Janji Untuk Memberikan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang.....	61
2.2.7 Janji-janji Dalam Hak Tanggungan.....	64
2.2.8 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).....	74
2.2.9 Peringkat Hak Tanggungan.....	81
2.2.10 Beralihnya Hak Tanggungan.....	82
2.2.11 Eksekusi Hak Tanggungan.....	87
2.3 Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan dan Pihak Ketiga Dalam Kaitannya Dengan Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005).....	91
2.3.1 Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan dan Pihak Ketiga Agar Proses Pembuatan Akta	

Pemberian Hak Tanggungan Menjadi Sah dan Tidak Memiliki Cacat Hukum.....	91
2.3.2 Solusi Yang Dapat Ditempuh Oleh Kreditur Apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan Menjadi Batal.....	122
2.3.3 Hal-hal Yang Dapat Menyebabkan Hapusnya Hak Tanggungan Bila Dikaitkan Dengan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur.....	127
3. PENUTUP.....	142
3.1 Simpulan.....	142
3.2 Saran.....	145
DAFTAR REFERENSI.....	147
LAMPIRAN	



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai hak tanggungan yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah sudah cukup detail mengatur untuk memberi kepastian hukum pembebanan hak tanggungan atas tanah. Namun dalam prakteknya banyak kasus-kasus pelanggaran baik yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan maupun oleh PPAT yang lalai memenuhi prosedur pembebanan hak tanggungan yang menyebabkan Akta Pemberian Hak Tanggungan menjadi tidak sah dan cacat hukum. Oleh karena itu diperlukan kepastian hukum lebih lanjut agar terjaminnya perlindungan hukum bagi para pihak.

Globalisasi mendorong perkembangan ekonomi yang sangat pesat sehingga diperlukan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga ekonomi, khususnya bagi lembaga pemberi piutang seperti bank dan lembaga keuangan lainnya, untuk menjamin kembalinya haknya. Karena perkembangan ekonomi demikian pesat dan diperlukan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga yang diperlukan untuk menjamin pemberian utang oleh pihak bank-bank dan lembaga keuangan lainnya, maka dalam praktek sangat dibutuhkan kepastian hukum. Sebenarnya bukan peraturan sistem hukum lama yang kurang memberikan perlindungan tetapi pelaksanaannya dalam praktek seringkali membawa ketidakpastian.¹ Banyak objek kebendaan yang dapat dijamin dalam perkreditan, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Hak tanggungan merupakan jaminan benda tidak bergerak. Pengaturan UU No. 4 Tahun 1996 mengenai hak tanggungan ini mulai berlaku pada tanggal 9 April 1996 (selanjutnya disebut UUHT). Lembaga jaminan kebendaan memiliki ciri-ciri yang

¹ Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 2.

antara lain adalah bersifat pelengkap (*accessoir*), memberikan hak didahulukan (*privilege*) dan *droit de suite* yaitu selalu mengikuti bendanya dimana saat itu berada. Jaminan tersebut diantaranya adalah hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996.² Salah satu hak yang dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomis serta dapat diperalihkan adalah hak atas tanah. Untuk menjamin pelunasan dari debitur maka hak atas tanah itulah yang digunakan sebagai jaminannya. Ketentuan umum dari pemberian jaminan, bahwa syarat suatu benda dapat dijadikan jaminan hak atas tanah, bahwa benda tersebut harus memenuhi syarat-syarat antara lain bahwa benda jaminan tersebut dapat dinilai dengan uang karena hutang yang dijamin berupa uang, termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas, mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum, serta memerlukan penunjukan dalam undang-undang. Sebagai jaminan kredit, tanah mempunyai kelebihan antara lain adalah harganya yang tidak pernah turun sehingga menjadi primadona bagi pelaku usaha dan perbankan dalam melakukan transaksi ekonomi. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lazim dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), yang di undangkan pada tanggal 24 September 1960, telah menggariskan suatu lembaga jaminan hak atas tanah yang disebut Hak Tanggungan. Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh undang-undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut dengan Hipotik) sebagaimana diatur dalam buku II KUHPerdara Indonesia sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblaad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblaad* 1937-190 yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

² Setia, "Tentang Hak Tanggungan" <http://setia-ceritahati.blogspot.com/2009/08/tentang-hak-tanggungan-paper.html>, diunduh 4 Agustus 2011.

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan tersebut. Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai *Hypotheek* dan *Credietverband* berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya hukum tanah nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud dalam Undang-undang Pasal 51 UUPA. Ketentuan tentang *Hypotheek* dan *Credietverband* itu tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya adalah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah. Misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan (Penjelasan Umum UUHT).³ Lahirnya UUHT ini telah disambut dengan kelegaan oleh banyak pihak terutama oleh dunia perbankan dan dunia usaha, karena UUHT ini diharapkan akan dapat meniadakan banyak ketidakpastian yang selama ini terdapat pada hipotik serta lebih memberikan jaminan pemenuhan utang dari debitor yang wanprestasi dengan melakukan eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan. Sebelum berlakunya Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yang dapat dijadikan jaminan hipotik adalah hak-hak tertentu atas tanah seperti hak milik dan hak guna bangunan. Hak pakai belum dimungkinkan untuk dijadikan jaminan untuk hutang. Tapi dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, hak pakai telah dijadikan juga sebagai objek dari hak tanggungan. Undang-undang hak tanggungan memiliki cakupan lebih luas dibandingkan dengan

³ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)* (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 1-3.

undang-undang yang berlaku sebelumnya, terutama dalam rangka proses pembangunan secara besar-besaran dibidang ekonomi pada umumnya dan *real estate* pada khususnya.⁴ Jadi sekarang ini kesempatan untuk menjaminkan hak pakai ini telah dikuatkan dengan UUHT Tahun 1996. Hal inilah yang merupakan suatu ciri baru dalam UUHT No. 4 Tahun 1996. Seperti dikemukakan dalam mukadimahnya tujuannya adalah agar disesuaikan dengan pembangunan ekonomi dan mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Supaya terpelihara kesinambungan pembangunan dan para pelakunya, yang memerlukan dana besar dalam proses pembangunan nasional. Kegiatan pembangunan dalam rangka ini adalah suatu kenyataan. Dengan meningkatnya kebutuhan ini, maka juga diperlukan dana. Dan dana ini sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Lembaga perkreditan ini memerlukan kemungkinan untuk diperoleh suatu hak tanggungan yang kuat. Demi kepastian hukum dan untuk memberikan perlindungan, baik kepada lembaga yang memberikan jaminan maupun pihak peminjam sendiri. Harus ada kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Demikianlah telah dikemukakan dalam Memori Penjelasan atas UUHT No. 4 Tahun 1996.⁵ Dengan mulai berlakunya UUHT tanggal 9 April 1996, hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis dan dengan diundangkannya UUHT tersebut, terwujudlah sudah unifikasi hukum tanah nasional.⁶

Untuk kegiatan tersebut diperlukan adanya jaminan yang memiliki kepastian hukum, baik bagi pemegang hak atas tanah sebagai pemberi hak tanggungan maupun kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang nantinya akan memperoleh kedudukan yang diutamakan atau mendahului (*droit de preference*). Prosedur pembebanan hak tanggungan yang melibatkan pejabat-pejabat, yaitu Pejabat Pembuat

⁴ Admin, "Hak Tanggungan" <http://www.lbh-makassar.org/?p=2798>, diunduh 4 Agustus 2011.

⁵ Gautama, *op. cit.*, hlm. 3-4.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2005), hlm. 416.

Akta Tanah (PPAT), Notaris, Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten, Ketua Pengadilan Negeri serta Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, yang pada setiap tahap pemberian hak tanggungannya dapat memenuhi ciri-ciri yang tercantum dalam Penjelasan atas UUHT dalam butir 3 sub c dan d yaitu :

- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Kegiatan pembebanan hak tanggungan yang dimaksudkan untuk menjamin hutang debitur kepada kreditur dimulai dengan janji akan memberikan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang yang tertentu dari debitur kepada kreditur, janji tersebut wajib dituangkan dalam perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lainnya yang tidak dapat dipisahkan kemudian disusul dengan pemberian hak tanggungan oleh pemegang hak atas tanah (dapat pula digunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT yang wilayah kerjanya meliputi letak bidang tanah yang dijamin. Kemudian diikuti dengan pendaftaran hak tanggungan tersebut di kantor pertanahan. Dengan dibuatnya buku tanah hak tanggungan dan pencatatan dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan maka lahirlah hak tanggungannya.⁷

Permasalahan menarik untuk diangkat dalam tesis ini adalah mengenai perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga dalam kaitannya dengan keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan menganalisis putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005. Dalam perkara tersebut bahwa dinyatakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tidak sah dan pembuatan sertipikat hak tanggungan tidak sesuai dengan prosedur menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut

⁷ Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, *Seminar : Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 157-158.

ditimbulkan karena adanya beberapa prosedur yang dilanggar akibat kelalaian diantara para pihak, antara lain kesalahan penulisan terhadap letak objek hak tanggungan dalam APHT oleh PPAT, bentuk APHT tidak sesuai dengan blanko yang ditentukan, tetap diterbitkannya sertipikat hak tanggungan meskipun terdapat cacat materi dalam APHT, PPAT yang mengganti isi sertipikat hak tanggungan tanpa persetujuan para pihak, serta tidak sahnya SKMHT. Oleh karena itu, dengan melihat pentingnya kelancaran dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai kemajuan perkembangan ekonomi, maka perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak, yaitu antara pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga khususnya dalam proses pembebanan hak tanggungan.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga agar proses pembuatan Akta Pemberian hak tanggungan menjadi sah dan tidak memiliki cacat hukum ?
2. Bagaimanakah solusi yang dapat ditempuh oleh kreditur apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan menjadi batal ?
3. Apakah hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan bila dikaitkan dengan perlindungan hukum bagi kreditur ?

1.3 Metode Penelitian

Pada dasarnya penulisan suatu karya ilmiah harus disusun berdasarkan data-data yang bersifat obyektif dan faktual serta sistematis dan rasional sehingga karya ilmiah tersebut dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Penelitian (*research*) merupakan suatu kegiatan atau usaha untuk mendapatkan dan mengumpulkan data-data serta untuk menganalisa dan mengadakan konstruksi data-data tersebut secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Penelitian dapat dikatakan sebagai sarana untuk memperkuat, membina, dan mengembangkan ilmu pengetahuan manusia.

Metodologis artinya suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode atau tata cara tertentu; sedangkan sistematis artinya dalam melakukan penelitian ada langkah-langkah atau tahapan yang diikuti; dan konsisten berarti penelitian dilakukan secara taat asas.⁸ Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, dengan mengadakan analisa dan konstruksi. Penelitian hukum senantiasa harus diserasikan dengan disiplin hukum yang merupakan suatu sistem ajaran tentang hukum sebagai norma dan kenyataan.⁹ Dalam suatu penelitian perlu ada metode penelitian yang akan mencerminkan segala gerak dan aktivitas penelitian sehingga hasil yang akan didapat akan sesuai dengan tujuan yang hendak ingin dicapai. Metode adalah suatu cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran dalam ilmu pengetahuan.¹⁰ Pada prinsipnya bentuk penelitian ada dua, yaitu :

1. Penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis dan atau wawancara dengan informan atau narasumber.
2. Penelitian lapangan, yaitu penelitian yang menekankan penggunaan data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan responden dalam rangka mengetahui efektivitas dan efisiensi suatu peraturan, hukum, kondisi tertentu, atau melakukan kajian terhadap norma hukum tidak tertulis.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan (penelitian yuridis normatif), yaitu penelitian yang melihat pada asas-asas dalam hukum tertulis. Data sekunder adalah data yang diperoleh langsung

⁸ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 2.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 20.

¹⁰ Mamudji, *et al.*, *loc. Cit.*, hlm. 21.

melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi.¹¹ Penelitian kepustakaan merupakan penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis. Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa :

1. Sumber hukum primer berupa peraturan perundang-undangan seperti undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengatur tentang Hak Tanggungan.
2. Sumber hukum sekunder berupa buku, artikel ilmiah yang ditulis oleh ahli hukum, majalah yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga dalam kaitannya dengan keabsahan akta pemberian hak tanggungan.

Pada penelitian kepustakaan alat pengumpul datanya adalah studi dokumen. Penelitian ini bersifat eksplanatoris, yaitu penelitian yang menjelaskan sesuatu secara lebih mendalam. Apabila pengetahuan tentang suatu masalah sudah cukup, maka sebaiknya dilakukan penelitian eksplanatoris yang terutama dimaksudkan untuk menguji hipotesa-hipotesa tertentu. Dalam penelitian ini agar proses pembuatan APHT menjadi sah dan tidak cacat hukum adalah melalui proses yang disyaratkan UUHT, yaitu harus memenuhi syarat spesialitas, syarat publisitas dan otentik. Analisis data dalam penelitian ini memakai analisis kualitatif, yaitu penelitian yang mengutamakan makna di balik realitas, yang artinya peneliti menjadi instrumen utama dengan menganalisis data yang diperoleh dalam persepsi peneliti. Maksudnya, penelitian untuk memahami apa makna di balik tindakan atau realitas atau segala data yang diperoleh. Analisis dalam putusan MA No. 1910 K/PDT/2005 adalah keabsahan APHT ditentukan oleh persyaratan pemenuhan prosedur dalam peraturan perundang-undangan. Bentuk hasil penelitian adalah preskriptif analitis, yaitu penelitian yang memberikan jalan keluar atau solusi dari pemecahan masalah. Apabila suatu penelitian ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu, maka penelitian tersebut

¹¹ *Ibid.*, hlm. 6.

dinamakan penelitian preskriptif.¹² Solusi agar APHT menjadi sah dan tidak cacat hukum adalah perlu adanya itikad baik oleh para pihak dalam memenuhi ketentuan UUHT agar proses pembebanan Hak Tanggungan dapat berjalan lancar.

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai apa yang menjadi garis besar materi dalam tesis ini. Adapun sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

BAB I Merupakan bab pendahuluan yang menguraikan secara singkat mengenai latar belakang keadaan kurangnya kepastian hukum terhadap perlindungan bagi pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga dalam kaitannya dengan keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan, pokok permasalahan, metode penelitian yang digunakan dalam menganalisis tesis ini dalam teori dan praktek, dan sistematika penulisan yang dibuat.

BAB II Bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum mengenai hukum jaminan, sejarah hak tanggungan, dasar hukum hak tanggungan, pengertian hak tanggungan, asas-asas hak tanggungan, subjek dan objek hak tanggungan, pemuatan janji untuk memberikan hak tanggungan dalam perjanjian utang piutang, janji-janji dalam hak tanggungan, peringkat hak tanggungan, beralihnya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, syarat dan sahnya SKMHT, serta prosedur pembebanan hak tanggungan untuk dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga agar proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan menjadi sah dan tidak memiliki cacat hukum. Sehingga kedudukan

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2007), hlm. 10.

para pihak dapat seimbang dan menjamin kepastian hukum. Bab ini membahas pula mengenai analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005 dengan melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB III Bab ini berisi simpulan dan saran. Bagian simpulan mengemukakan simpulan hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya, terutama untuk menjawab pokok-pokok permasalahan. Pada bagian saran dikemukakan berbagai saran dengan harapan agar terdapat kepastian perlindungan hukum terhadap keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan di Indonesia.



BAB 2

TINJAUAN UMUM MENGENAI HUKUM JAMINAN

2.1 Hukum Jaminan

2.1.1 Pengertian Jaminan dan Hukum Jaminan

Kata Kredit berasal dari bahasa Romawi, yakni *Credere* yang artinya percaya, bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya meminjamkan uang kepada nasabah/debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian dasar dari pada kredit adalah kepercayaan. Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, karena pengembalian atas penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerimanya, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang. Beberapa pakar juga mengemukakan pendapatnya mengenai definisi kredit, yakni H.M.A Savelberg bahwa kredit mempunyai sebagai dasar setiap perikatan (*verbintenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu. Menurut Mr. J.A.Levy merumuskan arti hukum dari kredit bahwa menyerahkan secara sukarela sejumlah uang yang dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit, penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu dikemudian hari. Sedangkan Muchdarsyah Sinungan memberikan pengertian kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu waktu tertentu yang akan datang disertai dengan suatu contra prestasi berupa bunga. Maka dapat disimpulkan bahwa pengertian kredit oleh Savelberg dan Muchdarsyah

menunjuk pada pengertian kredit pada umumnya. Sedangkan pengertian kredit yang diberikan oleh Levy sudah menunjuk pada perjanjian pinjam uang.¹³

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁴ Dalam suatu perjanjian kredit/perjanjian pengakuan utang para debitur atau kreditur mempunyai hak dan kewajiban, dan masing-masing terikat oleh isi dari perjanjian kredit tersebut. Untuk memberi kepastian bahwa debitur (penerima kredit) akan memenuhi kewajibannya kepada kreditur (pemberi kredit) maka diperlukan suatu jaminan. Biasanya yang dijamin adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Realisasi pinjaman ini juga selalu berupa menagih benda-benda jaminan dan mengambil dari hasil penguangan benda jaminan itu dan yang menjadi hak kreditur. Salah satu hak yang dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomis serta dapat dialihkan adalah hak atas tanah. Untuk menjamin pelunasan dari debitur maka hak atas tanah itulah yang dijadikan jaminannya. Sebagai jaminan kredit, hak atas tanah mempunyai kelebihan, antara lain adalah harganya tidak pernah turun.¹⁵

Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan dalam kitab undang-undang tidak ditemukan. Di berbagai literatur digunakan istilah *zekerheid* untuk jaminan dan *zekerheidsrecht* untuk hukum jaminan atau hak jaminan tergantung pada bunyi atau maksud kalimat yang bersangkutan; sebab *recht* dalam bahasa Belanda dapat berarti hukum, hak atau keadilan, sedangkan hukum menurut bahasa Inggris adalah *law* dan hak berarti *right*. Namun, istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengatur dari pada hak kebendaan. Petunjuk yang dapat

¹³ Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah* (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), hlm. 16-17.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermasa, 2005), hlm. 1.

¹⁵ Arie S. Hutagalung, *et al.*, *Asas-asas Hukum Agraria* (Depok: Universitas Indonesia, 2005), hlm. 91.

dipakai untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya. Beberapa perumusan atau definisi tentang Jaminan dan Hukum Jaminan dikemukakan sebagai berikut :

1. Mariam Darus Badruzaman, merumuskan Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.
2. Thomas Suyatno, ahli perbankan menyatakan bahwa Jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.
3. J. Satrio, berpendapat bahwa Hukum Jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Hukum jaminan adalah perangkat hukum yang mengatur tentang jaminan dari pihak debitur atau dari pihak ketiga bagi kepastian pelunasan piutang kreditur atau pelaksanaan suatu prestasi.
4. Hartono Hadisaputro, menyatakan Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹⁶
5. Djuhaendah Hasan, memberikan pengertian Jaminan yaitu sarana perlindungan bagi keamanan kreditur yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.¹⁷
6. Salim HS, Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaedah-kaedah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan

¹⁶ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-hak Yang Memberi Jaminan Jilid II* (Jakarta: Ind-Hill-Co, 2005), hlm. 5-6.

¹⁷Ade, "Hukum Jaminan Pengertian dan Macam-macam Jaminan" <http://kuliahade.wordpress.com/2010/04/18/hukum-jaminan-pengertian-dan-macam-macam-jaminan/>, diunduh 23 Februari 2012.

dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.¹⁸

7. Menurut UU No. 7 Tahun 1992 diubah menjadi UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, arti Jaminan yaitu keyakinan atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian. Pasal 8 UU No. 10 tahun 1998 Jaminan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

2.1.2 Maksud dan Tujuan Hukum Jaminan Pada Umumnya

Menurut Pasal 1131 BW, segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya ketentuan Pasal 1131 BW itu, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu.¹⁹ Permasalahan yang timbul apabila terdapat beberapa kreditur dan ternyata debitur wanprestasi terhadap salah satu kreditur atau beberapa kreditur itu. Atau debitur jatuh pailit dan harta kekayaannya harus dilikuidasi. Sudah barang tentu masing-masing kreditur merasa mempunyai hak terhadap harta kekayaan debitur itu sebagai jaminan pelunasan piutangnya masing-masing. Menurut ketentuan Pasal 1132 BW, harta kekayaan debitur itu menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberi utang kepada debitur yang bersangkutan. Menurut Pasal 1132 BW itu, hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur itu dibagi kepada semua krediturnya secara seimbang atau proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing.

¹⁸ Sumber Ilmu, "Hukum Jaminan" <http://unjalu.blogspot.com/2011/03/hukum-jaminan.html>, diunduh 23 Februari 2012.

¹⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 163.

Namun Pasal 1132 BW, memberikan indikasi bahwa diantara para kreditur itu dapat didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan itu. Alasan-alasan yang sah yang dimaksudkan didalam Pasal 1132 BW itu, ialah alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Diantara alasan-alasan yang dimaksudkan Pasal 1132 BW itu, diberikan oleh Pasal 1133 BW. Menurut Pasal 1133 BW, hak untuk didahulukan bagi seorang kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain timbul dari hak istimewa, gadai dan hipotik. Urutan dari hak untuk didahulukan yang timbul dari ketiga hak yang disebut dalam Pasal 1133 BW itu, menurut Pasal 1134 BW gadai dan hipotik lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal yang oleh undang-undang ditentukan sebaliknya. Dari ketentuan Pasal 1132 BW dan dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 1133 dan Pasal 1134 BW. Karena itu, para kreditur yang tidak mempunyai kedudukan untuk didahulukan berdasarkan alasan-alasan tertentu yang ditentukan oleh undang-undang, mempunyai kedudukan yang sama. Sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1132 BW, hak mereka untuk memperoleh pembagian dari hasil penjualan harta kekayaan debitur, dalam hal debitur cidera janji adalah berimbang secara proporsional menurut besarnya masing-masing piutang mereka. Pembagian menurut keseimbangan itu mendapat penegasan kembali dalam Pasal 1136 BW. Dalam hal-hal tertentu, adakalanya seorang kreditur menginginkan untuk tidak berkedudukan sama dengan kreditur-kreditur lain. Karena kedudukan yang sama dengan kreditur-kreditur yang lain itu berarti mendapatkan hak yang berimbang dengan kreditur-kreditur lain dari hasil penjualan harta kekayaan debitur, apabila debitur cidera janji, sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1132 dan 1136 BW. Kedudukan yang berimbang itu tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutangnya. Kreditur yang bersangkutan tidak akan pernah tahu akan adanya kreditur-kreditur lain yang mungkin muncul dikemudian hari. Makin banyak kreditur dari debitur yang bersangkutan, makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan apabila karena sesuatu hal debitur menjadi berada dalam keadaan *insolven* (tidak mampu membayar utang-utangnya). Dan sebagai akibatnya, kemungkinan dinyatakan oleh pengadilan debitur itu jatuh pailit dan harta

kekayaannya dilikuidasi. Pengadaan hak-hak jaminan oleh undang-undang, seperti hipotik dan gadai adalah untuk memberikan kedudukan bagi seseorang kreditur tertentu untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain. Itulah pula tujuan dari eksistensi hak tanggungan yang diatur oleh UUHT. Kreditur-kreditur yang tidak mempunyai hak untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain, disebut kreditur konkuren. Sedangkan kreditur yang mempunyai hak untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain, disebut kreditur preferen.²⁰

Maksud dan tujuan jaminan kredit adalah :

- a. Untuk menghindari terjadinya wanprestasi oleh pihak debitur (penerima kredit);
- b. Untuk menghindari resiko rugi yang akan dialami oleh pihak kreditur (pemberi kredit);
- c. Kegunaan dari barang/benda jaminan kredit :
 - i. Untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur/pemberi kredit (umumnya pihak bank) untuk mendapatkan pelunasan dengan benda jaminan bilamana debitur/penerima kredit melakukan wanprestasi atau cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit.
 - ii. Memberi dorongan kepada debitur/penerima kredit agar :
 - Betul-betul menjalankan usaha yang dibiayai dengan kredit itu, karena bila hal tersebut diabaikan maka risikonya hak atas tanah yang dijaminakan akan hilang.
 - Betul-betul memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit.

Jaminan dapat dikatakan baik (ideal) adalah apabila :

- a. Dapat dengan mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;

²⁰ Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 7-10.

- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. Memberi kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang penerima kredit;
- d. Memberikan kedudukan mendahulukan kepada pemegangnya;
- e. Mengikuti objek yang dijaminakan;
- f. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas (daftar untuk diketahui pihak lain).²¹

2.1.3 Sifat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank dengan pihak lain (nasabah). Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan jaminan. Hal ini dilakukan oleh pihak bank agar bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman. Jadi dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian jaminan tertentu akan dapat mengurangi resiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya. Dengan demikian jaminan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitur (orang yang meminjam uang atau yang menerima kredit) akan dibayar lunas. Dalam Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya. Hal ini berarti bank harus memperhatikan dan memberikan penilaian berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik terhadap calon penerima kredit. Penilaian itu menyangkut baik dalam hal watak, kemampuan, modal dan juga jaminan dari calon penerima kredit yang bersangkutan serta prospek usahanya. Hak-hak jaminan kredit itu tidak berdiri sendiri, melainkan terkait dengan

²¹ Hutagalung, *et al.*, *op. cit.*, hlm. 91-92.

hak lain, yang menjadi hak utamanya. Oleh karena itu sifat hak-hak jaminan ini adalah *accessoir*, yaitu mengikuti perikatan utamanya. Hal ini berarti bahwa apabila perikatan utamanya telah musnah hak jaminannya musnah pula. Sifat ini melekat pada semua hak-hak jaminan kredit. Sifat dari hak jaminan itu ada yang bersifat hak kebendaan dan ada yang bersifat hak perorangan. Yang termasuk jaminan yang bersifat kebendaan adalah gadai, fidusia, hipotik dan hak tanggungan. Sedangkan yang termasuk jaminan yang bersifat hak perorangan antara lain *borgtocht* (perjanjian penanggungan), perutangan tanggung-menanggung, dan perjanjian garansi. Hak kebendaan memberikan kekuasaan yang langsung terhadap bendanya. Sedangkan hak perorangan menimbulkan hubungan langsung antara perorangan yang satu dengan yang lainnya. Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan adalah untuk memberikan hak verhaal (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada kreditur, terhadap hasil penjualan dari benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya. Sedangkan jaminan yang bersifat perorangan bertujuan untuk memberikan hak vershaal kepada kreditur, terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya.²² Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit, lazim disebut sebagai Perjanjian Jaminan kredit. Sifat perjanjian jaminan ini lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Suatu perjanjian jaminan tidak akan ada apabila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan itu selalu menyertai perjanjian pokok. Tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan. Dengan demikian perjanjian jaminan kredit ini dibuat atau ada, karena adanya perjanjian yang mendahului yaitu perjanjian kredit. Sesuai dengan tujuannya, perjanjian jaminan kredit memang dibuat untuk menjamin kewajiban dari debitur yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit tersebut. Jadi tanpa adanya perjanjian kredit, perjanjian jaminan kredit tidak akan ada.

²² Sutedi, *op. cit.*, hlm. 21-23.

Perjanjian jaminan mempunyai sifat *accessoir* yaitu perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam-meminjam atau utang-piutang yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin dan bentuknya dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Sifat *accessoir* 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.
- d. Jika perjanjian pokok beralih karena cessione, subrograsi maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.²³

Dalam ilmu hukum, kedudukan dari perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok (*principal*). Sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan kredit tersebut adalah sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*). Konsekuensi hukumnya adalah apabila suatu perjanjian kredit telah dinyatakan tidak berlaku atau gugur, akibatnya perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian ikutan secara otomatis menjadi gugur. Jadi kedudukan perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian yang *accessoir* itu akan menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi kemananan pemberian kredit oleh kreditur.²⁴

2.1.4 Macam-macam Jaminan

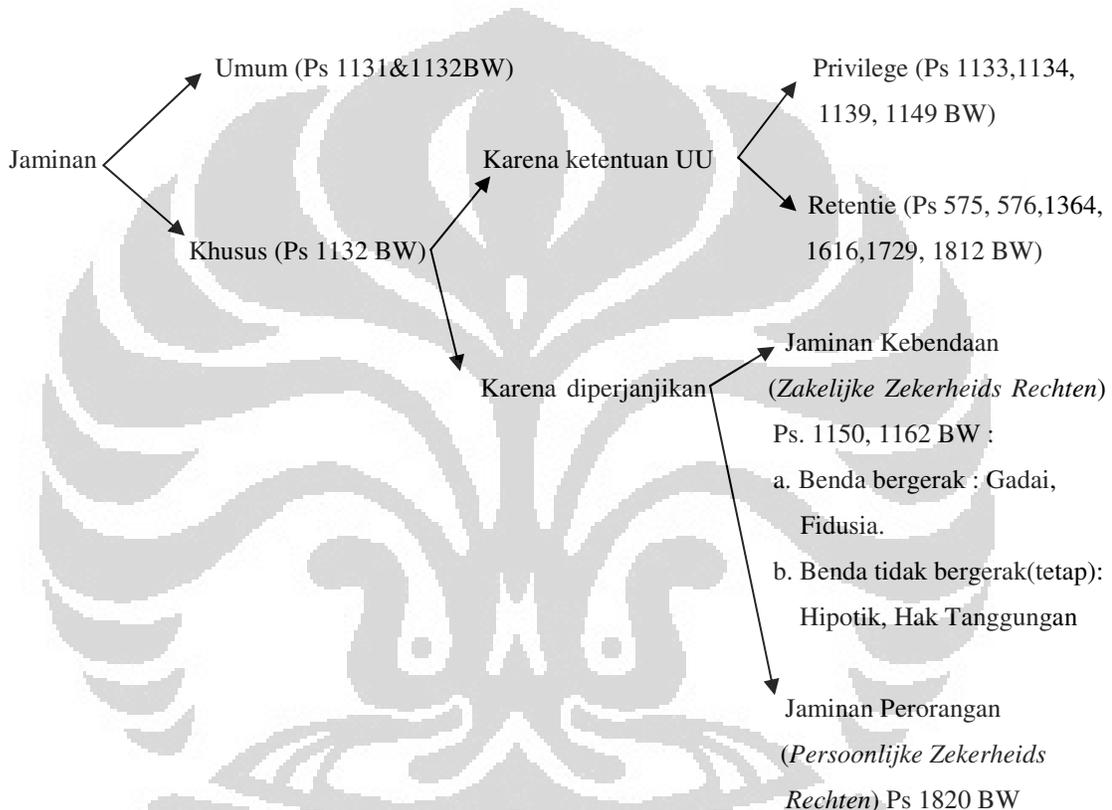
Jaminan dapat dibedakan dalam jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 BW mencerminkan suatu jaminan umum. Sedangkan Pasal 1132 BW disamping sebagai kelanjutan dan penyempurnaan Pasal 1131 BW yang menegaskan persamaan kedudukan para kreditur, juga memungkinkan diadakannya suatu jaminan

²³ Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 6-7.

²⁴ Sutedi, *op. cit.*, hlm. 23-24.

khusus apabila diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dan hal ini dapat terjadi karena ketentuan undang-undang maupun karena diperjanjikan. Secara umum, macam-macam jaminan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Jaminan yang lahir karena Undang-undang (Jaminan Umum);
2. Jaminan yang lahir karena Perjanjian (Jaminan Khusus).



Jaminan Umum

Pasal 1131 BW menyatakan bahwa “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.” Sedangkan Pasal 1132 BW menyatakan sebagai berikut “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya; 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.” Dari definisi-definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa 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 dari hasil penjualan-penjualannya dibagi diantara para kreditur seimbang dengan piutang-piutangnya masing-masing. Jadi apabila terdapat lebih dari satu kreditur dan hasil penjualan harta benda debitur cukup untuk menutupi utang-utangnya kepada kreditur, maka mana yang harus didahulukan dalam pembayarannya diantara para kreditur tidaklah penting karena walaupun semua kreditur sama atau seimbang (*concurrent*) kedudukannya, masing-masing akan mendapatkan bagiannya sesuai dengan piutang-piutangnya. Adanya beberapa kreditur, baru menimbulkan masalah jika hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya; dalam hal ini akan tampak betapa pentingnya menjadi kreditur yang *preferent* yaitu kreditur yang harus didahulukan dalam pembayarannya diantara kreditur-kreditur lainnya jika debitur melakukan wanprestasi. Karena jaminan umum menyangkut seluruh harta benda debitur, maka ketentuan Pasal 1131 BW dapat menimbulkan kemungkinan, yaitu :

1. Kemungkinan pertama, kebendaan tersebut sudah cukup memberikan jaminan kepada kreditur jika kekayaan debitur paling sedikit (minimal) sama ataupun melebihi jumlah utang-utangnya, artinya hasil bersih penjualan harta kekayaan debitur dapat menutupi atau memenuhi seluruh utang-utangnya, sehingga semua kreditur akan menerima pelunasan piutang masing-masing karena pada prinsipnya semua kekayaan debitur dapat dijadikan pelunasan utang.
2. Kemungkinan kedua, harta benda debitur tidak cukup memberikan jaminan kepada kreditur dalam hal nilai kekayaan debitur itu kurang dari jumlah utang-utangnya atau bila pasivanya melebihi aktivasinya. Hal ini dapat terjadi mungkin karena harta kekayaannya menjadi berkurang nilainya atau apabila harta kekayaan debitur dijual kepada pihak ketiga sementara utang-utangnya belum dibayar lunas. Atau dapat juga terjadi ada lebih dari seorang kreditur melaksanakan eksekusi, sementara nilai kekayaan debitur hanya cukup untuk menutupi satu piutang

kreditur. Jika hanya ada satu kreditur saja, maka ia dapat melaksanakan eksekusi atas kekayaan debitur secara bertahap sampai piutang-piutangnya terlunasi semuanya atau sampai harta benda debitur habis terjual.

Perbuatan debitur yang menjual harta bendanya kepada pihak ketiga tentu saja sangat merugikan para kreditur, hal ini antara lain disebabkan hak menagih para kreditur tidak mengikuti harta benda yang bersangkutan. Karena itu jaminan umum kurang memberi rasa aman disamping kurang menjamin pemberian kredit oleh pihak pemberi kredit karena disatu pihak terdapat beberapa kreditur, maka kedudukan mereka adalah konkuren, di lain pihak debitur dapat melakukan tindakan yang merugikan kreditur. Itulah sebabnya dalam praktek perbankan, jaminan umum tidak memberi kepuasan pada pihak kreditur. Kreditur baru merasa aman jika ada benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya. Jaminan umum mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren.
- b. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.
- c. 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.²⁵

Jaminan yang timbul karena undang-undang maksudnya adalah bentuk-bentuk jaminan yang adanya telah ditentukan oleh suatu undang-undang. Jaminan yang lahir karena undang-undang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 BW. Pasal 1131 BW pada intinya bahwa segala kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai agunan, menurut hukum menjadi jaminan atas

²⁵ Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 7-10.

seluruh utang-utang debitur. Dikatakan timbul karena undang-undang disebabkan berdasarkan undang-undang yaitu Pasal 1131 BW, dengan sendirinya segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan dari utang yang dibuat. Karena tidak adanya pengikatan secara khusus dan meliputi seluruh harta kekayaan debitur, jaminan kredit yang timbul karena undang-undang ini juga menjadi jaminan bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya. Jadi bila terhadap harta kekayaan debitur dilakukan penjualan. Hasil dari pada penjualan tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan (proporsional) sesuai besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali ada alasan-alasan yang sah bagi kreditur tertentu untuk didahulukan pelunasan piutangnya (Pasal 1132 BW). Kedudukan para kreditur satu sama lainnya terhadap harta kekayaan seseorang debitur yang demikian ini lazim disebut sebagai konkuren/saling bersaing.²⁶

Jaminan Khusus

Jaminan yang timbul karena perjanjian. Secara yuridis baru timbul karena adanya suatu perjanjian antara bank dengan pemilik agunan atau barang jaminan, atau antara bank dengan orang pihak ketiga yang menanggung utang debitur. Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada jaminan umum, undang-undang memungkinkan diadakannya jaminan khusus. Hal ini tersirat dari Pasal 1132 BW dalam kalimat "... kecuali diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan." Dengan demikian Pasal 1132 BW mempunyai sifat yang mengatur/mengisi/melengkapi (*aanvullendrecht*) karena para pihak diberi kesempatan untuk membuat perjanjian yang menyimpang. Dengan kata lain ada kreditur yang diberikan kedudukan yang lebih didahulukan dalam pelunasan hutangnya dibanding kreditur-kreditur lainnya. Kemudian Pasal 1131 BW memberikan pernyataan yang lebih tegas lagi yaitu hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik. Oleh karena itu, alasan untuk didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang,

²⁶ Sutedi, *op. cit.*, hlm. 24-25.

dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur. Berdasarkan ketentuan undang-undang misalnya, yang diatur dalam Pasal 1134 BW tentang utang-piutang yang didahulukan (*bevoorrechte schulden*) yaitu Privilege, sedangkan yang terjadi karena perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

1. Kreditur dapat meminta benda-benda tertentu milik debitur untuk dijadikan sebagai jaminan utang (jaminan kebendaan). Jaminan kebendaan dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotik dan hak tanggungan; atau
2. Kreditur meminta bantuan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan kreditur membayar utang-utang debitur kepada kreditur apabila debitur lalai membayar utangnya atau wanprestasi (jaminan perorangan). Jaminan perorangan dapat dilakukan melalui perjanjian penanggungan misalnya *borgtocht*, garansi, dan lainnya.

Jaminan khusus dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu bentuk jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Apa yang dimaksud dengan jaminan perorangan dan jaminan kebendaan dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Jaminan Perorangan (*Persoonlijke Zekerheidsrechten/Personal Guaranty*)

Menurut Subekti, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur. Dengan demikian, jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga artinya tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggarakannya suatu perikatan. Jaminan ini adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu dan dapat dipertahankan terhadap debitur seumumnya. Ciri-ciri jaminan perorangan adalah :

1. Mempunyai hubungan langsung dengan orang tertentu.
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu.
3. Seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan utang, misalnya *borgtocht*.

4. Menimbulkan hak perseorangan yang mengandung asas kesamaan/keseimbangan (konkuren) artinya tidak membedakan mana piutang yang terjadi lebih dahulu dan mana piutang yang terjadi kemudian. Dengan demikian tidak mengindahkan urutan terjadinya karena semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur.
5. Jika suatu saat terjadi kepailitan, maka hasil penjualan dari benda-benda jaminan dibagi diantara para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1136 BW).

Jaminan perorangan antara lain terdiri dari :

1. Perjanjian Penanggungan (*borgtocht*)

Penanggungan menurut Pasal 1820 BW adalah “Suatu Perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berhutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Selanjutnya Pasal 1822 BW menyatakan :

- 1) Seorang penanggung tidak dapat mengikatkan diri untuk lebih, maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat, dari pada perikatan si berhutang.
- 2) Adapun penanggungan boleh diadakan untuk hanya sebagian saja dari utangnya, atau dengan syarat-syarat yang kurang. Jika penanggungan diadakan untuk lebih dari utangnya, atau dengan syarat-syarat yang lebih berat, maka perikatan itu tidak sama sekali batal, melainkan ia adalah hanya untuk apa yang diliputi oleh perikatan pokoknya.

Dengan demikian untuk jumlah yang kurang, maka perikatan dapat dilangsungkan; sedangkan apabila lebih besar dari jumlah yang ditentukan maka tidak mengakibatkan batalnya perikatan karena perikatan itu tetap sah, hanya saja terbatas pada jumlah yang telah disyaratkan dalam perikatan pokok. Jika debitur wanprestasi, maka kewajiban memenuhi prestasi dari si penanggung dicantumkan dalam perjanjian tambahannya (perjanjian *accessoir*) bukan dalam perjanjian pokok sebab tujuan dan isi penanggungan adalah memberikan jaminan pokok, artinya adanya penanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya. Pada dasarnya perjanjian penanggungan adalah perjanjian yang bersifat *accessoir*, jadi apabila

perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian penanggungan juga batal. Tetapi terhadap sifat *accessoir* ini BW memungkinkan adanya pengecualian. Hal ini tercantum pada Pasal 1821 BW yang menyatakan (1) Tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah, (2) Namun dapatlah seorang memajukan diri sebagai penanggung untuk suatu perikatan, biarpun perikatan itu dapat dibatalkan dengan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya pribadi si berhutang, misalnya dalam hal kebelum dewasa. Dengan demikian, perjanjian penanggungan tersebut akan tetap sah meskipun perjanjian pokoknya dibatalkan sebagai akibat dilaksanakan oleh seorang yang belum dewasa. Sifat lain dari perjanjian penanggungan ditinjau dari sudut cara pemenuhannya adalah bersifat subsider karena menurut Pasal 1820 BW pihak ketiga (penanggung) mengikatkan diri untuk memenuhi utang debitur jika debitur yang bersangkutan tidak memenuhi kewajibannya. Demikian juga perjanjian penanggungan berbentuk bebas artinya dapat dilakukan secara lisan, tertulis atau dituangkan dalam bentuk akta dan biasanya bersifat sepihak karena lebih ditekankan pada kewajiban si penanggung. Hal ini berarti tidak tertutup kemungkinan pihak kreditur menjanjikan suatu prestasi sehingga prestasi datang dari kedua belah pihak. Kemudian berdasarkan Pasal 1823 BW, seseorang dapat menjadi penanggung tanpa melalui permintaan orang yang ditanggungnya (debitur) bahkan diluar pengetahuan debitur tersebut. Juga diperbolehkan menjadi penanggung tidak saja untuk berhutang utama tetapi juga untuk seorang penanggung si berhutang utama tersebut. Penanggung demikian dalam praktek disebut sub-penanggung (*sub-guarantor*). Penanggungan utang harus dinyatakan dengan pernyataan tegas tidak boleh dipersangkakan serta tidak diperbolehkan untuk memperluas penanggungan hingga melebihi ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat sewaktu mengadakannya, demikian menurut ketentuan Pasal 1824 BW. Maksud diadakannya pernyataan yang tegas bukanlah berarti harus diadakan secara tertulis, dapat juga diadakan secara lisan namun hal ini dapat mempersulit kreditur untuk membuktikan sampai dimana kesanggupan si penanggung tersebut. Selain itu pernyataan tegas dapat melindungi si penanggung

yang bersangkutan, karena dia tidak dapat diminta pertanggung jawaban atas hal-hal lain, selain apa yang sudah diperjanjikan secara tegas itu.

2. Perjanjian Garansi

Perjanjian garansi tercantum dalam Pasal 1316 BW yang berbunyi “Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya.” Dengan demikian, berdasarkan definisi tersebut seperti halnya dalam *borgtocht*, dalam perjanjian garansi juga terdapat seorang pihak ketiga yang berkewajiban memenuhi prestasi. Tetapi dalam perjanjian garansi jika debitur wanprestasi, maka kewajiban si penanggung untuk memenuhi prestasi tercantum dalam perjanjian pokok yang berdiri sendiri yang antara lain menetapkan bahwa seseorang berjanji untuk menanggung kerugian yang diderita pihak lawannya jika pihak ketiga tidak memenuhinya; sedangkan dalam perjanjian penanggungan (*borgtocht*) tercantum dalam perjanjian tambahan. Selain itu, jika dalam *borgtocht* kewajiban penanggung adalah memenuhi prestasi (membayar utang); maka dalam perjanjian garansi kewajiban yang harus dipenuhi penanggung untuk memenuhi kepentingan pihak ketiga adalah berupa penggantian kerugian.

3. Perjanjian Tanggung-menanggung/Tanggung-renteng (*hoofdelijk*)

Perjanjian ini menentukan bahwa para debitur masing-masing bertanggung jawab dalam memenuhi seluruh prestasi yang berarti masing-masing debitur dapat ditagih untuk seluruh prestasi seperti berupa kewajiban seorang penanggung dalam perjanjian *borgtocht*. Perbedaannya adalah jika pada *borgtocht* perjanjian bersifat *accessoir*, dan si penanggung berhak untuk membagi hutang, maka dalam tanggung-menanggung perjanjiannya merupakan perjanjian pokok dan berdiri sendiri demikian juga debitur tidak berhak membagi utang. Hal ini diatur dalam Pasal 1280 BW dimana ditentukan bahwa akan terjadi sesuatu perikatan tanggung-menanggung dipihak orang-orang yang berutang manakala mereka semuanya

diwajibkan melakukan hal yang sama, sedemikian bahwa salah satu hal dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pemenuhan oleh salah satunya membebaskan orang-orang berutang yang lainnya terhadap si berpiutang.

b. Jaminan Kebendaan (*Zakelijke Zekerheidsrechten*)

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Jaminan ini merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang berarti mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikat bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan. Benda milik debitur yang dijaminan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat dijaminan dengan gadai (*pand*) Pasal 1150-1161 BW dan fidusia (UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia), sedangkan untuk benda tidak bergerak setelah berlakunya UUHT hanya dapat dibebankan dengan hipotik (Pasal 1162-1232 BW) atas kapal laut dengan bobot 20 M kubik ke atas dan pesawat terbang serta helikopter. Sedangkan untuk tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebankan dengan hak tanggungan. Jika debitur wanprestasi, maka dalam jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak didahulukan (*preferent*) dalam pemenuhan piutangnya diantara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur. Dengan demikian, jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri yang berbeda dari jaminan perorangan. Ciri-ciri jaminan kebendaan adalah :

1. Merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda.
2. Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur.
3. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun.
4. Selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite/Zaaksgevolg*).
5. Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*).

6. Dapat diperalihkan seperti hipotik.

7. Bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*).

Jika dibandingkan antara jaminan umum dengan jaminan khusus, maka dalam praktek perbankan ternyata jaminan khusus lebih disukai. Pasal 24(1) UU No. 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan menyatakan dengan tegas bahwa Bank Umum tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa suatu jaminan (agunan) kepada siapapun. Dalam penjelasan undang-undang tersebut dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah jaminan dalam arti luas, yaitu jaminan yang bersifat materiil maupun imateriil (kemampuan debitur di bidang ekonomi). Namun pada perkembangannya, diberlakukan undang-undang baru yaitu UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-undang ini tidak secara tegas menyebutkan tentang keharusan adanya agunan dalam setiap pemberian kredit. Hal ini didasarkan pada Pasal 8 UU Perbankan bahwa “Dalam memberikan kredit Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.” Kemudian perkembangan selanjutnya dilakukanlah perubahan UU No. 7 Tahun 1992 melalui UU No. 10 Tahun 1998, walaupun tidak setegas UU No. 14/1967 namun kriteria untuk memperoleh kredit dari Bank makin diperjelas dalam Pasal 8(1) “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.” Jadi walaupun UU No. 7/1992 dan UU No. 10/1998 tidak dengan tegas (*explicit*) mensyaratkan suatu jaminan (agunan) namun secara tersirat (*implicit*) Bank menghendaki adanya suatu jaminan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur serta setelah melakukan analisis mendalam atas itikad baik nasabah debitur. Dengan demikian, jika ditinjau dari sudut Kreditur (Bank), jaminan khusus sebagai jaminan yang disukai akan memberikan : 1) kepastian kepada pihak Bank untuk memperoleh kembali piutangnya dan hal ini berarti memperkuat kedudukan bank; 2) adanya hak preferen artinya ada hak yang didahulukan bagi kreditur tersebut di atas kreditur-

kekurangan lainnya dalam pemenuhan pembayaran utang debitur. Sedangkan jika ditinjau dari sudut Debitur, jaminan khusus dapat merupakan : 1) dorongan bagi pihak debitur agar benar-benar berusaha untuk membayar utangnya; 2) merupakan suatu peringatan bagi debitur untuk tidak mudah melakukan wanprestasi. Secara umum jika ditinjau dari sudut tujuan dan manfaat atau kegunaan jaminan, maka jaminan khusus mempunyai tujuan tertentu dan memberikan manfaat khusus bagi debitur maupun bagi kreditur antara lain yaitu :

1. Jaminan khusus dapat menjamin terwujudnya perjanjian pokok atau perjanjian utang-piutang.
2. Jaminan khusus melindungi kreditur (Bank) dari kerugian jika debitur wanprestasi.
3. Menjamin agar kreditur (Bank) mendapatkan pelunasan dari benda-benda yang dijamin.
4. Merupakan suatu dorongan bagi debitur agar sungguh-sungguh menjalankan usahanya atas biaya yang diberikan kreditur.
5. Menjamin agar debitur melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sehingga dengan sendirinya dapat menjamin bahwa utang-utang debitur dapat dibayar lunas.
6. Menjamin debitur (nasabah) berperan serta dalam transaksi yang dibiayai pihak kreditur.

Diantara sekian banyak bentuk hak-hak jaminan, mana yang terbaik dan tergolong paling ideal tentu saja memerlukan suatu penelitian yang khusus. Namun yang penting agar suatu jaminan dapat digolongkan dalam suatu jaminan yang dapat melindungi baik kepentingan debitur maupun kreditur, ada baiknya diperhatikan pendapat dari R. Subekti yang menyatakan bahwa oleh karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka untuk dapat dikategorikan sebagai jaminan yang baik (ideal) harus memenuhi kriteria atau syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.

- c. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.²⁷

2.1.5 Hak-hak Kreditur Terhadap Debitur

Di dalam Pasal 1131 BW diletakkan asas umum hak seorang kreditur terhadap debiturnya, dalam mana ditentukan bahwa : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.” Jadi hak-hak tagihan seorang kreditur dijamin dengan :

- Semua barang-barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat.
- Semua barang yang ada; disini berarti : barang-barang yang pada saat pembuatan utang belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi kemudian menjadi miliknya. Dengan perkataan lain, hak kreditur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur, asal kemudian benar-benar menjadi miliknya.
- Baik barang bergerak maupun tidak bergerak.

Ini menunjukkan bahwa piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali. Dari Pasal 1131 dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditur sebagai berikut :

- a. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan setiap bagian dari harta kekayaan debitur.
- b. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur.
- c. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan person debitur.

Jaminan itu diberikan kepada setiap kreditur dan karenanya disebut jaminan umum. Setiap kreditur menikmati hak jaminan umum seperti itu. Namun hal itu tidak berarti,

²⁷ Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 10-21.

bahwa kreditur harus menjual seluruh kekayaan debitur, lalu mengambil suatu bagian sebanding tertentu dari hasil penjualan dari tiap-tiap benda yang membentuk kekayaan tersebut. Hal seperti itu, penjualan seluruh harta kekayaan debitur hanya terjadi dalam hal ada kepailitan (pihak debitur) dan dalam penerimaan boedel dengan hak utama untuk mengadakan pencatatan. Namun peristiwa seperti itu tidak didasarkan atas perintah undang-undang, tetapi karena penyelesaian sedemikianlah adalah logis dan kiranya tidak ada jalan lain yang lebih praktis. Pembuat undang-undang merasa perlu untuk mengecualikan beberapa benda yang dianggap sangat dibutuhkan oleh debitur baik sebagai kebutuhan hidup atau sebagai sarana untuk mencari penghidupan. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 451, 452, 747, 750 R.v., Pasal 197 sub 8 H.I.R.²⁸

2.1.6 Hak-hak Antar Kreditur (Asas Hubungan Intern Para Kreditur)

Pasal 1131 BW diatur tentang hak-hak ekstern kreditur, maka Pasal 1132 BW diatur hak-hak intern antara sesama kreditur terhadap debitur. Dalam Pasal 1132 BW, kata “kebendaan” di sini harus dihubungkan dengan pasal sebelumnya, yang berbicara tentang semua milik debitur, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada. Kata “bersama-sama” bagi semua kreditur berarti bahwa semua kreditur dijamin dengan semua benda debitur seperti yang tersebut pada Pasal 1131 BW. Artinya semua kreditur dijamin dengan benda-benda yang dama milik debitur. Di sini tersimpul adanya persamaan hak, persamaan kedudukan para kreditur terhadap seorang debitur, tidak ada yang diistimewakan, sekalipun diantara mereka mungkin ada yang mempunyai tagihan lebih dulu adanya daripada yang lain. Konkritnya seorang kreditur pada dasarnya tak berhak menuntut pelunasan lebih dahulu tagihannya, atas dasar bahwa tagihannya adanya lebih dahulu dari yang lain. Kedudukan kreditur tidak ditentukan oleh umur tagihan. Lain halnya pada hak-hak

²⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 4-7.

kebendaan, di mana hak kebendaan yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi. Jadi dasarnya, semua kreditur dalam pemenuhan tagihannya mempunyai kedudukan yang sama. Umur atau lahirnya hak tagihan lebih dahulu, pada dasarnya tidak memberikan kedudukan yang lebih baik kepada kreditur yang bersangkutan.²⁹

2.1.7 Tingkatan-Tingkatan Hak Tagih Yang Didahulukan

Antara Sesama Kreditur Preferent

Di antara hak-hak yang didahulukan, gadai dan hipotik mempunyai kedudukan yang lebih tinggi terhadap hak istimewa/privilege (Pasal 1134 BW). Artinya dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan barang-barang debitur, atas barang-barang mana diletakan hak gadai dan hipotik, dan ada kreditur lain yang mempunyai hak tagih istimewa pula atasnya, maka pemegang gadai dan hipotik mengambil dulu, baru sisanya untuk pemilik hak tagih yang istimewa, sisanya lagi untuk kreditur konkuren. Berarti pula, bahwa hak yang didahulukan, yang berasal dari perjanjian (yang diperjanjikan), lebih unggul daripada yang diberikan oleh undang-undang. Sedangkan antara gadai dan hipotik keduanya tidak perlu diatur tingkatannya, karena kedua hak tersebut satu sama lain tidak pernah berbenturan. Hipotik objeknya benda-benda tetap, sedangkan Gadai objeknya benda-benda bergerak. Keduanya dapat disejajarkan sama tinggi. Pasal 1134(2) BW diakhiri dengan kata-kata, “kecuali dalam hal-hal di mana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.” Dengan ini pembuat undang-undang hendak membuat perkecualian. Perkecualian itu ditentukan oleh undang-undang, seperti :

- Pasal 1139 sub 1 dan Pasal 1149 sub 1 BW tentang biaya perkara, yang meliputi biaya eksekusi dan biaya pengambilan pelunasan atas benda-benda tertentu dan seluruh benda-benda debitur.
- Pasal 1142 BW dengan syarat-syarat tertentu, hak orang yang menyewakan ada di atas pemegang gadai.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 7-8.

- Pasal 1150 BW biaya-biaya untuk menyelamatkan barang yang telah digadaikan ada di atas hak gadai.
- Pasal 316 KUHD hak-hak tagihan atas kapal yang didahulukan.
- Pasal 1137 BW privilege fiscal.

Antara Sesama Kreditur Preferent Yang Sama Tingkatnya

Di antara para kreditur yang didahulukan, yang mempunyai tingkat yang sama, berlaku antara mereka ketentuan-ketentuan kreditur konkuren (Pasal 1136 BW). Antara sesama kreditur preferent dengan tingkat yang sama, berlaku pembagian menurut perimbangan besarnya tagihan mereka.

Tagihan Badan Publik

Hak tagih Negara dan badan-badan hukum publik/umum mempunyai kedudukan yang didahulukan (Pasal 1137 BW). Dalam suatu perkara pernah ditetapkan, bahwa hasil penjualan barang-barang yang dibebani hipotik oleh kreditur yang menggunakan haknya berdasarkan Pasal 1178(2) BW, harus dikembalikan kedalam boedel debitur yang pailit dulu, untuk lebih dahulu diambil pelunasan oleh negara atas yang oleh si pailit terutang atas dasar pajak perang (S. 1924:329) karena negara mempunyai hak yang mempunyai hak yang didahulukan atas tagihan pajak tersebut.³⁰

2.2 Hak Tanggungan

2.2.1 Sejarah Hak Tanggungan

Salah satu tujuan pokok diadakannya UUPA adalah untuk meletakkan dasar-dasar dalam mengadakan kesatuan dan kesederhanaan di bidang hukum pertanahan (Penjelasan Umum I). Peraturan dan keputusan yang tidak berlaku lagi dengan mulai berlakunya UUPA adalah :

- a. Seluruh Pasal 51 IS, jadi termasuk juga ayat-ayat yang merupakan *Agrarische Wet*;
- b. Semua pernyataan *Domein* dari Pemerintah Hindia Belanda;

³⁰ *Ibid.*, hlm. 36-39.

- c. Peraturan mengenai hak *agrarisch eigendom* (S. 1872-117 dan S. 1873-38);
- d. Pasal-pasal Buku II BW sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Tidak turut dicabut pasal-pasal Buku II itu yang mengenai *Hypotheek* yang masih berlaku pada tanggal 24 September 1960.

Dengan dicabutnya Pasal-pasal Buku II BW sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, maka diakhirilah dualisme dalam Hukum Tanah. Dengan demikian tercapailah unifikasi atau kesatuan hukum tanah yang menurut UUPA sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa. UUPA mempunyai seperangkat hak-hak atas tanah primer yang baru, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Demikian juga lembaga hak jaminan atas tanah yang baru, yaitu Hak Tanggungan. Semuanya sebagai pengganti hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah yang diatur dalam berbagai perangkat hukum tanah yang lama.³¹ Pada saat berlakunya UUPA belum terbentuk UUHT, yang diatur dalam Pasal 51 UUPA barulah lembaganya hak tanggungan dan objeknya yaitu Hak Milik, HGU dan HGB (Pasal 25, 33, 39 UUPA). Sementara belum terbentuk UUHT, dalam peraturan peralihan Pasal 57 UUPA yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan menguasai *Hypotheek* dalam Buku II BW dan *Credietverband* yang disebutkan dalam Staatsblad (Lembaran Negara) 1908-542 dan telah diubah dengan S. 1937-190. Berdasarkan ketentuan tersebut yang dinyatakan berlaku bukan lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*, melainkan hanya ketentuan-ketentuannya saja. Dengan berlakunya UUHT, maka berdasarkan Pasal 29 UUHT bahwa ketentuan *Hypotheek* dan *Credietverband* yang keduanya berfungsi melengkapi ketentuan hak tanggungan tidak berlaku lagi.³²

Undang-undang Hak Tanggungan disahkan dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 9 April 1996 (Pasal 31 UUHT). Undang-undang ini adalah sebagai realisasi dari Rancangan Undang-Undang (RUU) Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

³¹ Harsono, *op. cit.*, hlm. 138-139.

³² Sunaryo Basuki, *Hukum Agraria Pokok-pokok Hukum Tanah Nasional* (Depok : Universitas Indonesia, 2010), hlm. 41.

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam Penjelasan Pemerintah mengenai RUU tersebut yang disampaikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 15 September 1996 disebutkan beberapa hal yang menjadi latar belakang diajukannya RUU yang bersangkutan yaitu : sebagaimana diarahkan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN), pembangunan nasional merupakan usaha bersama antara masyarakat dan pemerintah. Dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional, khususnya di bidang ekonomi yang pelakunya meliputi semua unsur kehidupan ekonomi, baik pemerintah maupun swasta, badan hukum maupun perseorangan, pembiayaan merupakan sarana yang mutlak diperlukan. Dalam tahap pembangunan selanjutnya peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan akan semakin besar. Untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, dana perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan dan untuk itu perlu diatur kelembagaan jaminan kredit yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan baik kepada penyedia kredit maupun kepada penerima kredit. Penggunaan hak atas tanah sebagai agunan lazim dipraktekkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembiayaan karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Atas kenyataan tersebut perlu segera diterapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga jaminan atas tanah yang kuat yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin di tangan siapapun objek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA menentukan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25, 23 dan 39 UUPA). Sementara itu menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan

tersebut akan diatur dengan Undang-Undang. RUU tentang Hak Tanggungan telah disusun dalam rangka melaksanakan amanat UUPA dan sekaligus meningkatkan usaha menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, khususnya di bidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit untuk berbagai keperluan, yang pengaturannya dilakukan dengan suatu undang-undang nasional, yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kepentingan semua pihak yang bersangkutan secara seimbang. Sebelum berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, dalam hukum kita dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yang dimaksudkan itu. Jika dijadikan jaminan tanah adalah hak barat, seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht* atau Hak Opstal, lembaga jaminannya adalah *Hypotheek* yang ketentuan hukum materilnya diatur dalam Buku II BW. Pemberian dan sekaligus pendaftarannya dilakukan menurut ketentuan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1934-27). Jika yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari hak milik adat, maka lembaga jaminan yang disediakan adalah *Credietverband*, yang ketentuan materil, pemberian dan pendaftarannya diatur dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S. 1937-190 jo. S. 1937-191. *Hypotheek* dan *Credietverband* hanya dapat dibebankan atas tanah-tanah hak yang ditunjuk oleh undang-undang. Selain hak-hak jaminan atas tanah tersebut yang ketentuan hukum materil, pemberian dan pendaftarannya diatur dalam undang-undang, ada juga hak jaminan lain yang dikenal dengan sebutan Fidusia atau lengkapnya *Fiduciaire Eigendoms Overdracht* yang hukum materilnya merupakan hukum tidak tertulis. Fidusia ini pada zaman sebelum kemerdekaan banyak digunakan di daerah Medan dan sekitarnya dalam memperoleh kredit dengan tanah-tanah hak grant D dan C sebagai jaminannya. Tanah-tanah grant tersebut memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan kredit, yaitu 1) dapat dinilai dengan uang karena utangnya berupa uang; 2) didaftarkan artinya memenuhi syarat spesialisitas dan publisitas; 3) dapat dipindahtangankan, misalnya apabila debitur cidera janji, dapat dilelang. Dalam pemberian kredit tersebut tidak dapat digunakan lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*, karena hak grant tidak termasuk hak yang oleh undang-undang ditunjuk sebagai objek *Hypotheek* dan *Credietverband*. Dengan berlakunya UUPA, maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah,

disediakan hak jaminan atas tanah baru, yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti dari lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*, dengan Hak Milik, HGU dan HGB sebagai objek yang dapat dibebaninya. Namun selama 35 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA itu, lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sebagaimana yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UUPA tersebut. Untuk sementara dalam Pasal 57 UUPA, selama undang-undang yang dimaksudkan belum terbentuk, dapat digunakan ketentuan-ketentuan *Hypotheek* dan *Credietverband*. Maka dalam praktek dijumpai 2 macam hak tanggungan, yaitu hak tanggungan yang menggunakan ketentuan *Hypotheek* dan hak tanggungan yang menggunakan ketentuan *Credietverband*. Dengan diundangkannya UUHT, maka seluruh ketentuan tersebut tidak diberlakukan lagi dan sebagai gantinya diberlakukan ketentuan di dalam UUHT.³³

Dengan demikian, sejak diberlakukan UUHT sesuai dengan tujuan utama UUPA, maka unifikasi dibidang hukum serta lembaga jaminan atas tanah telah dapat dituntaskan. Unifikasi yang dimaksud adalah :

1. Dibidang perundang-undangan (hukum)
 - a. Berlakunya UUHT yang diperintahkan Pasal 51 UUPA.
 - b. Tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai *Credietverband* dalam S.1908-542 jo. S.1909-586 dan S.1909-584 yang telah diubah dengan S.1937-190 jo. S.1937-191 dan ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Buku II BW sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Pasal 29 UUHT).
 - c. Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan UUHT, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan hak tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan seperti yang dimaksud Pasal 29, tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksana UUHT dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam UUHT (Pasal 25 UUHT).

³³ Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 10-21.

2. Dibidang lembaganya di luar Buku II BW

Sebagai akibat ditunjuknya tanah Hak Pakai sebagai objek hak tanggungan (Pasal 4(2)UUHT), maka lembaga fidusia yang menurut ketentuan UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dapat dijadikan jaminan utang atas hak pakai atas tanah negara tidak lagi berfungsi sebagai hak jaminan atas tanah. Dengan demikian fidusia hanya berlaku sebagai lembaga jaminan kredit untuk benda-benda yang bukan tanah dan benda-benda bergerak. Dengan demikian, bangunan rumah dapat dijadikan jaminan fidusia. Hal ini sesuai dengan Penjelasan Pasal 15(1) Undang-undang Perumahan dan Pemukiman (UUPP). Menurut Pasal 15(1) UUPP tersebut:

- Pemilikan rumah oleh bukan pemilik atas tanah, dengan persetujuan tertulis pemilik hak atas tanah, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Fidusia.
- Pemilikan rumah oleh pemilik hak atas tanah, rumahnya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Fidusia.

Pembebanan rumah hak milik dengan Fidusia tersebut tentunya dapat dilakukan sepanjang pemilikan rumah tidak atau tidak dapat dijadikan jaminan Hak Tanggungan (Pasal 1 angka 2 UUF).

3. Sesuai dengan "Penjelasan Umum UUHT angka 5" hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah

Konsekuensi berlakunya UUHT terhadap hukum pertanahan nasional serta Buku II BW adalah sebagai berikut :

- a. Tuntas sudah unifikasi hukum tanah nasional dan lembaga hak jaminan atas tanah (Penjelasan Umum angka 5 UUHT).
- b. Ketentuan mengenai Hipotik seperti yang dimaksud dalam Buku II BW sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Pasal-pasal mengenai Hipotik yang masih berlaku, yaitu Pasal 1162, 1163, 1165-1170, 1171(2)-(4), 1173-1181, 1184, 1185, 1189-1194, dan 1197-1232 BW. Pasal 1164 BW tidak berlaku lagi karena telah diganti dengan Pasal 25, 33, 39 UUPA. Pasal-pasal tersebut menentukan Hak Milik, HGU dan HGB sebagai objek Hak Tanggungan yang menggantikan hipotik sebagai lembaga hak jaminan atas tanah. Hipotik

sebagai lembaga hak jaminan masih tetap ada untuk benda bukan tanah, yaitu untuk kapal-kapal dengan isi bruto sekurang-kurangnya 20 meter kubik (Pasal 314 KUHDagang).

- c. Ketentuan mengenai *Credietverband* tidak berlaku lagi.
- d. Lembaga Fidusia tidak lagi berfungsi sebagai hak jaminan atas tanah, namun tetap berlaku untuk benda-benda bukan tanah atau benda-benda yang tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan serta untuk benda-benda bergerak.
- e. Objek Hak Tanggungan yang menurut UUPA adalah Hak Milik, HGU dan HGB, maka menurut UUHT, objek Hak Tanggungan di samping Hak Milik, HGU dan HGB, juga termasuk di dalamnya Hak Pakai atas tanah Negara.³⁴

Dibandingkan dengan ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik dan *Credietverband*, UUHT mempunyai banyak kelebihan dilihat dari kebutuhan bank sebagai pemberi kredit (kreditur) dan dari kebutuhan pengusaha sebagai penerima kredit (kreditur), yaitu :

- a. Banyak asas-asas yang semula tidak dikenal oleh Hipotik dan *Credietverband*, telah diperkenalkan sebagai asas-asas dari hak tanggungan.
- b. Janji-janji (*bedingen*) dalam hipotik yang hanya terbatas pada 4 jenis janji saja, yaitu *beding van eigen machtige verkoop*, *huurbeding*, *assurantie beding* dan *beding van niet zuivering*, ternyata dalam hak tanggungan dapat diperjanjikan bukan hanya terbatas perjanjian-perjanjian dalam hipotik itu saja, tetapi juga dapat diperjanjikan janji-janji lain oleh Pasal 11(2) UUHT diperkenalkan sebanyak 11 janji. Bila di dalam ketentuan hipotik, janji-janji yang dapat diperjanjikan dibatasi hanya kepada 4 jenis janji itu saja, dalam hak tanggungan janji-janji selain yang diperkenalkan dalam Pasal 11(2) UUHT juga dapat diperjanjikan janji-janji lain (tidak bersifat limitatif).
- c. Mengenai penentuan peringkat hak tanggungan telah dibuat lebih banyak daripada penentuan peringkat hipotik dalam Akta Perjanjian Pembebanannya didaftarkan

³⁴ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid 1* (Jakarta : Ind-Hill Co, 2002), hlm. 16-18.

pada tanggal yang sama. Dengan demikian, tidak seperti halnya hipotik, tidak mungkin terjadi 2 hak tanggungan berperingkat sama sekalipun Akta Perjanjian Pembebanannya didaftarkan pada tanggal yang sama. Karena yang menentukan adalah perbedaan jam pendaftarannya pada tanggal hari pendaftaran itu.³⁵

2.2.2 Dasar Hukum Hak Tanggungan

Hukum yang mengatur Hak Tanggungan adalah :

1. UUPA : Pasal 25, 33, 39 dan 51 mengenai HM, HGU dan HGB sebagai objek HT dan perintah pengaturan HT lebih lanjut dengan undang-undang;
2. UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT) tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

Semula sebelum mulai berlakunya Peraturan Menteri 3/1997 terdapat pengaturan dalam PMNA/KBPN :

- Nomor 3/1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan;
- Nomor 4/1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu;
- Nomor 5/1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;

³⁵ Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, *op. cit.*, hlm. 122-123.

- Surat Menteri Negara Agraria/KBPN tanggal 26 Mei 1996 Nomor 630.1-1826 tentang Pembuatan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Kecuali Peraturan No. 4/1996, semuanya telah dinyatakan tidak berlaku lagi, karena telah dimuat ketentuannya dalam Peraturan Menteri No. 3/1997.

6. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14, dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT, bahwa peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya UUHT berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, yaitu Pasal 224 Reglemen Indonesia Yang Dibaharui (S. 1941-44) dan Pasal 258 *Rechts Reglement Buiten Gewesten* (S. 1927-227);
7. Dalam Pasal 25 UUHT dinyatakan, bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUHT, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan HT, kecuali ketentuan mengenai *hypotheek dan Credietverband* sepanjang mengenai pembebanan HT, tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan UUHT dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan UUHT.
8. Dalam Pasal 27 UUHT ditetapkan bahwa ketentuan-ketentuan UUHT berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun).³⁶

2.2.3 Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain (Pasal 1 angka 1 UUHT). Hak Tanggungan atas tanah merupakan *lex speciale* dan Hukum Jaminan Nasional merupakan *lex generale*. Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu, yaitu :

³⁶ Harsono, *op. cit.*, hlm. 414-415.

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang;
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja dan dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.³⁷

2.2.4 Asas-asas Hak Tanggungan

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang perlu dipahami yang membedakan Hak Tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Asas-asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dari UUHT. Asas-asas Hak Tanggungan tersebut adalah :

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului bagi kreditur pemegang hak tanggungan (*droit de preference*) Pasal 1 angka 1 UUHT. Dari definisi mengenai hak tanggungan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu (preferen) terhadap kreditur-kreditur lain (kreditur biasa/konkuren). Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan tersebut. Mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian "kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain" dijelaskan dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT bahwa "Jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan

³⁷ Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 11.

hukum yang berlaku.” Juga hal itu dapat kita ketahui dari ketentuan Pasal 20(1)UUHT yaitu ”Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14(2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.”

Asas ini adalah asas yang berlaku pula bagi Hipotik yang telah digantikan oleh hak tanggungan sepanjang yang menyangkut tanah yang dikenal sebagai *droit de preference*. Sebagai kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat diperjanjikan memperoleh hak atas kekuasaan sendiri menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan dan hasilnya untuk melunasi piutangnya (Pasal 6 jo. 11(2) huruf e UUHT). Dalam penjelasan Umum, dapatlah diketahui bahwa hak kreditur, yang menjadi pemegang hak tanggungan sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditur-kreditur lain, tetapi harus mengalah terhadap piutang-piutang negara. Dengan kata lain, hak negara lebih utama dari kreditur pemegang hak tanggungan. Dalam penjelasan ini tidak disebutkan apakah piutang-piutang negara yang dimaksud, hanya terbatas kepada piutang-piutang negara yang berkaitan dengan objek hak tanggungan yang bersangkutan saja, ataukah mengenai semua piutang-piutang negara yang menjadi kewajiban debitur yang bersangkutan. Timbul masalah bagaimana seharusnya Angka 4 Penjelasan Umum UUHT mengenai kedudukan piutang negara itu ditafsirkan. Menurut Pasal 1137 BW, hak untuk didahulukan dari kas negara, kantor lelang, dan lain-lain badan hukum yang dibentuk pemerintah, diatur dalam berbagai undang-undang khusus. Dengan kata lain, dapat ditafsirkan bahwa jenis piutang negara hanya didahulukan sepanjang hal itu ditentukan dalam undang-undang khusus. Untuk mengetahui jenis-jenis piutang negara yang mana saja yang harus didahulukan dari gadai, hipotik serta hak tanggungan, haruslah dipelajari apakah undang-

undang khusus yang dimaksudkan oleh Pasal 1137 BW itu. Dari ketentuan Pasal 24 *Vendu Reglement* (S.1908 No. 159) bahwa gadai, hipotik dan hak tanggungan lebih didahulukan dari biaya lelang. Sedangkan berdasarkan Pasal 21(3) Undang-undang tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dapat dijumpai ketentuan yang menentukan tagihan pajak mempunyai hak mendahului melebihi segala hak mendahului lainnya bahwa "hak mendahului tagihan pajak melebihi segala hak mendahului lainnya, kecuali terhadap : a)Biaya perkara yang disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu barang, b)Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang, c)Biaya perkara yang semata-mata disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan." Maka dapat disimpulkan bahwa berpedoman Pasal 1137 BW piutang negara yang kedudukannya lebih tinggi dari hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT hanya tagihan pajak saja.

2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi/*ondeelbaar* (Pasal 2(1)UUHT), kecuali jika diperjanjikan oleh kreditur dan debitur dilaksanakan Royalty Partial (Pasal 2(2)UUHT).

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2(1)UUHT). Artinya, bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan dan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Penjelasan Pasal 2(1)UUHT). Menurut Pasal 2(1) jo. (2) UUHT, sifat tidak dapat dibagi-baginya hak tanggungan dapat disimpangi oleh para pihak menginginkan hal yang demikian itu dengan memperjanjikannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun penyimpangan itu hanya dapat dilakukan sepanjang : 1) hak tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah, 2) pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga hak tanggungan itu

hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk memnamin sisa utang yang belum dilunasi. Misalnya untuk keperluan pendanaan pembangunan komplek perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh komplek dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu-persatu. Selain itu dimungkinkannya roya partial diatur dalam Pasal 16 UURS.

3. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
Pasal 8(2)UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan (yaitu memberikan hak tanggungan) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Maka, hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah memiliki oleh pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin untuk membebankan hak tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada dikemudian hari. Asas ini juga merupakan asas yang sebelumnya sudah dikenal dalam Hipotik Pasal 1175 BW, hipotik hanya dapat dibebankan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotik atas benda-benda baru akan ada dikemudian hari adalah batal.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
Berdasarkan Pasal 4(4)UUHT, hak tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh UUHT sebagai "benda-benda yang berkaitan dengan tanah." Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani pula dengan hak tanggungan itu bukan saja terbatas kepada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan (Pasal 4(4)UUHT), tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4(5)UUHT).

5. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

Meskipun hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang hak tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4(4)UUHT memungkinkan hak tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari. Pengertian "yang baru ada" ialah benda-benda yang pada saat hak tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani hak tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah hak tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut.

6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk, yaitu perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian hak tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*. Dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT "Oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya." Bahwa perjanjian hak tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir* adalah karena berdasarkan Pasal 10(1)UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan hak tanggungan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan dan Pasal 18(1)huruf a UUHT hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Hak Tanggungan dapat beralih karena hukum kepada kreditur lain apabila perjanjian kreditnya dipindahkan kepada kreditur yang bersangkutan karena *cessie* atau subrogasi atau dalam hal terjadi pengambilan perusahaan atau penggabungan perusahaan yang mengakibatkan beralihnya piutang dari

perusahaan semula kepada perusahaan yang baru (Pasal 16 UUHT dan penjelasannya). Dengan hapusnya perjanjian pokok, maka hapus pula hak tanggungan (Pasal 18(1)a dan b UUHT), namun jika hak tanggungan hapus, maka tidak menyebabkan perjanjian pokoknya (utang-piutang) menjadi hapus.

7. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.

Menurut Pasal 3(1)UUHT, hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk :

- 1) Utang yang telah ada dengan jumlah tertentu (jumlahnya sudah pasti).
- 2) Utang yang baru akan ada dan telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu.
Contohnya bank garansi, timbulnya utang dari nasabah bank sebagai akibat dilakukannya pencairan atas suatu garansi bank, utang sebagai akibat pembebanan bunga atas pinjaman pokok dan pembebanan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.
- 3) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Dengan demikian, utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari, tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

8. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.

Pasal 3(2)UUHT memungkinkan pemberian satu hak tanggungan untuk :

- 1) Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian utang piutang.
- 2) Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

Dengan adanya Pasal 3(2)UUHT tertampung sudah kebutuhan pemberian hak tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan, yang dalam hal ini seorang debitur memperoleh kredit lebih dari satu bank (beberapa kreditur), tetapi berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama yang dituangkan hanya dalam

satu perjanjian kredit saja. Dalam praktik perbankan, ada kemungkinan bahwa seorang nasabah debitur menikmati kredit dari beberapa bank (beberapa kreditur) berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit (perjanjian-perjanjian bilateral) yang berlainan, sedangkan untuk agunan bagi semua kreditur itu nasabah debitur menjaminkan atas tanah yang sama (satu agunan). Jadi masing-masing piutang tersebut dapat dijamin dengan satu hak tanggungan saja bagi semua kreditur yang dilakukan dengan satu Akta Pemberian Hak Tanggungan. Penjaminan dengan hanya berupa satu hak tanggungan bagi beberapa kreditur berdasarkan beberapa perjanjian kredit bilateral antara debitur yang sama dengan masing-masing kreditur itu, hanyalah mungkin dilakukan apabila sebelumnya telah disepakati oleh semua kreditur. Kesemua kreditur bersama-sama harus bersepakat bahwa terhadap kredit yang akan diberikan oleh masing-masing kreditur(bank) kepada satu debitur yang sama itu, jaminannya adalah berupa satu hak tanggungan saja bagi mereka bersama-sama kredit dari kesemua kreditur diberikan secara serentak. Bila tidak, para kreditur itu akan menjadi pemegang hak tanggungan pertama, kedua, ketiga dan seterusnya. Masing-masing kreditur pasti akan saling mendahului untuk memperoleh hak yang diutamakan terhadap kreditur yang lain.

9. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada (Pasal 7 UUHT) *droit de suite* atau *zaakgevolg*.

Pasal 7 UUHT menetapkan asas bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Asas ini memberikan sifat kepada hak tanggungan sebagai hak kebendaan (*zakelijkrecht*). Hak kebendaan adalah hak yang mutlak, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tersebut berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya itu. Asas atau sifat hak tanggungan ini yang memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah

yang menjadi objek hak tanggungan itu bila debitur ingkar janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya (pemberi hak tanggungan) kepada pihak ketiga.

10. Pembebanan objek hak tanggungan lebih dari satu kali.

Satu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Jadi ada pemegang hak tanggungan peringkat pertama, kedua dan seterusnya. Peringkat masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Tanggal pendaftaran adalah tanggal buku tanah hak tanggungan. Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan APHT yang bersangkutan (Pasal 5 UUHT).

11. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan.

Pada waktu lalu, banyak kasus bahwa pengadilan meletakkan sita di atas tanah (hak atas tanah) yang telah dibebani dengan hipotik baik sita jaminan maupun sita eksekusi yang dilakukan dalam rangka pemenuhan permintaan pihak ketiga. Penetapan pengadilan tersebut sangat disesalkan oleh banyak kalangan hukum dan perbankan. Memang seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri. Tujuan dari hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Bila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan, bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang hak tanggungan. Penegasan dalam UUHT bahwa terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita, dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Harapannya adalah agar kiranya pengadilan-pengadilan yang lebih rendah bersikap sejalan dengan yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan sita jaminan.

12. Pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut UUHT, apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit (Pasal 21 UUHT) karena objek hak tanggungan tidak termasuk dalam harta pailit (*boedel failit*).

13. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu (Asas Spesialitas).

Asas ini menghendaki bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialitas oleh hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan 11(1) huruf e UUHT. Karena Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8(1)UUHT) dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan (Pasal 8(2)UUHT), ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila objek hak tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu adalah tanah yang mana. Selanjutnya dalam Pasal 11(1) huruf e UUHT bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila objek hak tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata "uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan" bahwa objek hak tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam APHT yang bersangkutan. Walaupun demikian, sepanjang dibebankan atas "benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut", hak tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang baru akan ada, sepanjang hal itu telah diperjanjikan secara tegas. Karena belum dapat diketahui apa wujud dari benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu, juga karena baru akan ada dikemudian hari, hal itu berarti asas spesialitas tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

14. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (Asas Publisitas).

Terhadap hak tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan (Pasal 13 UUHT). Menurut Pasal 13 UUHT pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (Penjelasan Pasal 13(1)UUHT). Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah. Jika pendaftaran hak tanggungan tidak dilakukan, hak tanggungan yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditur-kreditur preferen. *Droit de preference* dan *droit de suite* sebagai suatu keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, bisa merugikan kreditur-kreditur lain dan pembeli objek hak tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya hak tanggungan yang membebani objek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan kreditur tersebut tidak mereka ketahui.

15. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.

Menurut Pasal 11(2)UUHT, hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif (karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya) dan tidak limitatif (karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11(2)UUHT).

16. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan bila debitur cidera janji.

Menurut Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Larangan pencantuman janji yang demikian, dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditur(bank) karena dalam keadaan sangat membutuhkan

utang(kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan.

17. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.

Menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Namun, jika ada sisa hasil penjualan, maka tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan, atau oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Sertipikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Demikian ditentukan dalam Pasal 14(1),(2),(3) UUHT. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila

debitur cidera janji. UUHT memberikan kemudahan dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.³⁸

2.2.5 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan terdiri dari :

1. Pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8(1)UUHT).

Berarti bahwa pemberi hak tanggungan sebagai yang berhak atas objek hak tanggungan adalah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah negara. Pemberi hak tanggungan bisa orang perseorangan bisa juga badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan objek hak tanggungan. Umumnya pemberi hak tanggungan adalah debitur sendiri. Tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitur. Bisa juga debitur dan pihak lain, jika 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 Debiturnya.

2. Pemegang/Penerima hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur) (Pasal 9 UUHT). Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, baik itu orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.

Menurut ketentuan Pasal 8(1) dan Pasal 9 UUHT, baik pemberi maupun pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum. Pemberi hak

³⁸ *Ibid.*, hlm. 15-48

tanggungannya tersebut disyaratkan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum (*rechtsbevoegdheid*) terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Sedangkan pemegang hak tanggungan berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang(kreditur). Dalam Pasal 8(2)UUHT dan Penjelasannya, kewenangan pemberi hak tanggungan itu harus ada dan terbukti benar pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, yaitu pada tanggal dibuatnya buku tanah hak tanggungan, yang menentukan saat kelahiran hak tanggungan yang dibebankan. Tetapi sebenarnya kewenangan itu juga harus sudah ada pada waktu diberikan hak tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, biarpun tidak selalu wajib dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan, kalau tanah yang bersangkutan memang belum didaftar. Kalau tanahnya belum didaftar kewenangan pemberi hak tanggungan dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, misalnya surat keterangan waris atau akta pemindahan hak, yang dapat memberikan keyakinan kepada PPAT yang membuat APHT-nya, bahwa pemberi hak tanggungan memang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Alasan bahwa UUHT menentukan bahwa kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan adalah karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada(telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Menurut Pasal 8(2)UUHT untuk itu harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya hak tanggungan yang bersangkutan.

Syarat sebagai pemberi hak tanggungan adalah :

1. Warga Negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal sebagai pemegang Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah negara.
2. Badan Hukum Indonesia sebagai pemegang HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah negara.
3. Warga Negara Asing yang berdomisili dan menjadi penduduk Indonesia sebagai pemegang Hak Pakai atas tanah negara.

4. Badan Hukum Asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia sebagai pemegang Hak Pakai atas tanah negara.

Syarat sebagai pemegang hak tanggungan (kreditur) adalah :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Warga Negara Asing, baik yang berdomisili di Indonesia maupun yang berdomisili di manca negara.
3. Badan Hukum Indonesia.
4. Badan Hukum Asing, baik yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia maupun yang berkantor pusat di manca negara. Badan Hukum Asing tersebut tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat diluar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili diluar negeri dapat pula menjadi pemegang hak tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan diwilayah Republik Indonesia (Pasal 9 dan Penjelasan Pasal 10(1)UUHT). Tidak ada persyaratan khusus bagi penerima/pemegang hak tanggungan. Ketentuan ini sejalan dengan tujuan diterbitkannya UUHT sebagaimana dinyatakan dalam Konsiderans dan Penjelasan Umum, yaitu dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional dibutuhkan penyediaan dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan, diperlukan adanya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Maka dana yang diperoleh dari luar negeri harus dipergunakan bagi pembangunan nasional.

Jika yang bersangkutan tinggal di luar Indonesia, maka ia harus mencantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Jika ia tidak mencantumkannya, maka kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dianggap sebagai domisili yang dipilih. Berdasarkan Pasal 11(1)huruf b UUHT bahwa apabila salah satu pihak, pemberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan, berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan,

kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.³⁹ Setelah dibuatnya APHT, kreditur berkedudukan sebagai penerima hak tanggungan. Setelah dilakukan pembukuan hak tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah hak tanggungan, penerima hak tanggungan menjadi pemegang hak tanggungan.⁴⁰

Objek Hak Tanggungan

Kriteria/syarat agar suatu objek dapat dibebani hak jaminan atas tanah (hak tanggungan) sesuai dengan Penjelasan Umum angka 5 dan Penjelasan atas Pasal 4(1) UUHT serta penjelasan dari Boedi Harsono, maka objek tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin adalah berupa uang.
2. Termasuk hak yang wajib didaftar dalam Daftar Umum karena harus memenuhi syarat spesialisitas dan publisitas.
3. Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum.
4. Memerlukan penunjukkan khusus oleh suatu undang-undang.

Dengan adanya persyaratan tersebut, maka objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 4 jo. 27 UUHT dan Penjelasan Umum angka 5 adalah hak atas tanah dengan status sebagai berikut :

- a. Yang ditunjuk oleh UUPA sesuai dengan Pasal 16(1)a,b,c sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4(1)UUPA , Pasal 51 UUPA (Pasal 4(1)UUHT) yaitu :
 1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA)
 2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA)
 3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA)
- b. Yang ditunjuk oleh UU No. 16/1985 (Pasal 27 UUHT jo. Pasal 12, 13 UURS)
 1. Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, HGB dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 12(1)a UURS jo. Pasal 27 UUHT berikut Penjelasan).

³⁹ Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 154-156.

⁴⁰ Harsono, *op. cit.*, hlm. 430.

2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, HGB dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 13a UURS jo. Pasal 27 UUHT berikut Penjelasannya).
- c. Yang ditunjuk oleh UUHT (Pasal 4(2)UUHT) yaitu Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Yang dimaksudkan adalah Hak Pakai yang diberikan oleh negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu yang terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha.

Dulu sebelum berlakunya UUHT, Hak Pakai atas Tanah Negara tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena tidak ada penunjukannya dalam undang-undang dan menurut sifatnya Hak Pakai juga tidak dapat dipindahtangankan serta tidak termasuk hak yang didaftar. Hak jaminan yang dapat dibebankan pada Hak Pakai atas Tanah Negara adalah Fidusia (Pasal 12 dan 13 UURS). Tetapi dalam perkembangannya, dengan ditunjuknya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai objek hak tanggungan oleh UUHT, maka Hak Pakai tersebut tidak lagi dapat dijadikan jaminan fidusia. Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan tuntaslah unifikasi lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. 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. Jadi bukan Hak Pakai yang diberikan kepada instansi pemerintah apakah pusat ataupun daerah, badan-badan Keagamaan dan Sosial, serta Perwakilan Negara Asing yang meskipun mempunyai nilai ekonomi, termasuk hak yang didaftar dan telah memiliki sertifikat hak atas tanah, akan tetapi menurut sifatnya tidak dapat dipindahkan, sebab jangka waktu berlakunya tidak ditentukan dan diberikan selama tanahnya diperlukan untuk keperluan tertentu (Penjelasan Umum angka 5 UUHT). Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat

dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani hak tanggungan (Penjelasan Umum UUHT).

Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi syarat-syarat wajib daftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Namun berdasarkan ketentuan Pasal 4(3) UUHT dan Penjelasan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani hak tanggungan apabila sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Untuk menampung perkembangan diwaktu yang akan datang, dibuka kemungkinan dikemudian hari Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat juga dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan jika telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Jadi suatu Peraturan Pemerintah yang khusus akan diadakan mengenai hal ini. Tetapi karena Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang tidak hanya dari tanah yang tidak hanya dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara saja, tetapi juga dari tanah milik orang lain, dengan membuat perjanjian antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai yang bersangkutan. Sedangkan kedua jenis Hak Pakai itu pada hakikatnya tidak berbeda ruang lingkupnya yang menyangkut hak untuk penggunaannya atau hak untuk memungut hasilnya. Karena itu wajar bila Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat pula dibebani dengan hak tanggungan seperti halnya Hak Pakai atas tanah negara. Namun sudah tentu bahwa pelaksanaan hak tanggungan atas tanah Hak Pakai atas tanah Hak Milik itu baru dapat dilakukan apabila telah dikeluarkan ketentuan bahwa Hak Pakai atas tanah Hak Milik diwajibkan didaftarkan.

Sebagaimana diketahui, BW menganut asas perlekatan (Pasal 1165 BW), sedangkan UUHT menganut asas pemisahan horizontal. UUHT menganut asas tersebut karena UUHT merupakan derivatif dari UUPA yang berdasarkan asas hukum adat. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Lebih jauh menurut Pasal 4(4) UUHT dan penjasannya, hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas

tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan berdasarkan penerapan asas pemisahan horizontal. Namun, penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selai memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda, hal tersebut dibenarkan oleh hukum dalam praktik melalui yurisprudensi pengadilan, sepanjang benda-benda itu merupakan satu-kesatuan dengan tanah dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan dalam APHT (Penjelasan Umum angka 6 UUHT). Hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief asal merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Sedangkan bangunan yang dapat dibebani hak tanggungan bersamaan dengan tanahnya, meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah, misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Namun apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. Konsekuensi dari kepemilikan yang lain antara bangunan dan sebagainya dan tanah sebagai suatu kesatuan, maka pembebanan hak tanggungan atas bangunan dan sebagainya itu wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu APHT, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan (Pasal 4(5)UUHT).⁴¹ Bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut tidak terbatas pada yang sudah ada pada waktu dibebankan hak tanggungan. Bisa ikut dibebani juga bangunan, tanaman dan hasil karya yang baru akan ada kemudian. Hal ini penting bagi perolehan kredit yang diperlukan untuk membiayai pembangunan bangunan, penanaman tanaman atau pembuatan hasil karya yang akan dijadikan jaminan bagi pelunasan construction loan.

⁴¹ Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 150-154.

Hal itupun harus secara tegas disebutkan dalam APHT-nya.⁴² Satu objek dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan, yang masing-masing menjamin pelunasan piutang tertentu. Tiap hak tanggungan diberi apa yang disebut peringkat yang berbeda (peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya), yang ditetapkan menurut tanggal pembuatan buku tanah hak tanggungannya atau tanggal pembuatan atau pemberian nomor Akta Pemberiannya (Pasal 5 UUHT). Dalam hal lebih dari satu hak tanggungan atas suatu objek hak tanggungan diberikan pada tanggal yang sama, peringkat hak tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta-akta pemberiannya. Karena dibebankan atas satu objek hak tanggungan pada tanggal yang sama, pembuatan akta-akta yang bersangkutan hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama. Peringkat hak tanggungan menentukan urutan pengambilan pelunasan masing-masing piutang yang dijamin. Kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak mengambil pelunasan lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan peringkat kedua.⁴³

2.2.6 Pemuatan Janji Untuk Memberikan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang

Timbulnya hak tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) (Pasal 10(1)UUHT). Sedangkan pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut APHT (Pasal 10(2)UUHT). Dalam praktik perbankan, tidak selamanya di dalam perjanjian kredit telah dicantumkan janji-janji yang menyatakan bahwa untuk menjamin pelunasan kredit yang diberikan oleh bank itu, akan diberikan hak jaminan tertentu (misalnya gadai, fidusia, hipotik atau hak tanggungan). Sering terjadi bahwa hak jaminan itu baru diminta kemudian oleh bank, karena objek hak jaminannya baru kemudian

⁴² Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional* (Jakarta : Universitas Trisakti, 2007), hlm. 75.

⁴³ Harsono, *op. cit.*, hlm. 425-426.

dipunyai oleh debitur atau baru kemudian dapat diberikan oleh debitur kepada bank. Berhubungan dengan itu, timbul pertanyaan, apakah konsekuensi yuridisnya apabila sebelumnya tidak telah diperjanjikan di dalam perjanjian kredit tentang akan diberikannya hak tanggungan, tidak sahkah APHT-nya. Apabila dilihat penjelasan Pasal 10(1)UUHT, tampaknya ketentuan ini dimaksudkan untuk mengatur mengenai diharuskannya hak tanggungan didahului dengan adanya perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu. Dari penjelasan Pasal 10(1)UUHT itu diinginkan bahwa Pasal 10 itu bermaksud menekankan bahwa hak tanggungan bersifat *accessoir* dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan. Dengan kata lain, antara penjelasannya dan Pasal 10(1)UUHT yang dijelaskannya ternyata tidak sejalan. Menurut penjelasan Pasal 10(1)UUHT, perjanjian pokok yang menimbulkan utang itu dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam praktik, untuk kredit yang berjumlah besar biasanya perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaris. Sedangkan kredit berjumlah kecil, misalnya Kredit Usaha Kecil(KUK) cukup dibuat dengan akta di bawah tangan. Tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dengan akta otentik.⁴⁴

Hak tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan piutang kreditur. Dikatakan bahwa hak tanggungan adalah *accessoir* pada suatu piutang tertentu. Kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya suatu hak tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihannya dan hapusnya piutang yang dijamin. Ini merupakan hakikat hak tanggungan. Tanpa adanya suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya, menurut hukum tidak akan ada hak tanggungan (Pasal 3 UUHT). Piutang yang dijamin itu dapat berupa utang yang sudah ada pada waktu dibebankan hak tanggungan, bisa juga belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Bagi sahnya hak tanggungan yang

⁴⁴ Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 49-52.

dibebankan, saat yang menentukan bahwa benar ada utang yang dijamin adalah saat diajukannya permohonan eksekusi, yaitu apabila debitur cidera janji. Pada saat itu adanya dan berapa jumlah utang debitur harus dengan mudah dapat dipastikan sebagai syarat untuk dapat dilakukan eksekusi menurut ketentuan UUHT. Piutang yang dijamin pelunasannya itu dapat disebut secara pasti jumlahnya di dalam APHT. Tetapi bisa juga jumlahnya yang pasti baru dapat diketahui kemudian, yaitu setelah diadakan perhitungan berdasarkan ketentuan di dalam akta perjanjian utang-piutang yang bersangkutan. Atau berdasarkan perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang. Misalnya perjanjian pengelolaan harta orang yang belum dewasa atau yang dibawah pengampuan, yang wajib diikuti dengan pemberian hak tanggungan oleh pihak pengelola; atau perjanjian keagenan sebagai distributor barang-barang yang dihasilkan oleh kreditur. Dalam hal belum diketahui jumlah piutang yang pasti wajib dicantumkan secara tegas di dalam APHT-nya, suatu jumlah uang tertentu, yang disebut nilai tanggungan. Nilai tanggungan hakikatnya merupakan kesepakatan sampai sejumlah berapa pagu atau batas jumlah piutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu. Piutang yang sebenarnya bisa kurang, bisa juga lebih besar dari nilai tanggungan yang disepakati. Kalau piutang sebenarnya lebih besar, maka yang dijamin secara khusus dengan hak tanggungan terbatas sebesar nilai tanggungan yang dicantumkan di dalam APHT. Piutang selebihnya pelunasannya memperoleh jaminan menurut ketentuan jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 BW. Jaminan umum tersebut tidak memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur. Pembaharuan atau perubahan pada perjanjian yang merupakan sumber piutang yang dijamin mempengaruhi keberlangsungan hak tanggungan yang sudah dibebankan. Dalam arti hak tanggungan yang dibebankan menjadi hapus dan harus dilakukan pembebanan hak tanggungan baru, yang umumnya memerlukan waktu dan biaya. Untuk mencegah hal itu, dalam APHT dapat dan memang sebaiknya dicantumkan rumusan penunjukan perjanjian yang merupakan dasar pembebanan hak tanggungan yang bersangkutan, misalnya dengan kata-kata "Perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan

penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang).⁴⁵

2.2.7 Janji-janji Dalam Hak Tanggungan

Menurut Pasal 11(2)UUHT, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji tertentu, antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

Pasal 1576 BW menentukan suatu ketentuan yang merupakan perwujudan dari suatu asas hukum yang menentukan bahwa "perjanjian jual-beli tidak mengakhiri perjanjian sewa" (*Koop breekt geen huur*), artinya suatu benda yang terikat perjanjian sewa-menyewa, bila benda itu dijual oleh pemiliknya kepada pihak ketiga, perjanjian sewa-menyewa itu tidak berakhir karena jual-beli itu. Menurut Pasal 1185 BW apabila janji tentang sewa itu dilanggar oleh pemilik agunan, pemegang hipotik dapat menuntut agar janji tentang sewa itu dilaksanakan, yaitu dapat menuntut agar perjanjian sewa-menyewa itu dibatalkan. Dalam praktik perbankan, sering dialami eksekusi hipotik sulit memperoleh pembeli apabila objek hipotik terikat oleh perjanjian sewa dengan pihak ketiga, lebih-lebih lagi apabila jangka waktu sewa sangat panjang. Calon pembeli tentunya akan berpikir panjang untuk membeli barang jaminan yang terikat dalam perjanjian sewa sebagai akibat dari asas jual beli tidak memutuskan sewa (Pasal 1576BW). Untuk melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan, di dalam APHT dapat dimuat suatu janji dimana secara tegas pemberi hak tanggungan dibatasi dalam kewenangannya untuk menyewakan benda yang dibebani tanpa izin dari pemegang hak tanggungan maupun mengenai cara atau lamanya waktu benda itu akan disewakan, ataupun mengenai pembayaran uang muka sewa. Penyimpangan

⁴⁵ Harsono, *op. cit.*, hlm. 420-422.

dari hal ini baru dapat dilakukan apabila telah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan. Janji itu tidak saja mengikat para pihak, tetapi juga akan dapat dimajukan terhadap penyewa oleh pemegang hak tanggungan. Sehubungan dengan itu, UUHT menganggap perlu bahwa janji yang memberikan batasan kewenangan kepada pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan itu dapat dimasukkan di dalam APHT yang bersangkutan.⁴⁶

- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

Janji mengenai pembatasan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan diperlukan pula oleh kreditur untuk mencegah nilai objek hak tanggungan menurun sebagai akibat dilakukan perubahan itu. Namun, dapat diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangannya itu sepanjang telah memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan.

- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan dapat diadakan untuk kepentingan pemberi hak tanggungan. Adanya kewenangan bagi pemegang hak tanggungan untuk mengelola hak tanggungan, dapat merugikan pemberi hak tanggungan. Apabila hal itu ingin diperjanjikan di dalam APHT, hal itu hanya dapat dilakukan apabila disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan. Di dalam penjelasan Pasal 11(2)huruf c UUHT, dikemukakan bahwa sebelum mengeluarkan penetapan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri perlu

⁴⁶ Sutedi, *op. cit.*, hlm. 62.

memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan, serta debitur apabila pemberi hak tanggungan bukan debitur. Dalam UUHT tidak secara tegas dilarang bahwa apabila dalam klausul perjanjian tidak dimuat syarat kewenangan untuk mengelola itu harus berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Serta di pihak lain hukum perjanjian Indonesia mengakui asas kebebasan berkontrak, bila para pihak sepakat tidaklah dilarang untuk tidak mensyaratkan keharusan adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut. Namun, apabila memang Pemerintah ingin melindungi kreditur yang umumnya berkedudukan lebih lemah daripada debitur, seyogianya apabila Pemerintah dapat mengeluarkan Peraturan Pemerintah atau sekurang-kurangnya Surat Keputusan Menteri Agraria yang berisi instruksi kepada para Notaris dan PPAT untuk tidak memuat janji pengelolaan di dalam APHT yang tidak mencantumkan syarat mengenai keharusan adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang dimaksud.

- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Kejadian-kejadian tertentu terhadap objek hak tanggungan, dapat menyebabkan nilai hak tanggungan menurun. Apabila kejadian-kejadian seperti itu terjadi, sudah barang tentu akan merugikan pemegang hak tanggungan. Apabila pihak yang menguasai objek hak tanggungan itu mempunyai kepedulian agar kejadian-kejadian tertentu terhadap hak tanggungan itu tidak terjadi, tindakan-tindakan pencegahan atau penyelamatan atas terjadinya kejadian-kejadian tertentu yang tidak diinginkan itu tidak perlu merugikan pemegang hak tanggungan. Kejadian-kejadian yang dimaksud dapat berupa usaha-usaha pihak-pihak tertentu untuk menguasai objek hak tanggungan itu atau objek hak tanggungan dibiarkan tidak terurus atau terawat. Namun, adakalanya pihak di tangan siapa objek hak tanggungan itu berada di dalam kekuasaannya, tidak mempunyai kepedulian yang

dimaksud atau kurang melakukan tindakan-tindakan pencegahan atau penyelamatan yang diperlukan, sehingga dapat mengakibatkan menurunnya nilai objek hak tanggungan itu. Pihak-pihak yang menguasai objek hak tanggungan itu dapat saja adalah pemberi hak tanggungan itu sendiri, pihak pengelola yang diberi tugas oleh pemberi hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan itu, penyewa objek hak tanggungan yang menyewa objek hak tanggungan itu dari pemberi hak tanggungan (pemilik objek hak tanggungan), atau pemilik hak tanggungan yang baru karena telah dilakukan pengalihan kepemilikan yang terjadi karena atas hak apapun juga (hibah, warisan jual beli, dan lainnya). Kejadian hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah, yang dijadikan objek hak tanggungan dapat pula mengakhiri hak tanggungan tersebut, sebagaimana menurut Pasal 18(1) huruf d UUHT. Juga dalam hal ini, akan sangat merugikan pemegang hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan tidak melakukan tindakan-tindakan penyelamatan yang diperlukan untuk dapat tetap memiliki atau memperoleh kembali kepemilikan dari hak-hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu. Agar supaya pemegang hak tanggungan dapat menyelamatkan kepentingannya, Pasal 11(2) huruf d UUHT memberikan kemungkinan kepada pemegang hak tanggungan untuk memperjanjikan di dalam APHT suatu janji yang memberikan kepada pemegang hak tanggungan kewenangan untuk dapat menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu.

- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Dalam Pasal 11(2) UUHT, disebutkan pula tentang dimungkinkannya pencantuman janji di dalam APHT berupa janji yang memberikan kekuasaan kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Hak yang demikian, disebut hak untuk melakukan parate eksekusi. Pencantuman janji di dalam APHT yang memberikan kekuasaan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, adalah berlebihan. Karena Pasal 6

UUHT telah menentukan sebagai ketentuan yang mengikat bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang hak tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan, tetap saja pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kekuasaan atau kewenangan untuk dapat melakukan tindakan demikian itu. Pencantuman janji demikian di dalam APHT yang bersangkutan hanya akan lebih memberikan rasa mantap (sekadar bersifat psikologis bukan yuridis) kepada pemegang hak tanggungan pertama daripada bila tidak dicantumkan. Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dalam Hipotik diatur dalam Pasal 1178(2)BW (*beding van eigen machtige verkoop*). Janji ini hanya dapat diberikan kepada pemegang Hipotik pertama. Menurut Pasal 1178(2)BW, pemegang Hipotik pertama diberi kemungkinan untuk minta ditetapkan suatu janji bahwa pemegang hipotik diberi kekuasaan yang tidak dapat dicabut kembali untuk menjual benda yang dihipotikkan atas kekuasaan sendiri tanpa perantaraan pengadilan (artinya tanpa keharusan untuk memperoleh penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan setempat) apabila debitur cidera janji. Penjualan itu sendiri tetap harus dilakukan di muka umum (dilelang). Dari hasil penjualan lelang atas agunan yang dibebani hipotik itu, kreditur dapat mengambil untuk melunasi utang debitur. Sisa dari hasil penjualan itu setelah dikurangi piutang kreditur (apabila masih bersisa), diserahkan kepada debitur. Pasal 1178(2)BW berbunyi "*Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.*"

- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.

UUHT bermaksud untuk dimungkinkannya *beding van niet zuivering* yang dimaksudkan Pasal 1210(2)BW yang berlaku untuk hipotik dapat pula diperjanjikan bagi hak tanggungan. Hal itu ternyata dari Pasal 11(2)huruf f UUHT. Namun, bunyi dari Pasal 11(2)huruf f UUHT telah keliru dirumuskan oleh pembuat UUHT. *Beding van niet zuivering* adalah suatu janji yang diberikan oleh pemberi jaminan (dalam hal ini adalah hak tanggungan) kepada pemegang jaminan bahwa objek jaminan tidak akan dibersihkan oleh pemberi jaminan apabila jaminan itu dijual dalam rangka eksekusi jaminan tersebut karena debitur cidera janji. Tetapi Pasal 11(2)huruf f UUHT itu telah dirumuskan sebaliknya, yaitu bahwa yang memberikan janji itu adalah pemegang hak tanggungan pertama. Seharusnya yang memberikan janji adalah pemberi hak tanggungan. Oleh karena itu, seharusnya rumusan yang tepat dari Pasal 11(2)huruf f UUHT adalah "Janji yang diberikan *kepada* pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan." Seyogianya apabila PPAT dalam mencantumkan rumusan atau redaksi di dalam APHT tidak mengutip redaksi Pasal 11(2)huruf f UUHT tersebut.

- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

Sebagaimana menurut ketentuan Pasal 18(1)huruf d UUHT bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan itu. Hapusnya hak atas tanah dapat terjadi antara lain karena pemberi hak tanggungan setelah dibebankannya hak tanggungan itu kemudian melepaskan secara sukarela hak atas tanah itu. Untuk dapat memberikan perlindungan kepada pemegang hak tanggungan agar pemberi hak tanggungan tidak melepaskan hak atas tanahnya secara sukarela sehingga dapat merugikan pemegang hak tanggungan, oleh Pasal 11(2)huruf g UUHT diberikan kemungkinan bagi pemegang hak tanggungan agar dapat diperjanjikan di dalam APHT bahwa pemberian hak tanggungan tidak akan

melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih 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 objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

Dapat terjadi bahwa pelepasan hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan justru bertujuan untuk mendapatkan ganti kerugian yang dijadikan sebagai sumber pelunasan kredit yang diterima oleh debitur dan dijamin oleh pemberi hak tanggungan. Dalam hal yang demikian, adalah tidak beralasan bagi pemegang hak tanggungan untuk tidak memberikan persetujuan kecuali apabila pelunasan kredit yang lebih dini dari tanggal pelunasan kredit itu akan dapat merugikan kreditor. Sering dialami oleh bank bahwa pelunasan kredit sebelum jangka waktunya dapat sangat mengganggu profitabilitas bank tersebut. Terganggunya profitabilitas bank tersebut karena angsuran kredit itu (lebih-lebih lagi apabila dalam jumlah yang besar) akan menyebabkan bank mengalami kelebihan dana yang karena sementara kelebihan dana tersebut belum dapat disalurkan dalam bentuk kredit ke objek pembiayaan lain, bank tersebut harus memikul beban pembayaran biaya bunga dana (bunga dana simpanan yang antara lain berupa deposito) yang menjadi beban yang dapat mengurangi keuntungan bank. Apabila pelepasan hak secara sukarela itu terjadi atas persetujuan pemegang hak tanggungan, dimungkinkan oleh Pasal 11(2)huruf k UUHT bagi pemegang hak tanggungan untuk memperjanjikan pula di dalam APHT bahwa ganti kerugian yang menjadi hak dari pemberi hak tanggungan harus disetorkan seluruh atau sebagian oleh pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan untuk pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu. Demikian pula halnya apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dicabut haknya untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kemudian pemberi hak tanggungan memperoleh ganti kerugian sebagai kompensasi atas pencabutan haknya itu. Dalam hal ini, juga pemegang hak

tanggung dapat memperjanjikan untuk memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti kerugian yang diterima oleh pemberi hak tanggungan tersebut untuk pelunasan piutangnya.

- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan.

Janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11(2)huruf i UUHT adalah apa yang disebut dengan *assurantie beding* dalam Hipotik. Janji tentang asuransi ini dalam hipotik dimungkinkan berdasarkan Pasal 297 KUH Dagang bahwa apabila dalam suatu hipotik antara debitur dan kreditur telah diperjanjikan bahwa jika timbul suatu kerugian yang menimpa benda yang diasuransikan atau akan diasuransikan, bahwa uang asuransi (uang ganti kerugian) sampai jumlah piutangnya ditambah dengan bunga yang terutang menjadi pelunasan bagi piutang tersebut, penanggung (perusahaan asuransi) berkewajiban untuk membayarkan ganti kerugian yang harus dibayarkan itu kepada kreditur. Pencantuman janji yang bersangkutan dengan perolehan ganti kerugian dari perusahaan asuransi tersebut sangat dibutuhkan oleh perbankan. Di dalam praktik perbankan klausul itu dicantumkan juga di dalam polis asuransi atas agunan yang ditutup asuransinya yang dikeluarkan oleh penutupan asuransi yang bersangkutan. Klausul tersebut dikenal sebagai *banker's clause*. Pemegang hak tanggungan berhak meminta diperjanjikan asuransi pada benda yang menjadi objek hak tanggungan. Dalam hal benda yang menjadi objek hak tanggungan itu telah diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh uang asuransi tersebut, jika terjadi keadaan yang tidak dapat diduga (*overmacht*) yang menimbulkan suatu kerugian yang menimpa benda yang diasuransikan tersebut, untuk pelunasan piutangnya, agar janji asuransi ini berlaku pula untuk perusahaan asuransi, janji ini harus diberitahukan kepada perusahaan asuransi tersebut.

- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

Di dalam praktik perbankan, sering dialami objek hak tanggungan, baik berupa tanah maupun bangunan yang berada diatas tanah yang berikut pula dibebani hak tanggungan bersama tanahnya, dalam keadaan dihuni. Penghuni tersebut dapat penghuni liar, pengelola, penyewa atau pemberi hak tanggungan itu sendiri. Apabila objek hak tanggungan itu akan dieksekusi sedangkan objek hak tanggungan itu dalam keadaan dihuni, sudah barang tentu harganya akan sangat turun. Bahkan dapat terjadi tidak akan ada peminatnya yang akan membeli. Apabila akhirnya objek hak tanggungan itu berhasil dijual lelang dalam keadaan tidak kosong seperti itu, akhirnya akan dialami oleh pembeli bahwa untuk mengosongkannya memerlukan biaya yang mahal dan waktu yang lama. Tidak mustahil pelaksanaan pengosongan akhirnya tidak kunjung terpecahkan. Sehubungan dengan pengalaman demikian Pasal 11(2)huruf j UUHT memberikan kemungkinan kepada pemegang hak tanggungan untuk memperjanjikan sejak awal bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan dilaksanakan. Namun upaya yang dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan membandel untuk tidak mau mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan dilakukan sekalipun sudah ada perjanjian pengosongan itu adalah seyogianya pemegang hak tanggungan atau Kantor Lelang dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan pengosongan yang dimaksud dan melakukan pemaksaan kepada penghuni untuk melakukan pengosongan dengan bantuan pihak Kepolisian apabila penghuni tidak bersedia melaksanakan pengosongan dengan sukarela. Hanya dengan demikian, pencantuman janji demikian didalam APHT mempunyai arti.

k. Janji untuk pemegang hak tanggungan dapat menyimpan sertipikat tanahnya.

Menurut ketentuan Pasal 14(4)UUHT, Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan harus dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pelaksanaan ketentuan Pasal ini sangat tidak diinginkan oleh pihak perbankan. Bank selalu menginginkan agar supaya bukan saja Sertipikat Hak Tanggungan, yang menurut Pasal 14(1)UUHT

merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan bagi kepentingan pemegang hak tanggungan, tetapi menghendaki agar sertifikat hak atas tanah juga disimpan oleh bank. Keinginan bank yang demikian, adalah untuk menjaga agar supaya pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tidak kemudian melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan bank sebagai kreditur (pemegang hak tanggungan) di luar pengetahuan dan persetujuan bank. Hanya juga dengan menguasai sertifikat hak atas tanah di samping sertifikat hak tanggungan, hal-hal yang tidak diinginkan itu dapat dikurangi. Untuk dapat mengakomodir keinginan perbankan seperti itu. Pasal 11(2)huruf k jo. Pasal 14(4)UUHT memberikan kemungkinan kepada bank sebagai pemegang hak tanggungan untuk memperjanjikan dalam APHT bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan tidak dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tetapi disimpan oleh pemegang hak tanggungan.

Karena APHT didaftar pada Kantor Pertanahan, berarti dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT itu juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Menurut Penjelasan Pasal 11(2)UUHT, janji-janji yang dicantumkan tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya APHT. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam APHT. Janji-janji dalam Pasal 11(2)UUHT tidak bersifat limitatif, artinya dapat diperjanjikan janji-janji lain di dalam APHT selain daripada janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11(2)UUHT. Alasannya oleh karena ada kata-kata "antara lain" di dalam kalimat pendahuluan dari rumusan Pasal 11(2)UUHT tersebut (antara lain dalam rumusan pasal tersebut mempunyai pengertian tidak terbatas kepada janji-janji yang disebutkan dalam pasal itu). Pembatasannya adalah hanya ketentuan Pasal 12 UUHT bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Janji ini di dalam hipotik dikenal sebagai *vervalbeding* (Pasal 1178 BW janji yang demikian itu batal). Larangan adanya janji yang demikian bertujuan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukannya yang lemah pada waktu mengajukan permohonan kredit harus terpaksa menerima janji yang berat itu. Juga larangan yang

demikian itu mencegah turunnya harga atau nilai dari benda yang dibebani hipotik itu sehingga dapat mengakibatkan seluruh utang debitur dapat dibayar dari hasil penjualan benda itu apabila nantinya terpaksa harus dilelang. Karena sifatnya yang tidak limitatif, dikuatirkan dapat dicantumkan janji-janji yang hanya menguntungkan kreditur dan sangat merugikan debitur. Hal itu dapat terjadi karena debitur (terutama yang tergolong pengusaha lemah/kecil) dalam keadaan sangat membutuhkan utang(kredit), sehingga karena itu debitur dalam keadaan tidak berdaya untuk menolak atau menyatakan keberatan terhadap permintaan kreditur akan janji-janji yang sangat merugikan bagi kreditur. Seyogianya apabila Pasal 11(2)UUHT itu telah tidak ditentukan sebagai ketentuan yang bersifat tidak limitatif seperti itu, yaitu demi perlindungan bagi debitur yang lemah *bargaining power*-nya dalam menghadapi kreditur(bank).⁴⁷

2.2.8 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Kemungkinan Pemberian Kuasa

Yang dimaksud dengan SKMHT adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa/pemberi hak tanggungan dalam bentuk tertulis atau otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris atau PPAT dengan maksud untuk digunakan pada waktu melakukan pemberian hak tanggungan dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT dalam rangka pembuatan APHT. Pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dihadiri 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 APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain. SKMHT pada dasarnya hanya dibuat apabila benar-benar diperlukan, dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir pada saat pembuatan APHT dihadapan PPAT. Dengan berlakunya Pasal 15(1)UUHT, kuasa membebaskan hak tanggungan

⁴⁷ Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 84-102.

tidak dapat lagi dapat disatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus.

Proses Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan PMNA/KBPN No. 3/1996. Formulirnya disediakan oleh BPN melalui kantor-kantor Pos (dulu) dan sekarang di Kantor Pertanahan dengan memberi tahu jenis yang terpakai dan berapa set hanya dapat diminta oleh PPAT/PPAT khusus/PPAT sementara/PPAT pengganti (Pasal 15(1)UUHT). SKMHT dibuat oleh Notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli (in originali), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan Notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan di kantor Notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian hak tanggungan dan pembuatan APHT-nya. PPAT wajib menolak membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT in originali, yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri di atas. Pembuatan APHT oleh PPAT atas dasar surat kuasa yang bukan SKMHT in originali yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN merupakan cacat hukum dalam proses pembebanan hak tanggungan. Walaupun telah dilaksanakan pendaftarannya, keabsahan hak tanggungan tetap terbuka kemungkinannya untuk digugat oleh pihak-pihak yang dirugikan. Kreditur yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian kepada PPAT dan Notaris yang bersangkutan. Dalam pendaftaran hak tanggungan yang diberikan para Kepala Kantor Pertanahan tidak berwenang, bahkan dilarang meninjau keabsahan APHT yang didasarkan atas surat kuasa yang dimaksudkan. Surat kuasa tersebut disimpan oleh PPAT dan tidak disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Maka para Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat ikut digugat untuk mengganti kerugian yang diderita kreditur yang bersangkutan. PPAT hanya berwenang membuat SKMHT mengenai objek hak tanggungan yang terletak di wilayah daerah kerjanya. Sebaliknya karena daerah kerjanya tidak dibatasi,

pembatasan itu tidak berlaku terhadap Notaris dalam pembuatan SKMHT. Ditunjuknya PPAT sebagai pejabat yang juga bertugas membuat SKMHT adalah dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Berbeda dengan umumnya para Notaris, PPAT keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan. Kewenangan PPAT membuat SKMHT selain tercantum dalam Pasal 15(1)UUHT, juga berdasarkan Penjelasan Umum Angka 7 UUHT menentukan bahwa : PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang berntuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Sebagai pejabat umum tersebut, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pembuatan SKMHT kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan untuk memudahkan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Dengan demikian, jika Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah diseluruh wilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada di dalam wilayah jabatannya terutama ditempat-tempat dimana tidak ada Notaris yang bertugas.⁴⁸ Pasal 4(5)UUHT menentukan ketentuan yang berbeda untuk SKMHT atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Menurut Pasal 4(5)UUHT, SKMHT atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah (untuk dibebani hak tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan) hanya dapat dibuat dengan akta otentik. Sedangkan SKMHT untuk tanahnya menurut ketentuan Pasal 15(1)UUHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Sekalipun akta PPAT adalah juga merupakan akta otentik, bagi pembuatan SKMHT atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tidak dapat dibuat dengan akta PPAT. Hal itu karena PPAT hanya berwenang membuat akta tanah dan bukan akta selain dari tanah. Sekalipun benda-benda yang dimaksudkan diatas adalah benda-benda yang berkaitan dengan tanah, benda-benda itu bagaimanapun juga tetap saja bukan tanah. Oleh karena itu, PPAT tidak

⁴⁸ Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 164.

berwenang membuat SKMHT bagi pembebanan hak tanggungan atas benda-benda itu. Dengan demikian, akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh Notaris atau pejabat umum lainnya yang berwenang untuk membuat akta otentik untuk benda-benda tersebut. Berkenaan dengan hal yang tersebut diatas, menjadi terasa adanya ketentuan yang kontradiktif dari ketentuan Pasal 15(1)UUHT yang menentukan bahwa SKMHT bagi benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah dapat dibuat dengan akta PPAT sekaligus bersama-sama dengan SKMHT dari tanah itu sendiri. Dengan kata lain, UUHT membenarkan PPAT membuat akta untuk transaksi benda bukan tanah, (hanya saja) apabila akta itu menyangkut juga tanahnya dan sepanjang pemilik dari benda-benda tersebut adalah juga pemilik dari tanahnya. Disini kembali terlihat kerancuan dan ketidaktaatan asas dari UUHT terhadap asas pemisahan horizontal yang berlaku bagi tanah menurut hukum tanah nasional.⁴⁹

Larangan dan Persyaratan

Pemberian kuasa harus dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, sedang akta pemberian kuasanya harus dibuat oleh Notaris atau PPAT dalam bentuk SKMHT yang formulirnya disediakan oleh BPN. Selain itu bagi sahnya SKMHT ada larangan dan persyaratan yang disebut dalam Pasal 15(1)UUHT :

1. Dilarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan.

UUHT secara tegas membatasi isi atau muatan dari SKMHT, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebankan hak tanggungan. Jadi tidak boleh membuat kuasa-kuasa melakukan perbuatan hukum lain yang bermaksud mendukung tercapainya maksud pemberian jaminan yang bersangkutan, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan, memperpanjang hak atas tanah atau untuk mengurus perpanjangan sertipikat, mengurus balik nama dan sebagainya. Jika memang dikehendaki, hal-hal semacam itu dapat dimuat dalam APHT namun bukan sebagai kuasa tetapi hanya berupa janji-janji antara pemberi

⁴⁹ Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 121-122.

hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan seperti halnya dimuat dalam Pasal 11(2)huruf a-k UUHT. Tidak dilarang memberi kuasa memberikan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11(2) UUHT.

2. Dilarang memuat kuasa substitusi.

Substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan, hingga ada penerima kuasa baru. Bukan substitusi, karena tidak terjadi penggantian penerima kuasa, apabila penerima kuasa menugaskan pihak lain untuk atas namanya melaksanakan kuasa itu. Namun, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain, maka ini bukan merupakan substitusi (Penjelasan Pasal 15(1)huruf b UUHT).

3. Wajib dicantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas krediturnya, nama serta identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Jika SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi atau dilanggar larangan-larangan di atas, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum, artinya Surat Kuasa itu tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT, demikian ditegaskan dalam Penjelasan pasal tersebut. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila kuasa tidak diberikan sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak dipenuhi ketentuan di atas.

Perlindungan Bagi Kreditur Pemegang Kuasa

Kuasa untuk memberikan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga jika hak tanggungan meninggal dunia. Kecuali, Kuasa tersebut sudah barang tentu berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Aturan tersebut sebenarnya merupakan suatu penyimpangan dari BW, karena berdasarkan Pasal 1813 BW, pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si penerima kuasa melalui pemberitahuan penghentian kuasa, karena meninggalnya, pengampuannya, atau

pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa, dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan kuasa atau menerima kuasa. Ketentuan UUHT sudah sewajarnya karena pemberian kuasa yang dimaksud dalam SKMHT tidaklah sama dengan pemberian kuasa pada umumnya sebagaimana yang dimaksud Pasal 1792 BW. Ketentuan dalam UUHT tersebut justru bersifat penegasan agar pemberian hak tanggungan benar-benar dilaksanakan. Hal ini berarti dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi pemegang maupun pemberi hak tanggungan.

Batas Waktu Penggunaan SKMHT

Guna mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum, maka berlakunya SKMHT dibatasi jangka waktunya. Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan dalam Pasal 15(3) dan (4)UUHT, yaitu :

- a. SKMHT untuk tanah yang bersertipikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan.

Jika yang dijadikan objek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar, wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan.

- b. SKMHT untuk tanah yang belum bersertipikat, selambat-lambatnya 3 bulan.

Sedangkan apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi 3 bulan. Jangka waktunya ditetapkan lebih lama, karena untuk keperluan pembuatan APHT-nya diperlukan penyerahan lebih banyak surat-surat dokumen kepada PPAT, daripada apabila hak atas tanahnya sudah didaftar, dalam hal mana cukup diserahkan sertipikat haknya. Yang dimaksud dengan tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang hak kepemilikannya telah ada menurut Hukum Adat, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan (Penjelasan Pasal 10(3)UUHT). Jadi merupakan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan. Mengingat tanah hak sebagaimana tersebut saat ini mungkin masih ada, maka

pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah tersebut, dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit dan juga mendorong pensertipikat hak atas tanah pada umumnya. Penyelesaian pendaftaran hak itu sendiri, yang umumnya memerlukan waktu lebih dari 3 bulan jika mengenai Hak Milik bekas hak milik adat, dilakukan sesudah dibuat APHT-nya. Maka pada waktu dibuat APHT Hak Milik bekas hak milik adat tersebut belum tentu bersertipikat. Bila diperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk menempuh proses pendaftaran tanah-tanah yang belum bersertipikat, banyak yang meragukan bahwa dalam jangka waktu kurang dari 3 bulan sertipikat hak atas tanah itu dapat dikeluarkan. Oleh karena itu adalah lebih realistis apabila jangka waktu berlakunya SKMHT bagi hak atas tanah yang belum terdaftar ditetapkan selambat-lambatnya 3 bulan bukan sejak diberikan SKMHT tersebut, tetapi selambat-lambatnya 3 bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- c. SKMHT untuk tanah yang sudah bersertipikat tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru, selambat-lambatnya 3 bulan.

Menurut Pasal 15(4)UUHT, termasuk dalam kategori hak atas tanah yang belum terdaftar adalah tanah yang sudah bersertipikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya. Batas waktu 3 bulan itu berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertipikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru. Penentuan waktu 3 bulan tersebut bukan dimaksudkan untuk menyelesaikan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan untuk mempercepat realisasi pembuatan APHT-nya.

Ketentuan Pasal 15(3),(4)UUHT tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang

berlaku (Pasal 15(5)UUHT). Untuk proyek-proyek tertentu, yaitu jenis-jenis Kredit Usaha Kecil, sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tanggal 28 Mei 1993 No. 26/24/KEP/DIR, lalu dicabut diganti dengan SK Direksi BI tanggal 4 April 1997 No. 30/4/KEP/DIR, sebagaimana kemudian diubah dengan SK Direksi BR tanggal 8 Agustus 1998 No. 30/55/KEP/DIR ditetapkan batas jangka waktu lain dengan PMNA/KBPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Misalnya seperti Kredit Usaha Kecil (KUK), berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok KUK tersebut; sedangkan untuk objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai terbitnya sertipikat hak atas tanah tersebut ditambah 3 bulan. Jika tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum (Pasal 15(6)UUHT). Serta menurut Penjelasan Pasal 15(6)UUHT, tidak ditutup kemungkinan untuk membuat SKMHT baru apabila SKMHT yang lama telah batal karena berakhir jangka waktunya. Mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang sudah ada pada saat UUHT diundangkan, maka surat tersebut digunakan sebagai SKMHT dalam jangka waktu 6 bulan dihitung sejak tanggal 9 April 1996 (Pasal 24(3)UUHT).⁵⁰

2.2.9 Peringkat Hak Tanggungan

Sebidang tanah dapat dibebani dengan beberapa hak tanggungan atau dapat dipakai sebagai jaminan untuk beberapa kreditur, sehingga terjadi tingkatan hak tanggungan yaitu pemegang hak tanggungan ke-I, II, III dan seterusnya. Pasal 5(1) UUHT menentukan bahwa suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dari Pasal 5(2) dan 6 UUHT bahwa hak-hak tanggungan dapat dibebankan di atas suatu objek hak tanggungan berperingkat antara yang satu dengan yang lainnya. Menurut Pasal 5(2) UUHT, peringkat masing-masing hak tanggungan itu ditentukan menurut tanggal

⁵⁰ Harsono, *op. cit.*, hlm. 441-444.

pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Apabila terdapat hak tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama, peringkatnya ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan (Pasal 5(3)UUHT). Karena pembuatan beberapa APHT tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama, dalam hal terjadi beberapa hak tanggungan didaftarkan pada tanggal yang sama dan pembuatan APHT bertanggal yang sama pula, maka peringkat hak tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya (Penjelasan Pasal 5(3)UUHT). Jadi pemegang hak tanggungan pertama harus didahulukan daripada pemegang hak tanggungan kedua, pemegang hak tanggungan kedua harus didahulukan daripada pemegang hak tanggungan ketiga, demikian seterusnya. Apabila dari uang hasil pelelangan umum tersebut masih ada sisa uang setelah dikurangi jumlah uang untuk melunasi utang pemegang hak tanggungan yang berperingkat lebih tinggi itu, baru sisanya adalah menjadi hak dari pemegang hak tanggungan berikutnya yang lebih rendah peringkatnya.⁵¹

2.2.10 Beralihnya Hak Tanggungan

Sebagai hak kebendaan, hak tanggungan dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain. Hak Tanggungan beralih apabila piutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beralih kepada pihak ketiga. Bahwa karena hak tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu piutang tertentu, peralihan hak tanggungan mengikuti peralihan piutang yang dijamin. Peralihan piutang terjadi karena cessione, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain (Pasal 16 UUHT). Dengan kata lain, hak tanggungan itu ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru apabila piutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beralih kepada kreditur yang baru itu. Cessione adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lain. Subrogasi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur. Peralihan tersebut terjadi karena hukum. Maka tidak perlu dibuktikan dengan akta tersendiri. Cukup dibuktikan dengan akta mengenai perbuatan hukum yang

⁵¹ Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 123-127.

mengakibatkan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru. Sebagai peralihan piutang karena "sebab-sebab lain" disebut dalam Penjelasan Pasal 16(1)UUHT "Pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang perusahaan semula kepada perusahaan yang baru." Tampak ada kekhilafan dalam pemberian contoh tersebut, Pengambilalihan (akusisi) suatu Perseroan Terbatas (PT) dilakukan melalui pengambilalihan seluruh atau sebagian besar saham PT yang diambilalih, yang mengakibatkan beralihnya kekuasaan pengendalian PT yang bersangkutan oleh pihak yang mengambilalih. Dalam pengambilalihan, PT yang diambilalih tetap ada, artinya tidak bubar. Harta kekayaannya tetap ada pada PT yang bersangkutan, terpisah dari harta kekayaan pihak yang mengambilalih. Ini berarti, bahwa piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tidak beralih. Dalam akusisi, yang terjadi adalah diambilalihnya saham perusahaan oleh pihak lain. Dengan kata lain, perusahaan itu sendiri sebagai badan hukum tidak berubah, yang berubah hanyalah pemiliknya saja. Dengan demikian, perusahaan itu sebagai kreditur dan sebagai pemilik piutang-piutang itu tidak berubah. Dalam hal akusisi tidak terjadi peralihan piutang maupun penggantian debitur. Pengambilalihan beda dengan penggabungan dan peleburan. Penggabungan(merger) terjadi bilamana satu PT atau lebih menggabungkan diri menjadi satu pada suatu PT yang sudah ada. Sedang peleburan(konsolidasi) terjadi bila satu PT atau lebih meleburkan diri bersama dengan PT lain dan membentuk suatu PT baru. Baik merger maupun konsolidasi, yang terjadi adalah suatu perusahaan mengambil alih semua aset dan *liabilities* dari perusahaan lain. Dalam hal terjadi penggabungan atau peleburan, PT yang menggabungkan diri atau meleburkan diri menjadi bubar. Pembubaran PT dapat dilakukan dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi. Dalam hal pembubaran PT tidak didahului dengan likuidasi, aktiva dan passiva PT yang menggabungkan diri atau meleburkan diri beralih karena hukum kepada PT kepada siapa PT yang bersangkutan bergabung atau kepada PT baru hasil peleburan. Dengan demikian piutang yang dijamin dengan hak tanggungan ikut beralih karena hukum dan demikian juga hak tanggungan yang bersangkutan. Dalam hal pembubaran yang dilakukan dengan likuidasi proses

penyelesaian kekayaan PT yang dibubarkan, dilakukan oleh likuidator menurut hukum yang berlaku. Aktiva PT yang bersangkutan tidak beralih karena hukum.⁵²

Namun, dalam praktik perbankan, bukan hanya penggantian kreditur (bank) saja yang sering terjadi, tetapi juga penggantian debitur. Dalam hal ini yang terjadi adalah kredit bank, dalam arti sebagai utang nasabah debitur diambilalih oleh debitur lain. Dengan kata lain, terjadi penggantian debitur dengan kreditur yang sama. Menurut BW, terjadinya penggantian debitur dapat dilakukan dengan menggunakan lembaga novasi (pembaruan utang). Hak Tanggungan tidak dapat beralih karena novasi. Menurut Pasal 1381 BW, perjanjian(lama) berakhir karena dibuatnya perjanjian baru atau novasi. Sedangkan menurut Pasal 18(1)UUHT, hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu. Jadi, karena perjanjian baru yang mengakhiri perjanjian lama, hak tanggungan menjadi berakhir pula. Hal berlakunya hak tanggungan untuk menjamin utangbaru akibat perjanjian novasi tidak dimungkinkan pula dengan menerapkan Pasal 3(1)UUHT. Sekalipun menurut Pasal 3(1)UUHT, hak tanggungan dapat dijadikan jaminan utang yang baru, akan ada tetapi utang yang baru itu harus telah diperjanjikan sebelumnya. Perjanjian novasi yang dikemukakan tersebut tidaklah mungkin diperjanjikan sebelumnya. Untuk mengakomodir kebutuhan agar hak tanggungan dapat tetap melekat pada kredit yang dialihkan oleh bank kepada pihak lain sebagai debitur baru yang menggantikan debitur lama, haruslah penggantian debitur itu ditempuh bukan melalui lembaga novasi. Karena dalam BW tidak terdapat lembaga yang memungkinkan terjadinya penggantian debitur selain dari pada novasi, maka harus dibuat perjanjian khusus diantara para pihak yang menginginkan terjadinya penggantian debitur itu tanpa mengakhiri perjanjian utang-piutangnya. Perjanjian tersebut adalah "Perjanjian Pengambilalihan Utang." Mengingat berlakunya asas kebebasan berkontrak dan berdasarkan Pasal 1420(1)BW, perjanjian khusus yang demikian itu dimungkinkan. Pasal 1420(1)BW menentukan bahwa dengan hanya sekadar adanya seorang debitur menunjuk orang lain untuk membayar utangnya bagi kepentingannya, tidaklah berarti

⁵² Harsono, *op. cit.*, hlm. 447-448.

telah terjadi suatu pembaruan utang. Untuk perjanjian kredit (utang-piutang) dapat pula diperjanjikan kemungkinan penggantian debitur (penggantian debitur lama oleh debitur baru). Kiranya di dalam perjanjian kredit dapat diperjanjikan bahwa dalam hal terjadi kredit menjadi bermasalah, bank berhak dengan atau tanpa persetujuan debitur mengalihkan kredit tersebut kepada pihak lain yang akan menggantikan kedudukan debitur dan dengan demikian membebaskan debitur dari sebagian atau seluruh kewajiban untuk melunasi kredit, sedangkan debitur baru terikat dengan segala syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari perjanjian kredit yang bersangkutan. Sedangkan di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) diperjanjikan (dimuat janji) bahwa pemegang hak tanggungan(kreditur) dapat menunjuk pihak lain sebagai pengganti dari debitur untuk menjadi debitur baru atau sebaliknya debitur dapat menunjuk pihak lain untuk menggantikan kedudukannya sebagai debitur baru, sedangkan apabila terjadi penggantian debitur sebagaimana yang demikian itu, maka hak tanggungan tetap berlaku.⁵³

Yang perlu diketahui pula adalah bagaimanakan nasib hak tanggungan yang utangnya beralih kepada ahli waris karena kematian debitur. Sebagaimana diketahui, hukum menentukan bahwa ahli waris tidak saja hanya akan mewaris kekayaan(hak-hak) pewaris yang meninggal dunia, tetapi juga mewarisi segala utangnya(kewajibannya) kepada pihak ketiga. Peralihan itu terjadi demi hukum, kecuali apabila menurut hukum, pewarisan itu dapat ditolak oleh ahli waris yang bersangkutan. Yang terjadi dalam pewarisan adalah peralihan utang, bukan pembaruan utang. Oleh karena itu, maka utang yang semula masih tetap ada(tidak berakhir), hanya saja debiturnya yang berganti. Debitur yang semula, digantikan kedudukannya sebagai debitur baru oleh para ahli warisnya. Segala syarat dan ketentuan (hak dan kewajiban debitur semula) yang diatur dalam perjanjian kredit, termasuk yang menyangkut pembebanan hak tanggungannya, beralih menjadi

⁵³ Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 132-135.

tanggungjawab dan mengikat para ahli waris dari debitur semula yang telah meninggal dunia.⁵⁴

Biarpun terjadi karena hukum, dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi kepentingan pihak ketiga, peralihan hak tanggungan tersebut wajib didaftarkan oleh kreditur pemegang hak tanggungan yang baru ada kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran beralihnya hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah hak tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 16(3)UUHT). Bagi pihak ketiga yang berkepentingan beralihnya hak tanggungan baru mempunyai akibat hukum sejak tanggal dibubuhkannya catatan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada Buku Tanah hak tanggungan dan pada Buku Tanah objek yang dibebani. Catatan tersebut disalin pada sertipikat hak tanggungan dan sertipikat objeknya. Pendaftaran peralihan hak tanggungan 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 cession atau akta otentik yang menyatakan adanya cession 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;
4. Apabila sertipikat hak atas tanah atau HMSRS yang dibebani hak tanggungan disimpan oleh pemegang hak tanggungan, sertipikat tersebut juga dilampirkan pada permohonan pendaftaran yang diajukan.

Mengingat pentingnya tanggal tersebut bagi pihak-pihak yang berkepentingan, ditetapkan dalam Pasal 16(4)UUHT bahwa tanggal pencatatan beralihnya hak tanggungan itu adalah tanggal hari ketujuh setelah diterima secara lengkap surat-surat

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 137-138.

yang diperlukan. Antara lain surat tanda bukti terjadinya peralihan piutang yang dijamin. Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, catatan dibubuhkan pada hari kerja berikutnya. Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tanggungan tersebut cukup diserahkan salinan akta yang membuktikan peleburan atau penggabungan perusahaan pemegang hak tanggungan, cessie, subrogasi yang menyebabkan beralihnya piutang yang dijamin. Tetapi umumnya akta-akta tersebut isinya bermacam-macam dan tidak mudah dipahami. Sehubungan dengan itu untuk memudahkan para Kepala Kantor Pertanahan mengetahui bahwa benar telah terjadi peralihan piutang yang menyebabkan beralihnya juga hak tanggungan, cukuplah kiranya diserahkan kepadanya suatu pernyataan tertulis dari kreditur pemegang hak tanggungan yang lama dan yang baru, bahwa hak tanggungan tersebut telah beralih dari pemegang hak tanggungan yang lama kepada yang baru, dengan menunjuk kepada akta yang dimaksudkan.⁵⁵

2.2.11 Eksekusi Hak Tanggungan

Sebagaimana diketahui dalam eksekusi putusan dikenal 4 macam eksekusi, yaitu :

1. Eksekusi yang diatur dalam Pasal 196 HIR merupakan eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang.
2. Eksekusi yang diatur dalam Pasal 225 HIR adalah eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Untuk memenuhi prestasi melakukan suatu perbuatan sudah tentu seseorang tidak dapat dipaksakan, oleh karena itu pihak yang dimenangkan dapat meminta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
3. Eksekusi riil yang tidak diatur dalam HIR tetapi dalam Pasal 1033 RV yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda tidak bergerak. Eksekusi riil ini merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur

⁵⁵ Harsono, *op. cit.*, hlm. 449-450.

oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. HIR sendiri mengenal eksekusi riil hanya dalam penjualan lelang (Pasal 200(11) HIR).

4. *Parate executie* dikenal juga sebagai *eigenmachtige verkoop*. *Parate executie* terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1178(2)BW) artinya merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan.⁵⁶

Apabila debitur cidera janji, objek hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditur pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh/sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain (eksekusi hak tanggungan diatur Pasal 20 UUHT). Dalam hal debitur cidera janji, Pasal 20(1) huruf a dan b UUHT menetapkan 2 kemungkinan untuk melaksanakan eksekusi, yaitu :

- a. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 dan 11(2) huruf e UUHT, 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 piutangnya dari hasil penjualan tersebut lebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya. Hak tersebut harus terlebih dahulu diperjanjikan oleh kreditur dan debitur dan dicantumkan dalam APHT (Pasal 11(2)hurufe UUHT). Hal ini disebut eksekusi hak tanggungan (*Parate executieleigenmachtige verkoop*). Pelaksanaannya lebih mudah daripada *parate executie*, karena tidak diperlukan perintah Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Kreditur pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

⁵⁶ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Jakarta : Intermasa, 2003), hlm. 124.

b. Eksekusi melalui lelang berdasarkan titel eksekutorial (irah-irah) yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dalam Pasal 14(2)UUHT yang menyatakan "Sertipikat hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA." Menurut ketentuan dalam Pasal 26 UUHT, selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Acara *parate executie* adalah dengan menunjukkam bukti, bahwa debitur ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya, diajukan permohonan eksekusi oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Namun, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat ditangguhkan, apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit atau berada dalam penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU).

Untuk dapat menggunakan kemudahan yang disediakan oleh UUHT, salah satu syaratnya adalah piutang yang belum dilunasi pembayarannya oleh debitur itu harus benar-benar terbukti ada dan pasti jumlahnya. Apabila adanya dan jumlah piutangnya masih disengketakan, penyelesaiannya harus dilakukan melalui gugatan perdata biasa. Oleh karena itu perlunya diperhatikan dalam merumuskan perjanjian utang-piutang tersebut. Menurut ketentuan Pasal 20(5)UUHT bahwa sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan melalui pelelangan umum dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin, berikut biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Maksudnya adalah sampai dengan dikeluarkannya pengumuman lelang, masih dapat dilakukan pelunasan utangnya untuk menghindari pelelangan.

Sebagaimana diketahui dalam perjanjian utang-piutang baik yang dijamin dengan hak tanggungan maupun yang tidak dijamin dengan hak tanggungan, jika debitur cidera

janji, maka eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Penyelesaian utang-piutang melalui cara demikian memerlukan waktu yang lama, tenaga, pikiran dan biaya yang tidak sedikit karena pihak yang dikalahkan ditingkat pertama (Pengadilan Negeri) dapat mengajukan Banding maupun Kasasi bahkan terbuka kesempatan untuk meminta Pengajuan Kembali. Sehubungan dengan hal tersebut, bagi kreditur pemegang hak tanggungan, selain dapat melakukan gugatan perdata, disediakan lembaga eksekusi yang khusus, sebagaimana disebut dalam Penjelasan Umum angka 3 UUHT bahwa hak tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat harus mengandung antara lain ciri yang "mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya." Kedua macam eksekusi tersebut merupakan perwujudan ciri tersebut khusus disediakan oleh undang-undang bagi kreditur pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Di samping kedua cara eksekusi tersebut, ada satu cara eksekusi lagi yang diatur oleh Pasal 20(2)UUHT yaitu penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan. Menurut pasal 20(2)UUHT, atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dan mempercepat penjualan objek hak tanggungan. Hal tersebut dipertegas dalam penjelasannya yang mengatakan bahwa dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud dengan ayat(1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dan syarat yang ditentukan pada ayat(3) dipenuhi. Menurut Pasal 20(3)UUHT, pelaksanaan penjualan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat(2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Namun, penjualan tersebut tetap wajib dilakukan menurut ketentuan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dilakukan dihadapan

PPAT yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Persyaratan tersebut dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditur-kreditur bukan pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan.⁵⁷ Pasal 21 UUHT memberikan jaminan terhadap hak dari pemegang hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit. Menurut Pasal 21 UUHT apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT. Dengan demikian, harta objek hak tanggungan tidak akan disatukan dengan harta kepailitan untuk dibagi kepada kreditur-kreditur lain dari pemberi hak tanggungan. Ketentuan Pasal 21 UUHT ini memberikan penegasan kedudukan yang preferen bagi pemegang hak tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain.⁵⁸

2.3 Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan dan Pihak Ketiga Dalam Kaitannya Dengan Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910 K/Pdt/2005)

2.3.1 Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan dan Pihak Ketiga Agar Proses Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Menjadi Sah dan Tidak Memiliki Cacat Hukum

Dalam praktek, seringkali banyak permasalahan hukum dalam membebankan hak tanggungan yang mengakibatkan proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menjadi tidak sah dan memiliki cacat hukum sehingga mengakibatkan APHT menjadi batal demi hukum yang merugikan bagi pemberi hak

⁵⁷ Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 143-147.

⁵⁸ Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 162.

tanggung, pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga. Seperti yang terjadi pada kasus dalam Putusan No. 1910 K/Pdt/2005. Perkara bermula dari dibuatnya Perjanjian Pinjaman Uang antara PT. PIPA RONA SEMBADA selaku debitur dengan PT. BANK INTERNASIONAL INDONESIA (BII/BANK) selaku kreditur yang dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang No. 147 tanggal 21 November 1996 yang dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, SH, Notaris di Jakarta. Atas Perjanjian Kredit antara PT. PIPA RONA SEMBADA dengan BII, Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan milik mereka berupa sertifikat Hak Milik No. 332/Pondok Bambu, yang terletak di Jalan Poncol Raya, Gang D.I, RT.001/07 No. 9A atau Jalan D RT.004/RW.07. Selain itu, PT. DINOMAS SAE, Tuan Riadi dan Nyonya Hastuti serta Tuan Hamdani Pulungan dan Nyonya Rosmaida Marpaung juga memberikan jaminan pribadi berdasarkan Akta Garansi No. 150, 151, 152 yang dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, SH, Notaris di Jakarta tertanggal 21 November 1995.

Perkara berlanjut dengan adanya pengajuan Permohonan Eksekusi Lelang kepada Pengadilan Negeri di Jakarta Timur atas tanah dan bangunan milik Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais oleh BII dengan berdasar kepada APHT No. 822/Duren Sawit/1996 tanggal 10 Juni 1996 yang dibuat Belsasar Siagian, SH, selaku PPAT jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur. Dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut, Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais selaku pemilik tanah dan bangunan menyatakan eksekusi lelang tidak dapat dilaksanakan oleh karena pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan No. 765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996 tidak sesuai dengan prosedur yang disebabkan oleh pembuatannya didasarkan pada APHT yang tidak sah. Menurut Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais, bukti bahwa APHT No. 822/Duren Sawit/1996 tidak sah dan karenanya batal demi hukum disebabkan oleh :

1. Isi APHT No. 822/Duren Sawit/1996 mempunyai cacat materi karena terdapat kesalahan penulisan letak Kantor Pertanahan dalam bagian penutup APHT guna pendaftaran hak tanggungan oleh PPAT yang membuatnya, yaitu dalam kata

- penutup pada bagian akhir akta APHT ditulis "kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan" seharusnya ditulis "kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur" karena objek hak tanggungan terletak di Jakarta Timur.
2. Adanya kesalahan penggunaan blanko APHT yang dinyatakan seharusnya menggunakan blanko hipotik yang berlaku sebelum diundangkannya UUHT.
 3. SKMHT dinilai tidak sah karena menurut Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais, sebelum membuat APHT, diwajibkan BII untuk menghadirkan Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais sendiri kehadapnya, tidak cukup hanya mendasarkan SKMHT saja. Menurut Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais, PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT sebelum alasan ketidakhadiran sendiri Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais dapat dibuktikan.

Atas dasar cacat hukumnya Sertipikat Hak Tanggungan dan APHT, Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais telah mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara No. 135/G.TUN/1997/PTUN.JKT, yang berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 135/G.TUN/1997/PTUN.JKT tanggal 10 November 1997 untuk tidak melakukan Sita Eksekusi dan Lelang Eksekusi selama proses perkara di Tata Usaha Negara sedang berlangsung. Namun terhadap tanah dan bangunan milik Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais telah dilakukan Sita Eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 12 Januari 1996, sebagaimana ternyata pada Berita Acara Sita Eksekusi No. 87/1997.Eks/PN.Jkt.Tim. jo. APHT I No. 822/Duren Sawit/1996. Hal yang terjadi selanjutnya adalah ternyata pada waktu Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur melakukan Sita Eksekusi atas tanah dan bangunan, terungkap bahwa PPAT telah mengganti isi sertipikat hak tanggungan, tepatnya pada Salinan APHT dengan pembetulan kesalahan penulisan di mana kata Jakarta Selatan dicoret menjadi Jakarta Timur. Dikemukakan bahwa BII bekerja sama dengan PPAT untuk mengganti isi sertipikat hak tanggungan yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Pemalsuan, seharusnya yang mencoret dan mengganti isi sertipikat harus terlebih dulu disetujui oleh pihak-pihak dan yang

berhak mencoret bagian sertipikat adalah Kepala Kantor Pertanahan setelah diterbitkan SK. Ralat dari Kepala BPN bukan PPAT.

Dalam perkara di Pengadilan Negeri, Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais meminta untuk menangguhkan/menunda Pelaksanaan Eksekusi Lelang atas tanah dan bangunan miliknya sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara perlawanan ini. Namun diputuskan pada Putusan No. 16/Pdt.Plw/1998/PN.Jkt.Tim tanggal 22 Juli 1998 bahwa Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais dikalahkan karena perlawanan para pelawan tidak beralasan, kemudian atas putusan itu, para pelawan mengajukan banding yang menurut Putusan No. 309/PDT/1999/PT.DKI tanggal 31 Agustus 1999 yang isinya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Selanjutnya atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Timur, Para Pelawan mengajukan Permohonan Kasasi pada tanggal 21 Februari 2000. Dan pada akhir perkara ini adalah pada tingkat kasasi diputuskan bahwa Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi oleh para pelawan (Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais dan PT. DINOMAS SAE) sebagaimana dalam Putusan No. 1910 K/Pdt/2005 tanggal 20 April 2006 dengan berpendapat :

1. Tidak terbukti adanya cacat hukum atas Sertipikat Hak Tanggungan No. 765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996 karena telah diterbitkan dengan prosedur yang benar.
2. Yang pasti Sertipikat Hak Tanggungan telah didaftar di tempat letak objek hak tanggungan (Jakarta Timur) walaupun dalam surat tersebut disebut Jakarta Selatan, tetapi oleh PPAT telah diperbaiki dan itu tugas PPAT.
3. Karena Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais telah memberikan SKMHT, maka hak tanggungan atas objek hak tanggungan itu sah.

Dari perkara tersebut di atas, dapat dilihat bahwa : kelalaian oleh PPAT hanya kepada kesalahan penulisan pada bagian penutup akta dan bukan pada bagian isi akta. Hal tersebut tidak menyebabkan APHT menjadi batal demi hukum karena kesalahan penulisan tidak meniadakan keotentikan dari akta yang dibuat oleh PPAT. Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh

undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di dalam wilayah kerjanya (Pasal 1868 BW). Menurut penulis, dalam perkara ini APHT tersebut tetap sah dan seharusnya tidak dapat dimintakan pembatalan sertipikat hak tanggungan. Selanjutnya penggunaan blanko APHT No. 822/Duren Sawit/1996 tanggal 10 Juni 1996 adalah sudah tepat, karena berdasarkan ketentuan Pasal 31 UUHT bahwa UUHT mulai berlaku pada tanggal diundangkan yakni pada tanggal 9 April 1996. Mengenai SKMHT, berdasarkan ketentuan Pasal 15(1)UUHT bahwa dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, dalam rangka pembuatan APHT diperkenankan menggunakan SKMHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi syarat. SKMHT harus memenuhi syarat :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya dan debiturnya apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Menurut penulis, pembuatan SKMHT dalam kasus sudah sah karena telah memenuhi ketentuan Pasal 15(1)UUHT, yaitu terbukti SKMHT diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan (Tuan Syamsul Fauzi dan Nyonya Maudhy Laviana Gais) dan permohonan untuk membuat APHT cukup hanya mendasarkan SKMHT.

Sedangkan mengenai ralat yang dilakukan oleh PPAT pada Salinan APHT merupakan hanya perbaikan pada kesalahan penulisan letak kantor pertanahan guna keperluan untuk mendaftarkan hak tanggungan, kewajiban oleh PPAT untuk menulis letak kantor pertanahan untuk pengiriman berkas-berkas yang dibutuhkan kepada kantor pertanahan sesuai dengan letak tanahnya, karena itu merupakan hal yang sudah diatur oleh undang-undang, sehingga tidak perlu persetujuan para pihak karena PPAT hanya meralat bagian penutup akta, bukan pada isi akta. Maka sebaiknya

diusahakan agar kantor pertanahan lebih teliti untuk memeriksa apakah ada kesalahan penulisan yang dilakukan oleh PPAT dan kantor pertanahan dapat mengembalikan APHT kepada PPAT yang membuatnya dengan menyebut secara tertulis jenis kekurangan yang ditemukan untuk diperbaiki dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal penerimaan berkas (Pasal 114(4)KBPN No. 3/1997). Serta setelah diperbaiki oleh PPAT dan setelah lengkap, barulah kepala kantor pertanahan mendaftarkan hak tanggungan dimaksud.

Oleh karena itu, perlunya kepastian hukum yang memberikan perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan, pemegang pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga agar proses pembuatan APHT menjadi sah dan tidak memiliki cacat hukum.

Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditur. Perlindungan juga diberikan kepada debitur dan pemberi hak tanggungan. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang kreditur dan debitur, dalam hal debitur cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditur lain dan pihak yang membeli objek hak tanggungan.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT bagi pemegang hak tanggungan (kreditur) adalah :

- Kepastian tanggal kelahiran Hak Tanggungan (Pasal 13 Ayat (4) UUHT)

Bagi kreditur pemegang hak tanggungan, yang terpenting adalah berlakunya hak-hak istimewa atau hak mendahului daripada kreditur lainnya untuk mendapat pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Untuk menentukan seorang kreditur adalah preferen terhadap kreditur yang lain, bergantung dari kapan Hak Tanggungannya lahir, yaitu pada Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan. Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT, ternyata bahwa Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Saat pemberian tanggal buku tanah adalah sangat penting, karena pada saat itu Hak Tanggungan lahir, yang berarti mulainya kedudukan "*preference*" bagi kreditur, penentuan peringkat Hak

Tanggungan, dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (pemenuhan asas publisitas). Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat *irah-irah* dengan kata-kata : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan menyerahkannya kepada pemegang Hak Tanggungan. Saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut merupakan saat yang penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, yang menentukan tingkat atau kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor dalam hal ada sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas benda jaminan.

- Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan/*Droit de Preference* (Pasal 1 Angka (1) UUHT)
Menurut Penjelasan Umum UUHT pada Angka 4, yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan” yaitu jika debitur wanprestasi, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan (Obyek Hak Tanggungan) melalui pelelangan umum, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada/*Droit de Suite* (Pasal 7 UUHT)
Hak Tanggungan tetap membebani obyek Hak Tanggungan (tanah yang dijadikan jaminan utang) ditangan siapapun obyek tersebut berada. Ketentuan ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang obyek Hak Tanggungan (jika debitur wanprestasi), walaupun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan ketentuan ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda (obyek Hak Tanggungan) beralih.
- Objek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam harta pailit (boedel failit) (Pasal 21 UUHT)

Menurut Pasal 21 UUHT, apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Ini berarti, bahwa obyek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan, sebelum kreditor pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda yang bersangkutan. Dengan demikian, obyek Hak Tanggungan tidak akan disatukan dengan harta kepailitan untuk dibagi kepada kreditor-kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 21 UUHT ini memberikan penegasan mengenai kedudukan yang preferent dari kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain, sehingga hak dari kreditor pemegang Hak Tanggungan terjamin.

- Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu yang melindungi kreditor (Pasal 11(2)UUHT)
- Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusinya (Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT)
Yang dimaksud dengan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya adalah apabila debitur cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya. Di dalam UUHT terdapat tiga cara untuk mengeksekusi Hak Tanggungan (apabila debitur cidera janji), yaitu :

Pertama, menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri atau *parate executie* (Pasal 6 UUHT). Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Sisa dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut tetap menjadi hak dari pemberi Hak Tanggungan

dan kreditor yang lain (jika terdapat lebih dari satu kreditor). Menurut Pasal 11 Ayat (2) Huruf (e) UUHT, untuk dipunyainya kewenangan *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus didahului atau dicantumkan janji ini.

Kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) jo Pasal 20 Ayat (1) UUHT. Pengertian titel eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat negara, sedangkan yang dapat mempunyai kekuatan eksekutorial adalah Grosse Keputusan Hakim, Grosse Akta Hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) dan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh seorang Notaris (Pasal 224 HIR, Pasal 440 Rv). Jadi pada dasarnya yang dapat dieksekusi adalah keputusan Pengadilan dan akta otentik tertentu.

Yang dimaksud dengan Grosse adalah salinan dari suatu minuta yang di atasnya diberi irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“. Pelaksanaan isi surat atau akta tersebut dilakukan dengan meminta bantuan dan karenanya dengan seijin Ketua Pengadilan (Pasal 225 HIR). Sebagaimana diketahui bahwa peraturan pelaksana mengenai Eksekusi Hak Tanggungan belum ada, sehingga dalam pelaksanaannya masih mengacu pada ketentuan pelaksanaan eksekusi *Hypoteek* (Pasal 26 UUHT).

Ketiga, penjualan dibawah tangan (Pasal 20 Ayat (2)).

Penjualan obyek Hak Tanggungan “di bawah tangan“ artinya penjualan yang tidak melalui pelelangan umum. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara demikian diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan yang dijual. Dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, atas kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan serta dengan dipenuhinya syarat-syarat tertentu yang disebut dalam Pasal 20 Ayat (3) UUHT, dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan secara dibawah tangan, jika dengan cara demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ketentuan mengenai mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi ini demi menjamin pelunasan piutang oleh debitur atau pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor atau penerima Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT bagi pemberi hak tanggungan (debitur) adalah :

- Janji yang dilarang dalam APHT(Pasal 12 UUHT)

Maksud dari ketentuan tersebut adalah bahwa kreditor dalam APHT tidak diperkenankan untuk memperjanjikan, bahwa kalau debitur wanprestasi, benda jaminan otomatis (tanpa melalui pelelangan umum) menjadi milik kreditor. Larangan pencantuman janji yang demikian, dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya, terutama jika nilai objek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin.

- Pencoretan/Roya hak tanggungan (Pasal 22 UUHT)

Adanya pengaturan kepastian pencoretan (peroyaan) hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 22 UUHT apabila suatu hari debitur dapat melunasi utangnya. Maka UUHT memberikan hak kepada pemberi hak tanggungan (debitur) untuk mengajukan permohonan pencoretan (roya) oleh debitur dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena utang sudah lunas. Apabila kreditor tidak bersedia memberi pernyataan tersebut, jalan keluar yang dapat ditempuh oleh debitur dengan mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Pencoretan Hak Tanggungan atau biasa disebut roya, merupakan tindakan administratif yang perlu dilakukan agar data mengenai tanah selalu sesuai dengan kenyataan yang ada. Hak Tanggungan hapus bukan karena ada roya, tetapi justru karena Hak Tanggungan sudah hapus, maka perlu diikuti dengan pengroyaan, yaitu pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan dilakukannya pencoretan catatan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sehubungan dengan hapusnya Hak

Tanggungannya tersebut, maka pihak ketiga yang berkepentingan akan mengetahui bahwa Hak Tanggungan itu telah hapus, sehingga debitor atau pemberi Hak Tanggungan dapat dengan mudah untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.

- Asas Spesialitas (Pasal 11(1)UUHT)

Yang dimaksud asas spesialitas adalah dalam APHT yang harus dicantumkan secara jelas mengenai nama dan identitas para pihak, domisili para pihak, penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 Ayat (1) UUHT). Asas Spesialitas ini untuk menjamin kepastian jumlah utang, kepastian nilai tanggungan dan kepastian mengenai objek yang dijadikan jaminan. Kepastian mengenai jumlah utang ini akan terkait dengan nilai tanggungan. Nilai tanggungan pada hakekatnya merupakan kesepakatan mengenai sampai sejumlah berapa pagu atau batas jumlah utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu. Utang tersebut bisa kurang, bisa juga lebih besar dari nilai tanggungan yang disepakati. Kalau utang yang sebenarnya lebih besar, maka yang dijamin secara khusus dengan Hak Tanggungan terbatas sebesar nilai tanggungan yang dicantumkan di dalam APHT. Untuk utang selebihnya, pelunasan piutangnya dijamin dengan jaminan umum menurut Pasal 1131 KUHPerdara yang berarti tidak memberikan kedudukan diutamakan (*Droit de Preference*) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT bagi pihak ketiga adalah adanya asas publisitas yang terkandung dalam hak tanggungan, yakni berdasarkan Pasal 13 UUHT pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Oleh karena itu cara pencatatan/pendaftaran yang terbuka bagi umum bertujuan agar pihak ketiga dapat mengetahui adanya pembebanan hak tanggungan atas tanah. Sebaiknya pihak ketiga terlebih dahulu melakukan pengecekan ke kantor

pertanahan sebelum melakukan transaksi yang berkaitan dengan hak atas tanah untuk menghindari berbagai kasus-kasus penipuan hak atas tanah.

Dilihat secara sederhana Hak Tanggungan tidak hanya melibatkan kreditor dan debitor saja, tetapi juga melibatkan PPAT dan Kantor Pertanahan serta pihak-pihak yang lain yang terkait. Agar memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak, maka diperlukan prosedur yang benar agar APHT menjadi sah dan tidak memiliki cacat hukum.

Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan

Secara umum, prosedur pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang diajukan calon debitur kepada kreditor, yang dalam hal ini adalah pihak bank yaitu dengan melalui tahap-tahap sebagai berikut :

- a. Calon debitur mengajukan permohonan kredit dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan dan yang telah ditentukan pihak bank dalam pengajuan kredit;
- b. Calon debitur mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh pihak bank. Setelah formulir diisi dengan lengkap dan benar, formulir tersebut kemudian diserahkan kembali kepada bank;
- c. Pihak bank kemudian melakukan analisis dan evaluasi kredit atas dasar data yang tercantum dalam formulir permohonan kredit tersebut. Tujuan analisis ini adalah untuk memastikan kebenaran data dan informasi yang diberikan dalam permohonan kredit. Selain itu, hasil analisis dan evaluasi kredit ini digunakan sebagai dasar pertimbangan akan diterima atau ditolaknya permohonan kredit tersebut;
- d. Apabila terhadap hasil analisis dan evaluasi kredit calon debitur dinyatakan layak oleh pihak bank untuk memperoleh kredit, maka kemudian dilakukan negosiasi antara kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan calon debitur. Negosiasi kredit ini antara lain mengenai maksimal kredit yang akan diberikan, keperluan kredit, jangka waktu kredit, biaya administrasi, denda, bunga dan sebagainya;
- e. Apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit yang berupa surat pengakuan hutang dengan

pengikatan jaminan, dalam hal ini berupa jaminan Hak Tanggungan, dihadapan PPAT dan pejabat bank;

- f. Setelah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dan PPAT telah memberikan keterangan bahwa calon debitur dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasikan kredit kepada calon debitur.⁵⁹

Menurut Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan. Dalam penjelasan umum angka 7 UUHT dijelaskan pula bahwa dalam kedudukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 4 UUHT, maka akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. PPAT diangkat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Menurut Pasal 4 PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau HMSRS yang terletak didalam wilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus yang memerlukan izin Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi. Tugas yang diberikan khusus kepada para PPAT adalah dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang oleh UUPA ditugaskan kepada Pemerintah. Pendaftaran tanah adalah kegiatan Tata Usaha Negara seperti yang ditumuskan Pasal 1 angka 1 UU No. 5/1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Kegiatan PPAT dalam pendaftaran tanah adalah pembuatan akta-akta tanah tertentu sebagai yang disebut dalam UUHT. Akta-akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan. Maka kegiatan PPAT merupakan kegiatan TUN yang dilaksanakan berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, satu hak tanggungan dapat dibebankan pada lebih dari satu objek. Dengan sendirinya pemberiannya dilakukan dengan satu APHT. Dan ada kemungkinan seorang PPAT diberi izin untuk membuat APHT yang

⁵⁹ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga* (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1993), hlm. 32.

objeknya lebih dari satu, yang sebagian berada di luar wilayah daerah kerjanya. Tetapi biarpun demikian, karena administrasi pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh dan didasarkan pada wilayah masing-masing Kantor Pertanahan, objek-objek hak tanggungan tersebut semuanya harus berada di wilayah satu Kantor Pertanahan. Tidak dimungkinkan dan tidak diperbolehkan seorang PPAT dengan izin siapapun membuat APHT yang objeknya berada di wilayah lebih dari satu Kantor Pertanahan (Pasal 3 Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria No. 67/DDA/1968 bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah-tanah hak yang terletak dalam satu daerah kerja Kantor Pertanahan). Jadi terhadap objek Hak Tanggungan yang terdiri lebih dari satu bidang tanah dan diantaranya ada yang letaknya diluar daerah kerjanya, untuk pembuatan pemberian APHT yang bersangkutan PPAT memerlukan izin dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi. Dengan ketentuan bahwa bidang-bidang tanah tersebut harus terletak dalam satu daerah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961 dan Pasal 3 Keputusan Direktur Jenderal Agraria No. SK. 67/DDA/1968).

Pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan dalam perjanjian kredit yang dimaksud di sini adalah melalui proses pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT yaitu melalui dua tahap berupa:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatkan APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Ketentuannya dalam Pasal 10-15 UUHT dan diatur pelaksanaannya dalam Pasal 114-119 PMNA/KBPN No. 3/1997.

Maka agar pembebanan hak tanggungan sah, disyaratkan wajib memenuhi asas spesialisitas (Pasal 11(1)UUHT) dan asas publisitas (Pasal 13 UUHT).

Asas spesialisitas berisi antara lain :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- b. Domisili para pihak

- c. Penunjukkan secara jelas utang-utang yang dijamin
- d. Nilai tanggungan, dan
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan

Sedangkan asas publisitas berisi antara lain : hak tanggungan yang diberikan juga wajib didaftar di Kantor Pertanahan sehingga adanya hak tanggungan serta apa yang disebut dalam APHT dapat dengan mudah diketahui oleh pihak ketiga atau orang-orang yang berkepentingan (Pasal 13 UUHT).⁶⁰

Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 PP No. 24/1997 jo. Pasal 97 PMNA/KBPN No. 3/1997 bahwa PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau HMSRS yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor tersebut. Untuk keperluan itu, perlu diperlihatkan sertipikatnya yang asli. Dalam pasal tersebut diatur secara rinci apa yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, yaitu :

- Apabila Sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertipikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat *"Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan"*, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat *"PPAT ... telah minta pengecekan sertipikat"*, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- Apabila Sertipikat yang ditunjukkan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat *"Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ..."* kemudian diparaf.
- Sedang apabila ternyata diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai

⁶⁰ Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 142-143

lagi dengan data yang tercatat dalam Buku Tanah dan atau Surat Ukur yang bersangkutan, untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan. Pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda apapun.

PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertipikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ("sertipikat palsu") atau data yang dimuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Menurut Pasal 39(1) huruf f PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT, apabila tanah yang akan dijadikan objek hak tanggungan dalam sengketa atau perselisihan. Dalam Pasal 100 PMNA No. 3/1997 PPAT wajib menolak membuat APHT apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa yang akan dijadikan objek hak tanggungan sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa. Dalam praktek, para PPAT selalu berusaha untuk melakukan pengecekan terhadap data yuridis dari subjek maupun objek Hak Tanggungan tersebut, hal ini dilakukan untuk menjamin keabsahan dari data-data tersebut, obyek tidak dalam sengketa dan untuk memastikan bahwa para pihak yang menghadap adalah orang yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut sehingga proses pembuatan APHT dan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan dapat berjalan lancar.

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit yang diperjanjikan. Janji tersebut wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut (Pasal 10(1)UUHT). Perjanjian tersebut dengan sendirinya harus tertulis. Bila berupa akta di bawah tangan, bisa juga berbentuk otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian yang bersangkutan. Salinan Perjanjian Kredit diperlihatkan kepada PPAT untuk mengetahui bahwa pemberian hak tanggungan telah diperjanjikan dan penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin hak tanggungan.

Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Sesuai dengan sifat *Accessoir* dari Hak Tanggungan, maka pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagaimana tersebut dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2(dua) orang saksi, dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik (Penjelasan Umum angka 7 UUHT). Pemberian hak tanggungan dilakukan di Kantor PPAT dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat tersebut yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan PMNA/KBPN No. 3/1997. Formulirnya disediakan oleh BPN di Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 96(2)PMNA/KBPN No. 3/1997 ditentukan, bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam Pasal 96(3)PMNA/KBPN No. 3/1997 bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan hak tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan. Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri di hadapan PPAT, namun dalam keadaan tertentu pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri maka ia dapat menguasakan kepada pihak lain yang berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan PPAT atau Notaris dengan akta otentik yang disebut Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT). Pada kenyataannya dilapangan yang lebih sering datang menghadap PPAT adalah penerima Hak Tanggungan (kreditor) saja dengan membawa surat kuasa dari debitor untuk membebankan Hak Tanggungan. Jadi dalam

hal ini menghadap bertindak sebagai kuasa dari pemberi Hak Tanggungan dan sebagai penerima Hak Tanggungan. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pembuatan Hak Tanggungan) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan dan batas waktu 3 (tiga) bulan jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar atau belum bersertifikat. Adanya pembatasan waktu penggunaan SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlari-larutnya waktu pelaksanaan pembuatan APHT.

Proses Pemberian Hak Tanggungan : APHT dibuat 2 lembar yang semuanya asli (in originali), ditandatangani oleh Pemberi hak tanggungan, kreditur penerima hak tanggungan dan 2 orang saksi serta PPAT. Tugas dari para saksi adalah memberi kesaksian mengenai (Pasal 101(2)PMNA No. 3/1997):

1. Kehadiran para pihak atau kuasanya
2. Kebenaran dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta.
3. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak.

Sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101(3)PMNA No. 3/1997).

Dalam pembuatan APHT tidak ada minuit dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk grosse. Lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT. Lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat hak tanggungan, berikut warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 13(2)UUHT penyampaiannya wajib dilakukan selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja setelah ditandatangani, yaitu dengan cara datang sendiri di Kantor Pertanahan atau dikirim dengan Pos Tercepat ataupun disampaikan melalui penerima hak tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan. Perlu diperhatikan, bahwa keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang

bersangkutan. Maka walaupun pengirimannya terlambat, Kepala Kantor Pertanahan tetap wajib memprosesnya. Tetapi PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Demikian juga dalam memilih cara pengirimannya. Risiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan UUHT yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman yang tidak tepat, menjadi tanggung jawab PPAT yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan, diperlukan alat-alat bukti yang digunakan oleh PPAT dalam pembuatan APHT disertai dengan surat-surat dokumen apa yang wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang disebut secara rinci dalam PMNA No. 3/1997, yaitu tergantung pada keadaan objek hak tanggungan. Adapun alat bukti yang dimaksudkan adalah, apabila yang dijadikan objek hak tanggungan :

1. Berupa Hak Atas Tanah atau HMSRS yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan : Sertipikat Asli hak atas tanah/HMSRS yang menjadi objek hak tanggungan.
2. Berupa Hak Atas Tanah atau HMSRS yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan, yang diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak : Sertipikat Asli hak atas tanah/HMSRS yang menjadi objek hak tanggungan disertai dokumen-dokumen asli yang membuktikan beralihnya hak atas tanah/HMSRS yang bersangkutan kepada pemberi hak tanggungan.
3. Berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) yang diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak : Sertipikat Asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk) disertai Akta Jual Beli Asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi hak tanggungan.
4. Berupa Hak atas tanah bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar :

- a. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi hak tanggungan, bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
- b. Surat Bukti hak dan Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak tersebut;
- c. Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Waris, Akta Pemindahan Hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang atau Akta Pemindahan Hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa, yang menjadi dasar perolehan hak oleh pemberi hak tanggungan, apabila bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam huruf b di atas masih atas nama orang yang mewariskan atau yang menjual.

Peralihan hak melalui pewarisan terjadi karena hukum, sedangkan dengan dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak, seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah oleh pemegang haknya, dalam Hukum Tanah Nasional kita hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada pemberi hak tanggungan. Maka dalam keadaan di atas pada waktu dibuatnya APHT pemberi hak tanggungan menurut hukum sudah berkedudukan sebagai pemegang hak atas objek hak tanggungan. Pada waktu dilakukan pembukuan hak tanggungan yang bersangkutan, objek hak tanggungan harus sudah bersertipikat atas nama pemberi hak tanggungan. Perlu diperhatikan, bahwa HMSRS menurut Penjelasan Pasal 9(2)UURS harus sudah bersertipikat atas nama pengembang, sebelum satuan-satuan yang bersangkutan boleh dijual.⁶¹ Penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar PPAT, yang dibuat rangkap 2 dan menyebut secara lengkap jenis surat-surat dokumen yang disampaikan. Ketentuannya dibuat secara rinci untuk memastikan tanggal penerimaan surat-surat dokumen tersebut secara lengkap dan dengan demikian dapat dipastikan tanggal pembuatan Buku-tanah hak tanggungan yang bersangkutan.

Apabila objeknya berupa "Hak atas Tanah atau HMSRS yang sudah didaftar atas nama Pemberi Hak Tanggungan", PPAT wajib selambat-lambatnya 7 hari kerja

⁶¹ Harsono, *op. cit.*, hlm. 428-430.

setelah penandatanganan APHT tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari (Pasal 114 PMNA/KBPN No. 3/1997) :

1. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. Surat Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima hak tanggungan;
3. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan penerima hak tanggungan;
4. Sertipikat asli hak atas tanah atau HMSRS yang menjadi objek hak tanggungan (yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan data yang ada di Kantor Pertanahan);
5. Lembar ke-2 APHT;
6. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan, untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
7. SKMHT, apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Terhadap objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, artinya hak atas tanah tersebut belum bersertifikat, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10(3)UUHT). Hak lama yang dimaksud disini adalah hak yang kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan konversi hak-hak lama menjadi Hak Milik menurut UUPA. Dengan demikian pembuatan APHT tidak perlu menunggu sampai hak atas tanah yang dijadikan jaminan bersertipikat atas nama pemberi hak tanggungan. Apabila objeknya berupa "hak atas tanah yang belum terdaftar", karena belum ada sertipikat, sebagai gantinya diserahkan Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau Pernyataan dari Pemberi hak tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar. Dokumen-dokumen lain yang disertakan adalah apa yang diperlukan untuk mendaftar pertama

kali hak atas tanah yang bersangkutan yang disebut dalam Pasal 24 PP No. 4/1997 dan Pasal 76 PMNA/KBPN No. 3/1997 (Pasal 117 PMNA/KBPN No. 3/1997), yaitu:

1. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi hak tanggungan;
3. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah termaksud huruf b;
4. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi hak tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
5. Surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76;
6. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB;
7. Bukti pelunasan pembayaran PPh;
8. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
9. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
10. Lembar ke-2 APHT;
11. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan;
12. SKMHT, apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Apabila objeknya berupa "Hak atas tanah atau HMSRS yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama Pemberi Hak Tanggungan yang diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak". Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pewaris meninggal dunia. Perbuatan hukum pemindahan hak/jual-beli dalam Hukum Tanah Nasional kita sifatnya tunai dalam arti hak atas tanah yang bersangkutan berpindah dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Maka dalam peristiwa-peristiwa hukum tersebut, pemberi hak tanggungan sudah menjadi pemegang haknya, biarpun belum dibukukan dalam Buku-Tanah dan diterbitkan sertipikatnya jika mengenai tanah-tanah bekas hak milik adat. Dan belum dicatat dalam Buku-tanah dan sertipikatnya atas nama pemberi hak

tanggung jika mengenai hak-hak atas tanah yang sudah didaftar. Ketentuan itu diadakan untuk memberi kesempatan lebih dini kepada pemegang hak atas tanah memperoleh kredit. Juga untuk mendorong pensertipikatan tanah-tanah yang belum didaftar, yang jumlahnya cukup banyak. Maka berkas-berkas yang diperlukan terdiri dari (Pasal 115 PMNA/KBPN No. 3/1997) :

1. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau HMSRS dari pemberi hak tanggungan;
3. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana termaksud huruf b;
4. Sertipikat asli hak atas tanah atau HMSRS yang menjadi objek hak tanggungan;
5. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah/HMSRS kepada pemberi hak tanggungan, yaitu :
 - a. Dalam hal pewarisan : Surat Keterangan sebagai ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris.
 - b. Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli : Akta Jual Beli.
 - c. Dalam hal pemindahan hak melalui lelang : Kutipan Risalah Lelang.
 - d. Dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng) : Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan.
 - e. Dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar : Akta Tukar Menukar.
 - f. Dalam hal pemindahan hak melalui hibah : Akta Hibah.
6. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB;
7. Bukti pelunasan pembayaran PPh;
8. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
9. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
10. Lembar ke-2 APHT;

11. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan;

12. SKMHT, apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Apabila objeknya berupa "Sebagian atau Hasil Pemecahan atau Pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estate, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak" maka berkas yang diperlukan terdiri dari (Pasal 116 PMNA/KBPN No. 3/1997) :

1. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. Permohonan dari pemberi hak tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
3. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana termaksud huruf b;
4. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
5. AJB asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi hak tanggungan;
6. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB;
7. Bukti pelunasan pembayaran PPh;
8. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
9. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
10. Lembar ke-2 APHT;
11. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan;
12. SKMHT, apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam praktek, yang asli dari dokumen-dokumen harus ditunjukkan kepada PPAT, setelah itu fotocopynya yang dijadikan sebagai lampiran pendaftaran haknya ke kantor

pertanahan dengan diberi keterangan bahwa copynya sesuai asli, diberi cap jabatan dan ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan.

Selanjutnya Undang-undang menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT dalam rangka memenuhi syarat spesialisitas. Dengan tidak mencantumkannya secara lengkap hal-hal yang wajib disebut dalam APHT, mengakibatkan akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT, yaitu:

1. Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Apabila domisili pilihan itu tidak dicantumkan dalam APHT maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanah.

Selain hal tersebut di atas, dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya APHT (Pasal 11 ayat (2) UUHT). Dalam hal ini pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam APHT. Dalam dimuatnya janji-janji itu dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT sebagaimana tersebut dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/ atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih 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 objek Hak Tanggungan dilepaskan dari 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 objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

- k. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tetap berada di tangan kreditur sampai seluruh kewajiban debitur dipenuhi sebagaimana mestinya.

Walaupun umumnya bersifat fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan, yaitu yang disebut pada huruf e. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT. Janji tersebut diperlukan untuk memenuhi persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang hak tanggungan sebagaimana ditetapkan Pasal 6 UUHT. Dalam UUHT, kewenangan tersebut bukan didasarkan pada janji pemberi hak tanggungan, melainkan merupakan hak yang diberikan undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama, sebagai salah satu wujud kemudahan dalam melaksanakan eksekusi yang diberikan oleh hukum.⁶²

Ada janji yang dilarang untuk dilakukan, yaitu janji yang disebutkan dalam Pasal 12 UUHT, yaitu dilarang diperjanjikan pemberian kewenangan kepada debitur untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Ketentuan tersebut diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya hutang yang dijamin. Oleh karena itu pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan jika debitur cidera janji. Kalaupun diadakan, janji tersebut batal demi hukum. Namun, tidak dilarang bagi kreditur untuk membeli objek hak tanggungan dalam pelelangan umum yang diadakan.

Setelah menerima dokumen-dokumen yang diserahkan itu, Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan cap dan tanggal penerimaannya pada lembar kedua surat pengantar. Dokumen tersebut merupakan tanda bukti penerimaan berkas yang bersangkutan dan disampaikan kembali kepada PPAT melalui petugas yang menyerahkan berkasnya. Dalam hal berkas diterima melalui Pos Tercatat, penyampaiannya kepada PPAT dilakukan melalui petugas yang menyerahkan

⁶² *Ibid.*, hlm. 439.

berkasnya. Dalam hal berkas diterima melalui Pos Tereatat, penyampaiannya kepada PPAT dilakukan melalui Pos Tereatat pula. Apabila dalam pemeriksaan ternyata berkas yang diserahkan tidak lengkap, selambat-lambatnya dalam 7 hari kerja sesudah tanggal penerimaannya, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan berkas tersebut kepada PPAT yang bersangkutan, dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.

Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Dengan diberikannya hak tanggungan dihadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialitas. Maka hak tanggungan belum lahir, kreditur belum memperoleh kedudukan istimewa. Bagi kelahirannya masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan. Berbeda dengan jual-beli tanah, karena bukan lembaga hukum adat, hak tanggungan tidak lahir pada waktu diberikan. Sehingga pendaftaran hak tanggungan ini penting untuk perlindungan hukum para pihak karena, fungsi pendaftaran Hak Tanggungan sebagai berikut :

1. untuk membuktikan saat lahirnya dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap para pihak dan pihak ketiga;
2. untuk menciptakan alat bukti adanya hak bagi yang berhak/berwenang, bahwa tanah tersebut telah dibebankan oleh Hak Tanggungan;
3. Hak Tanggungan yang lahir lebih dahulu merupakan kedudukan yang lebih tinggi daripada yang lahir kemudian;
4. untuk menciptakan kepastian hukum bagi kreditor bahwa manakala debitor cidera janji, maka kreditor mendapatkan hak preferen sehingga mendahului dari kreditor-kreditor lain;
5. untuk menciptakan perlindungan hukum bagi kreditor terhadap gangguan pihak ketiga; dan
6. apabila Akta Pembebanan Hak Tanggungan itu didaftarkan dalam register umum, maka janji yang terdapat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan mempunyai daya berlaku kebendaan dan juga berkekuatan terhadap seorang pemegang/pemilik baru.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan :

Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan berkas lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.⁶³

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan berkas lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi di daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuannya untuk didaftarkannya Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Berkas lain yang dimaksud di sini adalah meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek Hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Pembukuan di dalam Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan : Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dengan dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan. Bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan telah ditetapkan berdasarkan PMNA No. 3 Tahun 1997. Dengan dibuatnya buku tanah tersebut, Hak Tanggungan lahir dan kreditur menjadi kreditur pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.

Tanggal kelahiran hak tanggungan : Mengingat pentingnya saat kelahiran hak tanggungan bagi kreditur, oleh UUHT ditetapkan secara pasti tanggal pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan. Menurut Pasal 13 ayat (4) UUHT tanggal pembuatan buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ke-7 setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan. Jika hari ke-7 jatuh

⁶³ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hlm. 195.

pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. “Tanggal penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran hak tanggungan” adalah jika objek hak tanggungan berupa :

1. HMSRS dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar atas nama pemberi hak tanggungan : tanggal penerimaan berkasnya PPAT, yang dinyatakan pada lembar kedua surat-surat pengantar PPAT, yang memuat tanda tangan Petugas Kantor Pertanahan dan disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan.
2. HMSRS dan hak-hak 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.
3. 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.
4. Hak Milik bekas Hak Milik Adat yang belum didaftar : tanggal dibuatnya Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik yang bersangkutan atas nama pemberi hak tanggungan.⁶⁴

Kepastian tanggal buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum.

Pencatatan adanya Hak Tanggungan dalam Buku Tanah dan Sertipikat Objek Hak Tanggungan : Setelah dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan, adanya hak tanggungan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan dicatat pada Buku Tanah dan menyalinnya pada Sertipikat hak atas tanah atau HMSRS yang dijadikan jaminan. Dengan demikian selesailah acara pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah dan HMSRS yang telah dibubuhi salinan catatan adanya hak tanggungan tersebut, diserahkan kepada pemegang hak atas tanah, kecuali kalau ada

⁶⁴ Harsono, *op. cit.*, hlm. 445.

janji tertulis untuk diserahkan kepada pihak kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 14 UUHT).

Ada kemungkinan bahwa yang dijadikan objek hak tanggungan dua atau lebih hak atas tanah atau HMSRS yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya. Semuanya terletak dalam wilayah satu Kantor Pertanahan dan dipunyai oleh satu pemberi hak tanggungan atau lebih. Pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatannya pada Buku Tanah serta Sertipikat hak-hak yang bersangkutan diberi bertanggal hari ke-7 setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi hak tanggungan, dengan ketentuan bahwa apabila hari ke-7 tersebut jatuh pada hari libur, Buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya (Pasal 118 PMNA/KBPN No. 3/1997).

Kepastian mengenai tanggal kelahiran hak tanggungan tersebut bukan saja penting bagi mulai diperolehnya kedudukan yang istimewa oleh kreditur, tetapi juga bagi penentuan peringkat hak tanggungan-nya, apabila ada kreditur pemegang hak tanggungan yang lain. Demikian juga jika hak tanggungan sudah didaftar, kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak terpengaruh oleh adanya sita jaminan yang diletakkan kemudian. Tetapi apabila sita jaminan diletakkan sebelum tanggal hari ke-7, hak tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftar, karena pemberi hak tanggungan tidak lagi diperbolehkan melakukan perbuatan hukum mengenai objek hak tanggungan yang bersangkutan (kewenangan pemberi hak tanggungan untuk memberikan hak tanggungan harus pada saat pendafatannya).

Dalam waktu 7 hari kerja setelah dibuat Buku Tanah, oleh Kepala Kantor Pertanahan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan yang bersangkutan. Sertipikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan Salinan APHT yang keduanya dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertipikat dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertipikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte

Hypotheek, sepanjang mengenai hak atas tanah(dan HMSRS) dalam pelaksanaan “parate exsecutie” berdasarkan Pasal 20 UUHT (Pasal 14 UUHT). Dengan pencantuman irah-irah tersebut pada Sertifikat Hak Tanggungan, maka untuk itu dapat dipergunakan Lembaga Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.

Dalam Pasal 24 UUHT disebutkan, bahwa hak tanggungan yang ada sebelum berlakunya undang-undang ini, yang menggunakan ketentuan *Hypoteek* dan *Credietverband* berdasarkan Pasal 57 UUHT diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut undang-undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut. *Hypoteek* dan *Credietverband* sudah tidak ada lagi dalam Hukum Tanah kita sejak berlakunya UUPA karena sudah diganti dengan Hak Tanggungan.

2.3.2 Solusi Yang Dapat Ditempuh Oleh Kreditur Apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan Menjadi Batal

Fungsi utama lembaga jaminan adalah disatu sisi merupakan kebutuhan bagi kreditor atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Disisi lain jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor yaitu kepastian pelunasan hutang atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau penjamin debitor, apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban memenuhi prestasinya. Sebagai akibat lahirnya hak tanggungan, kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan (preferen) dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan hanya berhak atas sisa hasil pelelangan, yaitu setelah dikurangi pelunasan piutang kreditor pemegang hak tanggungan dan biaya-biaya lelang. Apabila objek hak tanggungan dijual di bawah tangan, kreditor biasa yang tidak dijamin dengan hak tanggungan akan memperoleh sisa hasil penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan setelah dikurangi biaya penjualannya. *Droit de preference* dan *droit de suite* sebagai 2 keistimewaan yang ada pada kreditor pemegang hak tanggungan mengurangi perlindungan yang diberikan oleh Hukum kepada kreditor lain dan pembeli objek hak tanggungan. Maka sebagai imbangannya, ditetapkan persyaratan bagi sahnya

pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang dijadikan jaminan dan dengan demikian diperolehnya 2 keistimewaan tersebut oleh kreditur yang bersangkutan. Syarat yang pertama adalah bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan dengan akta otentik, yaitu APHT yang dibuat oleh PPAT (Pasal 10 UUHT). Syarat kedua adalah kewajiban dipenuhinya syarat spesialitas, yaitu dalam APHT wajib disebutkan nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi hak tanggungan, piutang yang mana dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, uraian mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi objek hak tanggungan (Pasal 11UUHT). Agar dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, wajib dipenuhi syarat publisitas yaitu pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT dapat menjadi batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, mengenai hal ini dijelaskan dalam penjelasan Pasal tersebut, bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh Karena itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat buktinya. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftarannya tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pembatalan perbuatan hukum yang bersangkutan harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru (Penjelasan Pasal 45(1)huruf f PP No. 24/1997).

Hal yang dapat menyebabkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah :

Karena pembuatan APHT yang tidak sesuai dengan prosedur.

Dalam praktek, hal ini dapat terjadi karena adanya kelalaian dari pihak PPAT yang tidak memenuhi prosedur pembebanan hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa karena adanya syarat spesialitas dalam

APHT tidak dipenuhi yang menyebabkan APHT menjadi batal demi hukum. Asas spesialitas berisi antara lain :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- b. Domisili para pihak
- c. Penunjukkan secara jelas utang-utang yang dijamin
- d. Nilai tanggungan, dan
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut menyebabkan APHT menjadi batal demi hukum (Penjelasan Pasal 11(1)UUHT). Maka agar pembebanan hak tanggungan sah, disyaratkan wajib memenuhi asas spesialitas (Pasal 11(1)UUHT).

Peranan PPAT dalam membuat akta seperti APHT harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, sebelum membuat akta tersebut, PPAT harus memperhatikan terlebih dahulu identitas para pihak dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Sedangkan akibat apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menjadi batal adalah :

1. APHT tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Pasal 45(1) huruf f PP No. 24/1997 bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran pembebanan hak jika : "perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT yang bersangkutan.
2. Kedudukan kreditur hanya menjadi kreditur konkuren.

Selama APHT belum didaftarkan pada kantor pertanahan maka hak tanggungan belum lahir, karena hak tanggungan lahir pada saat hari tanggal buku tanah hak tanggungan dikeluarkan (Pasal 13(5)UUHT). Maka apabila APHT batal demi hukum, kedudukan kreditur tidak menjadi preferen tetapi tetap menjadi kreditur

konkuren. Sesuai dengan ketentuan itu, jangkauan asas *droit de suite*, hak preferen diperoleh pada saat didaftarkannya APHT itu dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, bukan pada saat pembuatan APHT oleh PPAT.

Solusi yang ditempuh oleh Kreditur apabila APHT menjadi batal adalah : dengan meminta agar PPAT membuat APHT baru yang sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku. Solusi ini harus ditempuh karena di dalam ketentuan PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan dalam peraturan pelaksanaannya dalam KBPN No. 1/2006 jo. KBPN No. 23/2009, tidak diatur adanya kewajiban bagi PPAT untuk membuat akta APHT baru apabila terdapat kelalaian oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya yang menyebabkan akta menjadi batal demi hukum. Maka inisiatif untuk meminta dibuatkan akta APHT baru harus datang dari debitur dan kreditur. Namun terhadap PPAT yang lalai dapat digugat ke Pengadilan Negeri atas tuntutan ganti rugi bagi pihak yang merasa dirugikan karena PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta (Pasal 55 KBPN No. 1/2006). Sama halnya dengan PPAT, bagi Notaris juga tidak ada kewajiban untuk membuat akta baru akibat kelalaiannya. Hal tersebut tidak diatur dalam UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam UUJN hanya ada ketentuan mengenai hal merenvoi pada Pasal 48 UUJN, serta menurut Pasal 51 UUJN bahwa Notaris berwenang membetulkan kesalahan penulisan pada minuta akta yang telah ditandatangani dengan membuat Berita Acara Pembetulan atas akta tersebut dan salinan akta Berita Acara Pembetulan wajib disampaikan kepada para pihak. Namun dalam Pasal 84 UUJN diatur mengenai ketentuan sanksi bagi Notaris yang melakukan tindakan pelanggaran yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum yang dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Persoalan yang dapat timbul kemudian apabila APHT menjadi batal demi hukum adalah apakah debitur mau bekerja sama dengan kreditur untuk membuat akta APHT baru lagi dihadapan PPAT. Sebaiknya untuk memastikan agar akta APHT baru dapat dibuat lagi, yaitu dengan memasukkan klausul dalam Perjanjian Kredit

antara debitur dengan kreditur bahwa “Apabila dikemudian hari oleh sebab apapun juga yang mengakibatkan akta jaminan yang dituangkan dalam akta tersendiri menjadi batal demi hukum, maka debitur dengan ini setuju dan wajib membuat dan menandatangani akta jaminan baru, sebagaimana apabila diminta oleh kreditur.”

Oleh karena itu PPAT harus cermat dan teliti agar APHT tersebut dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Pasal 23 UUHT ditetapkan sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, atas pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing. Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai Sanksi administratif berupa (Pasal 23 UUHT):

- a. Tegoran lisan;
- b. Tegoran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. Pemberhentian dari jabatan.

Dengan disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran atau kelalaian. Sanksi ini tertuju kepada para PPAT dan Notaris dalam melaksanakan ketentuan Pasal 11(1), 13(2) dan 15(1)UUHT serta peraturan pelaksanaannya. Ketentuan ini mengandung arti bahwa seorang PPAT dapat langsung diberhentikan dari jabatannya jika yang dilakukan adalah pelanggaran berat dan pemberian sanksi tersebut tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain berlaku, misalnya tuntutan ganti rugi dari kreditor. Bagi Kepala Kantor Pertanahan sanksi yang dapat dikenakan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi para pegawai negeri, yaitu jika lalai atau melanggar ketentuan Pasal 13(4), 16(4) dan 22(8)UUHT serta peraturan pelaksanaannya. Selain dikenakan sanksi administratif tersebut, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana. Adanya sanksi tersebut memang perlu, tetapi yang lebih penting adalah terciptanya suasana yang mendukung berlakunya UUHT secara efektif yang ditunjukkan melalui itikad

baik pihak-pihak yang bersangkutan untuk mentaatinya serta didukung dengan tanggung jawab dan konsistensi para pelaksanaannya dalam menjalankan tugasnya.

2.3.3 Hal-hal Yang Dapat Menyebabkan Hapusnya Hak Tanggungan Bila Dikaitkan Dengan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur

Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 UUHT dinyatakan hapusnya hak tanggungan karena :

1. Hapusnya utang yang dijamin hak tanggungan

Sebagai konsekuensi bahwa hak tanggungan bersifat *accessoir* (mengikuti) terhadap perjanjian pokoknya, yaitu Perjanjian Kredit. Oleh karena itu apabila perjanjian kreditnya dibayar lunas oleh debitur, dengan sendirinya (otomatis) hak tanggungan yang bersangkutan akan berakhir fungsinya sebagai jaminan pelunasan utang.

2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan, yang dinyatakan dengan akta, yang diberikan kepada pemberi hak tanggungan.

Apabia debitur atas persetujuan kreditur pemegang hak tanggungan menjual objek hak tanggungan untuk melunasi utangnya, maka hasil penjualan tersebut akan diserahkan kepada kreditur yang bersangkutan dan sisanya dikembalikan kepada debitur. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai proses apa yang harus dilakukan setelah pemberi hak tanggungan menerima pemberian pernyataan tertulis tersebut. Karena itu, setelah pemberi hak tanggungan menerima pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan, pemberi hak tanggungan harus segera mengajukan surat permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan dilampiri surat pernyataan tertulis tersebut agar hak tanggungan tersebut dicatat pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan bahwa hak tanggungan itu telah dilepaskan oleh pemegangnya. Dan pernyataan tertulis tersebut dapat digunakan oleh Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada

buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 22 UUHT). Hanya dengan demikian, hak tanggungan itu menjadi hapus dan tidak mengikat lagi bagi pihak ketiga.⁶⁵

3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek hak tanggungan, jika hasil penjualan objek hak tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitur.

Jika tidak diadakan pembersihan, hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek yang dibeli berdasarkan berlakunya *droit de suite*. Pembersihan hak tanggungan diatur dalam Pasal 19 UUHT. Ketentuan dalam Pasal 19 UUHT diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli objek hak tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang semula membebani, yaitu jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin. Pembeli objek hak tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual-beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan, agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian. Atas dasar pernyataan pemegang hak tanggungan yang berisi dilepaskannya hak tanggungan, dilakukanlah pencatatan pembersihannya oleh Kepala Kantor Pertanahan pada Buku-Tanah dan Sertipikat hak atas tanah (dan HMSRS) yang dijadikan jaminan. Apabila objek yang dibebani lebih dari satu hak tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara para pemegang hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek hak tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya, pembeli objek hak tanggungan dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menetapkan pembersihan itu, sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka masing-masing menurut perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19(3)UUHT). Sebenarnya mengenai peringkat hak tanggungan sudah ditetapkan pada waktu didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan

⁶⁵ Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 169.

(Pasal 5 UUHT). Tetapi permohonan pembersihan tersebut tidak dapat diajukan oleh pembeli objek hak tanggungan, apabila pembelian itu dilakukan dengan jual-beli sukarela (jadi bukan dalam pelelangan eksekusi) dan dalam APHT yang bersangkutan para pihak telah secara tegas mencantumkan janji yang disebut dalam Pasal 11(2)huruf f UUHT bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan. Dalam Penjelasan Pasal 19(3)UUHT disarankan, agar sebelum masalahnya oleh pembeli diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, para pemegang hak tanggungan berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai penyelesaiannya yang menguntungkan semua pihak yang berkepentingan.

4. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Piutang kreditur masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditur. Artinya kedudukan krediturnya berubah menjadi kreditur biasa/konkuren (Pasal 1131 jo. 1132 BW). Hak atas tanah dapat hapus karena hal-hal dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA atau peraturan perundangan lainnya. Dalam hal HGU, HGB atau Hak Pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, hak tanggungan tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan. Beda halnya jika hak atas tanah diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus. Kalau objeknya semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan hak tanggungan baru.

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan lebih lanjut diatur dalam Pasal 122, 123 dan 124 PMNA No. 3/1997.⁶⁶

Jadi apa akibat hukumnya bagi kreditor pemegang hak tanggungan apabila hak atas tanah yang diagunkan menjadi hapus?

⁶⁶ Harsono, *op. cit.*, hlm. 450-452.

Sebagaimana diuraikan diatas, diketahui obyek Hak Tanggungan yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha (HGU);
- c. Hak Guna Bangunan (HGB);
- d. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
- e. Hak Pakai atas Hak Milik (masih akan diatur dengan Peraturan Pemerintah).

Berikut diuraikan mengenai batas waktu hak atas tanah tersebut diatas :

a. Hak Milik

Ketentuan mengenai Hak Milik, disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dalam undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan itu sampai sekarang belum terbentuk. Oleh karena itu maka diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun, artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak Milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Ketentuan mengenai HGU, disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGU diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan yang dimaksudkan disini adalah PP No. 40/1996, HGU secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18. Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. PP No. 40/1996, menambahkan guna perusahaan perkebunan. HGU mempunyai jangka waktu pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Pasal 8 PP No. 40/1996 mengatur jangka waktu HGU adalah pertama kalinya paling lama 35 tahun, diperpanjang paling lama 25 tahun dan diperbarui paling lama 35 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan HGU diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Ketentuan mengenai HGB disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan yang dimaksud adalah PP No. 40/1996. Secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38. Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa HGB terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 PP No. 40/1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut HPL) dan tanah Hak Milik. Jangka waktu HGB diatur dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 PP No. 40/1996. Jangka waktu HGB berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu :

1. HGB atas tanah Negara

HGB ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

2. HGB atas tanah HPL

HGB ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan HGB ini dapat dilakukan dengan usul pemegang HPL.

3. HGB atas tanah Hak Milik

HGB ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu, namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang HGB dapat diperbarui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

d. Hak Pakai

Ketentuan mengenai Hak Pakai disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksud yaitu PP No. 40/1996, secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 38. Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian,

perikanan, peternakan, perkebunan. Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu Hak Pakai. Pasal ini hanya menentukan bahwa Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Dalam PP No. 40/1996, jangka waktu Hak Pakai diatur pada Pasal 45 sampai dengan Pasal 49. Jangka waktu Hak Pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu :

1. Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu 25 tahun. Khusus Hak Pakai yang dipunyai Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan Negara asing, dan perwakilan badan internasional diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

2. Hak Pakai atas tanah HPL

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Pakai ini dapat dilakukan dengan usul pemegang HPL.

3. Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai dapat diperbarui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

Hak atas tanah dapat hapus karena hal-hal dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA atau peraturan perundangan lainnya. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun “hak” atas tanahnya. Hapusnya tanah dalam arti fisik jarang sekali terjadi dan hanya bisa terjadi karena tanah tersebut tertimbun total, misalnya oleh tanah lain sebagai akibat letusan gunung berapi atau tertutup air, atau

karena gerusan air sungai sebagai akibat berpindahnya alur air, sehingga merendam tanah yang bersangkutan, atau terkena tsunami seperti bencana yang terjadi di Aceh atau dapat pula yang terjadi karena perbuatan yang disengaja seperti pada perendaman desa untuk pembuatan waduk. Dalam Pasal 18(1)huruf d UUHT disebutkan bahwa salah satu yang menyebabkan hak tanggungan hapus adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Ada beberapa kemungkinan yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus, yaitu :

1. Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan objek hal tanggungan diperpanjang sebelum berakhir jangka waktunya. Hak tanggungan mana tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal telah dipenuhi.
3. Dicabut untuk kepentingan umum.
4. Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah.
5. Tanahnya musnah.

Hak tanggungan hapus karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus. Apabila Hak Tanggungan menjadi hapus akan mempunyai akibat hukum terhadap kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan, yaitu yang awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan (karena APHT sebagai perjanjian jaminan kebendaan mempunyai asas *droit de suite, droit de preference*, spesialisitas dan publisitas), maka dengan hapusnya Hak Tanggungan, kedudukan kreditor berubah menjadi kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan yang merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 BW. Walaupun Perjanjian kredit utang piutang antara kreditor dan debitur tetap ada (tetap berlangsung), tetapi kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan yang sebelumnya didahulukan dalam pelunasan utangnya (kreditor preferen) menjadi berubah statusnya menjadi kreditor konkuren.⁶⁷ Kedudukannya akan menjadi sama

dengan kedudukan para kreditur lainnya yang bukan pemegang hak tanggungan yang tidak diutamakan pelunasan piutangnya dan para kreditur tersebut bersama-sama sebagai kreditur konkuren (Pasal 1131 dan 1132 BW). Pasal 1131 BW menegaskan tanggung jawab seseorang atas perikatan/utangnya, yaitu segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang. Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang menghutang kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para yang berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan, yaitu sebagai kreditur preferent. Jadi hak-hak sebagai kreditur pemegang hak tanggungan yaitu *droit de preference* (mempunyai hak mendahului) daripada kreditor lain, *droit de suite*, mudah pelaksanaan dalam lelang, obyek Hak Tanggungan lepas dari boedel kepailitan menjadi tidak berlaku. Pada perjanjian kredit, jaminan utang dalam hal ini hak tanggungan merupakan posisi yang sangat penting terutama dalam rangka pengamanan apabila kredit yang diberikan mengalami kegagalan. Bahkan kreditur yang demikian tidak memiliki hak jaminan yang kuat dan kepastian hukum akan dilunasi utangnya debitur, karena hak tanggungannya hapus dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan tersebut. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan?

Upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan yaitu dengan pencantuman kuasa dalam APHT atas tanah yang bersangkutan, dimana hal tersebut telah dimungkinkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, yaitu *janji yang memberi kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah*

⁶⁷ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah* (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm. 125-126.

menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Kejadian-kejadian tertentu terhadap objek Hak Tanggungan, dapat menyebabkan nilai Hak Tanggungan menurun bahkan hapusnya Hak Tanggungan tersebut. Apabila kejadian-kejadian seperti itu terjadi, tentu akan merugikan pemegang Hak Tanggungan. Apabila pihak yang menguasai objek Hak Tanggungan itu mempunyai kepedulian agar kejadian-kejadian tertentu terhadap Hak Tanggungan tidak terjadi, tindakan-tindakan pencegahan atau penyelamatan atas terjadinya kejadian-kejadian tertentu yang tidak diinginkan itu tidak perlu merugikan pemegang Hak Tanggungan. Kejadian-kejadian yang dimaksud dapat berupa usaha-usaha pihak-pihak tertentu untuk menguasai objek Hak Tanggungan itu atau objek Hak Tanggungan dibiarkan tidak terurus atau tidak terawat. Namun, adakalanya pihak di tangan siapa objek Hak Tanggungan objek Hak Tanggungan itu berada di dalam kekuasaannya, tidak mempunyai kepedulian yang dimaksud atau kurang melakukan tindakan-tindakan pencegahan atau penyelamatan yang diperlukan, sehingga dapat mengakibatkan menurunnya nilai Hak Tanggungan itu. Pihak-pihak yang menguasai objek Hak Tanggungan itu dapat saja adalah pemberi Hak Tanggungan itu sendiri, pihak pengelola yang diberi tugas oleh pemberi Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan itu, penyewa objek Hak Tanggungan yang menyewa objek Hak Tanggungan itu dari pemberi Hak Tanggungan (pemilik objek Hak Tanggungan), atau pemilik Hak Tanggungan yang baru karena telah dilakukan pengalihan pemilikan yang terjadi karena atas hak apapun juga (hibah, waris, jual beli, dan sebagainya.). Kejadian hapusnya hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan karena lewatnya waktu hak atas tanah tersebut atau dibatalkannya hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan dapat pula mengakhiri Hak Tanggungan tersebut, sebagaimana menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT. Dalam hal ini, akan sangat merugikan pemegang Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan tidak melakukan tindakan-tindakan penyelamatan yang diperlukan untuk dapat tetap memiliki atau memperoleh kembali pemilikan dari hak-hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu. Untuk mengantisipasi atau menyelamatkan

hapusnya hak atas tanah yang agunkan karena habisnya masa berlaku hak atas tanah yang diagunkan karena tidak diperpanjangnya masa berlaku hak atas tanah tersebut maka di dalam APHT-nya dapat dicantumkan kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan (pemegang Hak Tanggungan/Kreditur) untuk memperpanjang jangka waktu hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat terjadi pada HGU, HGB, dan Hak Pakai atas tanah Negara karena hak-hak atas tanah tersebut mempunyai masa berlaku atau jangka waktu tertentu. Pasal 11 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan di dalam APHT suatu janji yang memberikan kewenangan untuk dapat memperpanjang atau menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu.

Perubahan Hak Milik menjadi HGB dan Hak Pakai serta perubahan HGB dan Hak Pakai menjadi Hak Milik yang merupakan penyederhanaan prosedur melepaskan hak yang ada oleh pemegang haknya atas suatu bidang tanah tertentu, diikuti dengan pemberian hak baru atas tanah. Apabila yang hak yang diubah itu semula dibebani hak tanggungan, maka hak tanggungan tersebut menjadi hapus karena hukum. Maka permohonan perubahan hak tersebut memerlukan persetujuan pemegang hak tanggungan yang bersangkutan. Kalau hak atas tanah yang baru juga akan dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang yang semula dijamin dengan hak tanggungan yang hapus itu, perlu dilakukan pembebanan hak tanggungan baru. Berdasarkan ketentuan PMNA/KBPN No. 5/1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, berlaku ketentuan :

- 1) Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang hak tanggungan.
- 2) Perubahan hak tersebut mengakibatkan hak tanggungan dihapus.
- 3) Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, mendaftarkan hapusnya hak tanggungan yang membebani HGB/Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.

- 4) Untuk melindungi kepentingan kreditur/bank yang semula dijamin dengan hak tanggungan atas HGB atau Hak Pakai yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftar, pemegang hak atas tanah dapat memberikan SKMHT dengan objek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari HGB atau Hak Pakai tersebut.
- 5) Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat APHT atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT.

Berdasarkan ketentuan PMNA/KBPN tersebut, saat hapusnya hak tanggungan adalah pada saat pendaftaran Hak Milik. Oleh karena itu, sebelum perubahan hak didaftar, pemegang hak atas tanah sebaiknya memberikan SKMHT dengan objek Hak Milik yang diperolehnya, karena setelah Hak Milik terdaftar, hak tanggungan tersebut menjadi hapus. Pada saat hapusnya hak tanggungan itu kreditur menjadi kreditur konkuren yang hanya dijamin dengan SKMHT. Namun, kemudian kreditur dapat membuat APHT berdasarkan SKMHT itu. Hak tanggungan lahir pada saat buku tanah hak tanggungan, yaitu hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Terhadap ketentuan PMNA/KBPN terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu :

- a. Jangka waktu SKMHT. Berdasarkan Pasal 3(2)PMNA/KBPN tersebut jangka waktu SKMHT terbatas yaitu sebagaimana termuat dalam Pasal 15(4) dan (5)UUHT.
- b. Peringkat SKMHT. Tidak diatur mengenai peringkat apabila ada beberapa SKMHT. Akan tetapi, mengingat bahwa SKMHT dibuat untuk objek tanah Hak Milik yang bidang tanahnya adalah sama dengan bidang tanah HGB atau Hak Pakai sebelumnya dan utang yang dijamin dengan hak tanggungan adalah sama dengan utang yang dijamin dengan hak tanggungan adalah sama dengan utang yang dijamin sebelumnya dan krediturnya adalah tetap, peringkat hak tanggungan pada saat dibuat SKMHT, seyogyanya adalah sesuai dengan peringkat yang termuat dalam sertifikat hak tanggungan yang semula membebani tanah HGB atau Hak Pakai. Kreditur pemegang SKMHT ini haruslah kreditur yang semula pemegang hak tanggungan, sebab ketentuan PMNA/KBPN ini dibuat untuk

memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan yang tanahnya sedang dimohonkan perubahan hak atas tanah.

- c. Atas perubahan hak, bagi kreditur perlu memperhatikan bahwa terdapat periode dimana kreditur tidak lagi menjadi kreditur preferen, yaitu sejak hak tanggungan hapus (pada saat Hak Milik terdaftar) sampai saat hak tanggungan terdaftar. Pada periode tersebut, kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur pemegang SKMHT. Mengingat bahwa APHT hanya dapat dibuat setelah Hak Milik terdaftar, periode tersebut memakan waktu sesuai dengan ketentuan lahirnya hak tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.
- d. Ketentuan PMNA/KBPN tersebut hanya berlaku khusus untuk tanah HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani hak tanggungan.⁶⁸

Roya/Pencoretan Hak Tanggungan

Setelah hak tanggungan hapus, maka dilakukan pencoretan catatan atau roya hak tanggungan. Pencoretan catatan atau roya hak tanggungan ini dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.⁶⁹ Roya atau pencatatan hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22UUHT. Pencatatan hapusnya hak tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan adanya hak tanggungan pada buku-tanah dan sertipikat objek yang dijadikan jaminan, dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan roya dari pihak yang berkepentingan. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang dilakukan berdasarkan :

⁶⁸ Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 158-160

⁶⁹ Usman, *Op. cit.*, hlm. 127.

- a. 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
- b. Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau
- c. 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 kreditur pemegangnya, pendaftaran hapusnya dilakukan berdasarkan pernyataan kreditur pemegang hak tanggungan, bahwa pihaknya telah melepaskan hak tanggungan atas seluruh/sebagian tertentu objek hak tanggungan, yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan. Pendaftaran dihapusnya hak tanggungan karena "pembersihan" melalui penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan hapusnya hak tanggungan tersebut. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan karena hal-hal tersebut dilakukan berdasarkan permohonan kreditur pemegang hak tanggungan atau pemberi hak tanggungan dengan melampirkan :

1. Setipikat hak yang menjadi objek hak tanggungan;
2. Akta atau surat yang dijadikan bukti 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.

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan ini dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya (Pasal 122 PMNA/KBPN No. 3/1997). Dalam Pasal 123 KBPN No. 3/1997 diatur pendaftaran hapusnya hak tanggungan. Selain dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang dibebani serta pada buku hak tanggungan yang hapus, sertipikat hak tanggungan yang sudah hapus itu ditarik dan diberi catatan, bahwa hak tanggungan yang dibuktikannya sudah hapus dan karena sertipikat tersebut tidak berlaku lagi. Dalam hal sertipikatnya tidak dapat ditarik, hal itu dicatat pada buku tanahnya. Dalam Pasal 124 PMNA No. 3/1997 diatur pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan, yang disebabkan pelunasan sebagian piutang yang dijamin (Roya Partial). Hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan dimungkinkan bila :

1. Objek hak tanggungan terdiri atas beberapa hak, atau
2. Kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian piutangnya diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, atau
3. Walaupun tidak memenuhi ketentuan tersebut di atas, berdasarkan pelepasan hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan, dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek hak tanggungan yang sama yang dibebaskan dari beban hak tanggungan itu. Kalau bagian tersebut tidak terdaftar tersendiri, karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar, pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan.⁷⁰

Pencoretan karena adanya Roya Partial (Pasal 2(2)UUHT jo. Pasal 16 UURS) dilakukan dengan mencatat hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan, yaitu pada buku tanah dan sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan.

⁷⁰ Harsono, *op. cit.*, hlm. 452-454.

BAB 3

PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian kepustakaan yang dilakukan peneliti, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dan pihak ketiga agar proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menjadi sah dan tidak memiliki cacat hukum adalah melalui proses pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT yaitu melalui dua tahap berupa:
 - a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatkan APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
 - b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Ketentuannya dalam Pasal 10-15 UUHT dan diatur pelaksanaannya dalam Pasal 114-119 PMNA/KBPN No. 3/1997. Maka agar pembebanan hak tanggungan sah, disyaratkan wajib memenuhi asas spesialisitas (Pasal 11(1)UUHT) dan asas publisitas (Pasal 13 UUHT). Asas spesialisitas berisi antara lain :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- b. Domisili para pihak
- c. Penunjukkan secara jelas utang-utang yang dijamin
- d. Nilai tanggungan, dan
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan

Sedangkan asas publisitas berisi antara lain : hak tanggungan yang diberikan juga wajib didaftar di Kantor Pertanahan sehingga adanya hak tanggungan serta apa yang disebut dalam APHT dapat dengan mudah diketahui oleh pihak ketiga atau orang-orang yang berkepentingan (Pasal 13 UUHT).

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT terhadap pemegang hak tanggungan (kreditur) adalah adanya kepastian tanggal lahirnya hak tanggungan,

pembebanan hak tanggungan atas objek hak tanggungan memberikan rasa aman kepada kreditur karena pembebanan tersebut merupakan jaminan bagi pelunasan utang debitur apabila suatu hari debitur wanprestasi atas perjanjian kredit atau mengalami kredit macet. Hak tanggungan juga memberikan kedudukan yang mendahului dari kreditur-kreditur lainnya (asas *droit de preference*), hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada (asas *droit de suite*), objek hak tanggungan tidak termasuk dalam harta pailit (boedel failit), hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu yang melindungi kreditur dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

Sedangkan perlindungan bagi pemberi hak tanggungan (debitur) adalah adanya janji yang dilarang bagi pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk memiliki objek hak tanggungan bila debitur wanprestasi, serta adanya pengaturan kepastian pencoretan (*roya*) hak tanggungan apabila utang debitur lunas sehingga tanah milik debitur bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya yang dapat diketahui oleh pihak ketiga, serta adanya asas spesialitas untuk kepastian nilai tanggungan.

Serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga adalah terdapatnya asas publisitas dalam hak tanggungan yang pendaftarannya terbuka bagi umum, sehingga pihak ketiga dapat mengetahui hak atas tanah mana saja yang sedang dibebankan hak tanggungan.

2. Solusi yang ditempuh oleh Kreditur apabila APHT menjadi batal adalah dengan meminta agar PPAT membuat APHT baru yang sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila batalnya akta disebabkan oleh karena kelalaian (malpraktek) dari PPAT atau Notaris, maka untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Pasal 23 UUHT ditetapkan sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, atas pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing. Sanksi ini tertuju kepada para PPAT dan Notaris dalam melaksanakan ketentuan Pasal

11(1), 13(2) dan 15(1)UUHT serta peraturan pelaksanaannya. Pemberian sanksi tersebut tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain berlaku, misalnya tuntutan ganti rugi dari kreditor. Bagi Kepala Kantor Pertanahan sanksi yang dapat dikenakan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi para pegawai negeri, yaitu jika lalai atau melanggar ketentuan Pasal 13(4), 16(4) dan 22(8)UUHT serta peraturan pelaksanaannya. Selain dikenakan sanksi administratif tersebut, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.

3. Hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak tanggungan bila dikaitkan dengan perlindungan hukum bagi kreditor adalah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 UUHT, yaitu :
 - a. Hapusnya utang yang dijamin hak tanggungan.
 - b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan, yang dinyatakan dengan akta, yang diberikan kepada pemberi hak tanggungan.
 - c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek hak tanggungan.

Untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditor mengenai permasalahan bilamana tidak ada kesepakatan diantara para kreditor mengenai pembersihan objek hak tanggungan adalah disarankan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 19(3)UUHT agar sebelum masalahnya oleh pembeli diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, para pemegang hak tanggungan berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai penyelesaiannya yang menguntungkan semua pihak yang berkepentingan.

- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Hak atas tanah dapat hapus karena hal-hal dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA atau peraturan perundangan lainnya. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun hak atas tanahnya. Hak tanggungan hapus karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus. Apabila Hak Tanggungan menjadi hapus akan mempunyai akibat hukum

terhadap kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan, yaitu yang awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan (karena APHT sebagai perjanjian jaminan kebendaan mempunyai asas *droit de suite, droit de preference*, spesialisitas dan publisitas), maka dengan hapusnya Hak Tanggungan, kedudukan kreditor berubah menjadi kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan yang merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 BW. Walaupun Perjanjian kredit utang piutang antara kreditor dan debitur tetap ada (tetap berlangsung), tetapi kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan yang sebelumnya didahulukan dalam pelunasan utangnya (kreditor preferen) menjadi berubah statusnya menjadi kreditor konkuren. Upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan yaitu dengan pencantuman kuasa dalam APHT atas tanah yang bersangkutan, dimana hal tersebut telah dimungkinkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, yaitu *janji yang memberi kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.*

3.2 Saran

Setelah melakukan penelitian dari permasalahan yang muncul dalam kaitannya dengan keabsahan APHT, dapat diajukan beberapa saran sehingga diharapkan akan menjadi bahan pemikiran bagi semua pemangku kepentingan yang terkait di dalam aspek perlindungan hukum pembebanan hak tanggungan :

1. Diperlukan adanya itikad baik dari pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan untuk mentaati ketentuan UUHT dan undang-undang yang berlaku agar proses pembebanan hak tanggungan dapat berjalan lancar. Di lain pihak,

sebaiknya Kantor Pertanahan harus benar-benar cermat dalam melakukan penelitian kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam rangka pendaftaran hak tanggungan, sehingga sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan benar-benar memiliki kepastian hukum.

2. Untuk mencegah adanya permasalahan yang menyebabkan APHT menjadi batal adalah diharapkan PPAT lebih meningkatkan profesionalitas, tanggung jawab, ketelitian, kecermatan dan konsistensi dalam menjalankan jabatannya.
3. Pihak bank sebagai kreditur sebaiknya memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada debitur, terutama dalam penilaian mengenai jaminan yang diberikan oleh pihak debitur. Misalnya terhadap jaminan berupa hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu (dalam hal ini HGU, HGB, Hak Pakai atas tanah negara), yaitu dengan memperhatikan jangka waktu hak atas tanah tersebut. Hal ini mengingat dengan hapusnya hak atas tanah tersebut akan berakibat pula hapusnya Hak Tanggungan.

DAFTAR REFERENSI

1. BUKU

- Basuki, Sunaryo. *Hukum Agraria Pokok-pokok Hukum Tanah Nasional*. Depok : Universitas Indonesia, 2010.
- Gautama, Sudargo. *Komentor Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2005.
- _____. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Universitas Trisakti, 2007.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid I*. Jakarta : Ind-Hill Co, 2002.
- _____. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-hak Yang Memberi Jaminan Jilid II*. Jakarta: Ind-Hill-Co, 2005.
- Hutagalung, Arie S., et al. *Asas-asas Hukum Agraria*. Depok: Universitas Indonesia, 2005.
- Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran. *Seminar : Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Mamudji, Sri. et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- Sjahdeini, Remy. *Hak Tanggungan Asas-asas Kentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*. Bandung : Alumni, 1999.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2007.

- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermasa, 2003.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, 2005.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika, 2006.
- Sutedi, Adrian. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006.
- Suyatno, Thomas. *Dasar-dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1993.
- Usman, Rachmadi. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta : Djambatan, 1999.

2. PERUNDANG-UNDANGAN

- Indonesia. Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.
- Indonesia. Undang-undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996. TLN No. 3632.
- Indonesia. Undang-undang tentang Rumah Susun. UU No. 16 Tahun 1985. LN No. 75 Tahun 1985. TLN No. 3318.
- Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.
- Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. PMNA/KBPN No. 4 Tahun 1996.

Presiden. Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998. TLN No. 3746.

Presiden. Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun. PP No. 4 Tahun 1988. LN No. 7 Tahun 1988. TLN No. 3372.

Presiden. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

3. INTERNET

Ade. “Hukum Jaminan Pengertian dan Macam-macam Jaminan” <http://kuliahade.wordpress.com/2010/04/18/hukum-jaminan-pengertian-dan-macam-macam-jaminan/>. Diunduh 23 Februari 2012.

Admin. “Hak Tanggungan” <http://www.lbh-makassar.org/?p=2798>. Diunduh 4 Agustus 2011.

Setia. “Tentang Hak Tanggungan” <http://setia-ceritahati.blogspot.com/2009/08/tentang-hak-tanggungan-paper.html>. Diunduh 4 Agustus 2011.

Sumber Ilmu. “Hukum Jaminan” <http://unjalu.blogspot.com/2011/03/hukum-jaminan.html>. Diunduh 23 Februari 2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No. 1910 K/Pdt/2005

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. **SYAMSUL FAUZI DAN NY. MAUDHY LAVIANA GAIS (al.MAUDI LAFIANA YOSEPHINA GAIS)** bertempat tinggal di Jalan Pulo Asem I No. 15, RT. 002/001, Kelurahan Jati, Jakarta Timur,

2. **PT. DINOMAS SAE**, berkedudukan di Jakarta, Jalan Pulo Asem I No. 15 RT. 002/001, Kelurahan Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada MASNAWATI, SH., RISNA HUDAYA, SH. dan MARTA SARI TARIGAN, SH., Advokat, berkantor di Jalan Boulevard Mitra Sunter Blok D-6 Jakarta Utara,

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pemanding ;

melawan :

1. **PT. BANK INTERNASIONAL INDONESIA**, berkedudukan di Jakarta, Jalan MH. Thamrin Kav. 22, Jakarta Pusat ;

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Sentra Primer Baru Timur, Pulo Gebang, Jakarta Timur ;

3. **BELSASAR SIAGIAN, SH.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan di Jalan Gunung Sahari No. 73 C/19, Jakarta Pusat ;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Terbanding I s/d III ;

dan :

1. **PT. PIPA RONA SEMBADA**, berkedudukan di Jalan Pulo Asem I No. 15 RT.002/001 Kelurahan Jati , Jakarta Timur ;

2. **RIADI dan NY. HASTUTI**, bertempat tinggal di Kampung Gempol, RT.001/001, Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur ;

Hal. 1 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **HAMDANI PULUNGAN dan NY. ROSMAIDA MARPAUNG**,
bertempat tinggal di Jalan Kemuning RT. 014/03, Kelurahan
Utan Kayu Utara, Jakarta Timur ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut
Terlawan/Terbanding III s/d VI ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pelawan telah melawan sekarang
Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi sebagai Para
Terlawan dan Para Turut Terlawan di muka persidangan Pengadilan Negeri
Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Pelawan I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan
bangunan Sertifikat Hak Milik No. 332/Pondok Bambu tanggal 8 Juni 1995, yang
terletak di Jalan Poncol Raya Gang DI, RT.001/07, No. 9 A atau Jalan D
RT.004/RW.07 ;

Bahwa terlawan I tanpa menegor atau memberitahukan ataupun
memanggil Para Pelawan telah mengajukan permohonan eksekusi lelang
kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, atas tanah dan bangunan milik
Pelawan I, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.822/Duren
Sawit/1996 tanggal 10 Juni 1996, yang dibuat Belsasar Siagian, SH./Terlawan
III Jo. Sertifikat Hak Tanggungan No. 765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996, yang
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur/Terlawan
II (bukti P-3 dan P-4) ;

Bahwa dasar Terlawan I mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang
adalah atas Perjanjian Pinjaman Uang antara Turut Terlawan I selaku Debitur
dengan Terlawan I selaku Kreditur, yang dituangkan dalam Akta Pengakuan
Hutang No. 147 tanggal 21 Nopember 1996 yang dibuat di hadapan Moendjiati
Soegito, Sh., Notaris di Jakarta (bukti P-5) ;

Bahwa atas perjanjian tersebut Pelawan I telah memberikan jaminan
berupa :

"Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 332/Pondok Bambu
tanggal 8 Juni 1995, yang terletak di Jalan Poncol Raya, Gang D.I, RT.001/07
No. 9A atau Jalan D RT.004/RW.07".

Sebagaimana Akta Kuasa Memasang Hipotik No. 148 tanggal 21 Nopember
1995 dan Akta Kuasa Menjual No.149 tanggal 21 Nopember 1995 keduanya

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005

Disclaimer

Perindungan hukum... Caroline Syah, FH UI, 2012
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu menyebarkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, SH., Notaris di Jakarta (bukti P-6 dan P-7);

Bahwa di samping memberikan jaminan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.332/Pondok Bambu tanggal 8 juni 1995 tersebut di atas, Pelawan II, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III juga memberikan jaminan pribadi berdasarkan Akta Garansi No.150, No.151, No.152 kesemuanya tertanggal 21 Nopember 1995 ketiganya dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, Sh., Notaris di Jakarta (bukti P-8, P-9 dan P-10) ;

Bahwa sertifikat Hak Tanggungan No.765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur/Terlawan II yang menjadi dasar hukum bagi Terlawan I/PT. Bank Internasional Indonesia untuk mengajukan Eksekusi Lelang adalah tidak sah, cacat hukum karenanya batal demi hukum, oleh karena :

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak sah dan oleh karenanya batal demi hukum ;
- b. Pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan No. 765/T/1996 tidak sesuai dengan prosedur ;

A. Bukti bahwa APHT No.822/Duren Sawit/1996 tidak sah dan oleh karenanya batal demi hukum adalah :

1. Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.822/Duren Sawit/1996, mempunyai cacat materi

Bahwa pada halaman terakhir Akta Pemberian Hak Tanggungan No.822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996, yang dibuat oleh Belsasar Siagian, SH./terlawan II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana jika diperhatikan kata penutup pada bagian akhir akta, maka jelas Akta No.822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996 adalah dibuat untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jakarta Selatan, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, padahal objek hak tanggungan letaknya di wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, sehingga akta tersebut mempunyai cacat materi, yang mengakibatkan akta tersebut tidak sah, batal demi hukum (van rechtwege neitig), maka sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (4), tidak dapat dipergunakan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur/Terlawan II ;

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. / Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996 tidak sesuai dengan blanko yang ditentukan dalam pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 :

Bahwa berdasarkan pasal 53 ayat (2) huruf a, Undang-Undang No.5 Tahun 1986, bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996 tidak sesuai/melanggar bentuk blanko yang ditentukan dalam pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996, karena berdasarkan ketentuan tersebut seharusnya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996 menggunakan blanko Akta Hipotik yang berlaku sebelum diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan artinya harus menggunakan lembar 1 s/d 4 blanko hipotik ;

Ternyata ketentuan tersebut tidak diindahkan oleh Terlawan II terbukti hanya judul dan alinea pertama pada halaman 1 saja yang dipakai oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

Dan hanya kata "Hipotik" saja yang dicoret dan diganti dengan kata "Hak Tanggungan" oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

Sedangkan alinea selebihnya pada halaman 1 dan seluruh halaman 2 dan halaman 4 dicoret oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

Kemudian halaman-halaman yang dicoret tadi diisi oleh Belsasar Siagian, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan halaman tambahan. Padahal isi halaman 2 tersebut banyak yang sah dimuat dalam blanko Hipotik yang dimaksud oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 pasal 3 ayat (2) ;

Bahwa dengan dicoretnya seluruh halaman 2, 3 dan 4 oleh Terlawan III, maka halaman yang diberi judul halaman tambahan tersebut, pada hakekatnya bukanlah halaman tambahan tetapi tidak lain dari pada halaman penggantian blanko Akta Hipotik ;

Bahwa mengganti halaman-halaman Akta Hipotik yang sudah secara tegas diwajibkan penggunaannya, jelas melanggar pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 ;

Oleh karena kewenangan Menteri Agraria dalam menentukan bentuk blanko Akta berdasarkan ketentuan Perundang-undangan yang

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku, yaitu berdasarkan pasal 19 Perauran Pemerintah No.10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah mana berdasar pada pasal 19 JIS, pasal 26 dan pasal 52 Undang-Undang No.5 Tahun 1960, maka pelanggaran cara penggunaan blanko hipotik tersebut di atas, berarti pelanggaran Undang-Undang ;

3. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996, tidak sesuai prosedur :

Bahwa berdasarkan pasal 53 ayat (2) huruf a undang-Undang No.5 Tahun 1986, pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996 oleh Terlawan III, melanggar ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 15 ayat (1), berdasarkan pasal tersebut maka sebelum membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Terlawan III harus terlebih dahulu mewajibkan Terlawan I untuk menghadirkan Pelawan I sendiri kehadapnya, tidak cukup hanya mendasarkan permohonannya dengan Akta Kuasa Untuk Memasang Hipotik No.148, tanggal 21 Nopember 1995 saja ;

Penggunaan Akta Kuasa tersebut baru diperkenankan untuk dijadikan dasar Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, setelah dapat dibuktikan bahwa Pelawan I benar-benar tidak dapat hadir sendiri ;

Sebelum alasan ketidakhadiran sendiri Pelawan I dapat dibuktikan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dimaksud ;

Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang No.5 Tahun 1986, Terlawan II telah mengabaikan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 ;

B. Bukti bahwa pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan No.765/T/1996 tidak sesuai dengan prosedur adalah :

1. Bahwa berdasarkan pasal 1 ayat (4) dan (5), Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 1996 maka jelas bahwa kalau berkas belum lengkap atau terdapat cacat materi, maka Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tidak boleh membuat buku tanah Hak Tanggungan, larangan tersebut dipertegas lagi dalam ayat (6) dan (7) ;

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terlawan I tetap mengeluarkan Buku Tanah Hak Tanggungan No.765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996 tanpa mengindahkan ketentuan pasal 1 ayat (4) dan (5) Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 1996 ;

Bahwa oleh karena buku tanah Hak Tanggungan No.765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996 yang dibuat oleh Terlawan I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996 yang cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum, maka buku tanah Hak Tanggungan No.765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996 adalah tidak sah atau batal demi hukum (nietig), karenanya dianggap tidak pernah ada ;

2. Salinan Buku Tanah dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dijadikan bagian Sertifikat Hak Tanggungan No.765/T/1996 tidak sah karena :

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan terdiri atas :

- Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan, dan
- Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Mengenai :

- Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan, ternyata Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No.765/T/1996, yang disalin dan ditandatangani atau disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur dan dijadikan bagian dari Sertifikat Hak Tanggungan No.765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996, adalah Buku Tanah Hak Tanggungan yang tidak sah dan batal demi hukum. Dikarenakan pembuatannya didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak sah atau batal demi hukum sehingga melanggar ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 pasal 1 ayat (2) ;

- Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996 yang dijadikan bagian Sertifikat Hak Tanggungan No.765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996, adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum ;

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-394 3348 (ext.318)

Perlindungan hukum..., Caroline Syah, FH UI, 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut ternyata tidak ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, berarti Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996 belum disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, sehingga tidak sah sebagai bagian dari Sertifikat Hak Tanggungan No.765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996, karena telah melanggar ketentuan pasal1 ayat (1) huruf (f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti bahwa Sertifikat Hak Tanggungan No.765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996 adalah cacat hukum, tidak sah, batal demi hukum, karena dibuat tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa mengenai cacat hukumnya Sertifikat Hak Tanggungan No.765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996, Pelawan I telah mengajukan gugatan yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Perkara No.135/G.TUN/1997/PTUN.JKT (bukti P-11) ;

Bahwa Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengeluarkan Penetapan untuk menunda Pelaksanaan Lebih Lanjut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996, dengan tidak melakukan Sita Eksekusi dan Lelang Eksekusi atas agunan milik Pelawan, serta tidak melakukan tindakan administratif lainnya, selama proses perkara Tata Usaha Negara tersebut berlangsung, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.135/G.TUN/1997/PTUN.JKT, tanggal 10 Nopember 1997 (bukti P-12) ;

Bahwa akan tetapi terhadap tanah dan bangunan milik Sertifikat Hak Milik No.332/Pondok Bambu tanggal 8 Juni 1995 terdaftar atas nama Pelawan I tersebut, telah dilakukan Sita Eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 12 Januari 1996, sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi No.87/1997.Eks/PN.Jkt.Tim. Jo. APHT I No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 12 Januari1996 (bukti P-13) ;

Bahwa ternyata pada waktu Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur melakukan Sita Eksekusi atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.332/Pondok Bambu tanggal 8 Juni 1995, yang terletak di Jalan Poncol Raya,

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang temuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-394 3348 (ext.318)

Perlindungan hukum... Caroline Syah, FH UI, 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gang D.I, RT.001/07, No.9A atau Jalan D RT.004/RW.07, terungkap bahwa Terlawan III telah mengganti isi Sertifikat yaitu kata-kata di halaman terakhir Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996, dimana kata Jakarta Selatan dicoret dan diganti menjadi Jakarta Timur. Bahwa perbuatan Terlawan III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan pemalsuan, karena yang diganti dan dicoret sendiri oleh Terlawan III adalah Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah dijahit menjadi bagian Sertifikat Hak Tanggungan. Seharusnya yang mencoret dan mengganti isi Sertifikat tersebut harus disetujui oleh pihak-pihak dan yang berhak mencoret bagian Sertifikat adalah Kepala Kantor Pertanahan setelah diterbitkan SK. Ralat dari Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sesuai dengan pasal 14 ayat (10) Peraturan Menteri dalam Negeri No.6 Tahun 1972) bukan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (bukti P-13) ;

Bahwa Terlawan I telah bekerja sama dengan Terlawan III untuk mengganti isi Sertifikat, yakni mengganti kata Jakarta Selatan menjadi Jakarta Timur dan karenanya terbukti Terlawan I dan Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan pemalsuan Sertifikat Hak Tanggungan dan atas perbuatan tersebut telah merugikan Pelawan I, yang mana dalam waktu dekat ini atas perbuatan pemalsuan, Pelawan I akan mereseveer haknya dengan melaporkannya pada yang berwajib ;

Bahwa oleh karena perbuatan Terlawan I dan Terlawan III yang melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Pelawan I baik secara moril maupun materiil, dimana kerugian materiil yaitu kerugian atas biaya-biaya, ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh Para Pelawan dalam pengurusan perkara a quo dan biaya-biaya untuk pengacara, sedangkan kerugian moril berupa tersitanya waktu, tenaga dan pikiran Para Pelawan dalam menghadapi kasus ini dan tercemarnya nama baik Pelawan di mata para relasi bisnis Para Pelawan yang menjadi kurang percaya lagi kepada Para Pelawan akibat perbuatan Terlawan I dan Terlawan III. Oleh karenanya Para Pelawan menuntut ganti rugi kepada Terlawan I dan Terlawan III berupa : kerugian materiil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) baik secara sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng ;

Bahwa karena bukti-bukti Para Pelawan adalah sah yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Terlawan sehingga mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding ataupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;

Hal. 8 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon Putusan Provisi :

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Para Pelawan mohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim agar diadakan tindakan sementara dalam putusan provisi untuk :

“Menangguhkan/menunda Pelaksanaan Eksekusi Lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 29 September 1997 No.87/1997 Eks/PN.Jkt.Tim. Jo. APHT I No.822/Duren Sawit/1996 Jo. Penetapan No.87/1998 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. APHT I No.822/Duren Sawit/1996, tanggal 7 Nopember 1997 sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara perlawanan ini “ ;

Bahwa Para Pelawan mohon kepada Bapak Ketua/Majelis agar :

“Menangguhkan/menunda Pelaksanaan Eksekusi Lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 29 September 1997 No.87/1997 Eks/PN.Jkt.Tim. Jo. APHT I No.822/Duren Sawit/1996 Jo. Penetapan No.87/1998 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. APHT I No.822/Duren Sawit/1996, tanggal 7 Nopember 1997 sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara perlawanan ini “ ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

1. Menyatakan menerima permohonan penundaan dari Para Pelawan ;
2. Menangguhkan/menunda pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 29 September 1997 No.87/1997 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. APHT I No. 822/Duren Sawi/1996 Jo. Penetapan No. 87/1997 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. APHT I No. 822/Duren Sawi/1996, tanggal 7 Nopember 1997, sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara perlawanan ini ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan seluruhnya ;
2. Menyatakan sah putusan provisi yang telah diucapkan tersebut ;
3. Menyatakan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menangguhkan/menunda pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 29 September 1997 No.87/1997 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. APHT I No. 822/Duren Sawi/1996 Jo. Penetapan No. 87/1997 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. APHT I No. 822/Duren Sawi/1996, tanggal 7 Nopember 1997, sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara perlawanan ini ;
5. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan negeri Jakarta Timur tanggal 29 September 1997 No.87/1997 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. APHT I No. 822/Duren Sawi/1996 Jo. Penetapan No. 87/1997 Eks/PN.Jkt.Tim Jo. APHT I No. 822/Duren Sawi/1996, tanggal 7 Nopember 1997, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Menyatakan batal atau tidak sah Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 822/Duren Sawi/1996 tanggal 28 Juni 1996, yang dibuat oleh Belsasar Siagian, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah/Tergugat II ;
7. Menyatakan batal atau tidak sah Buku Tanah Hak Tanggungan No. 765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur/Terlawan II ;
8. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Tanggungan No. 765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur/Terlawan II ;
9. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III membayar biaya perkara ;
10. Menghukum Terlawan I dan Terlawan III untuk membayar ganti rugi kepada Para Pelawan berupa :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
 - Kerugian Moril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;Baik sendiri-sendiri maupun tanggung renteng ;
11. Menghukum Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Banding ataupun Kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;
13. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan III mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Hal. 10 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

1. Perlawanan Para Pelawan Prematur :

Bahwa objek perlawanan Para Pelawan yang terdaftar dalam perkara perdata No.16/Pdt.Plw/1998/PN.Jkt.Tim., pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur sama dengan perkara No. 135/G.TUN/1997/PTUN.JKT, pada Pengadilan Tata Usaha Negara yang hingga saat ini masih dalam proses persidangan, oleh karena itu perlawanan yang diajukan dalam perkara ini oleh Para Pelawan masih prematur oleh karena perkara No. 135/G.TUN/1997/PTUN.JKT, belum diberikan pertimbangan hukum dan putusan oleh Majelis Hakim, perkara No. 135/G.TUN/1997/PTUN.JKT, pada Pengadilan Tata Usaha Negara (bukti TIII-1) ;

2. Perlawanan Para Pelawan Kabur :

Bahwa perlawanan Para Pelawan tidak memilih salah satu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terlawan, akan tetapi dalam perlawanannya menyangkut beberapa perbuatan melawan hukum sekaligus, yang tidak ada relevansinya antara satu dengan lainnya, yaitu penangguhan pelaksanaan lelang, pembatalan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pembatalan akta pemberian hak tanggungan, pembatalan buku tanah, ganti rugi dan pembatalan Sertifikat, oleh karenanya perlawanan menjadi kabur ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 16/Pdt.Plw/1998/PN.Jkt.Tim., tanggal 22 Juli 1998 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Pelawan ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Terlawan I ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak beralasan ;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ;
- Menolak perlawanan Pelawan ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai dengan putusan ini jumlahnya ditetapkan sebesar Rp.333.000,- (tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Jakarta dengan putusan No. 309/PDT/1999/PT.DKI tanggal 31 Agustus 1999 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Pelawan I dan II tersebut ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 22 Juli 1998, Nomor 16/Pdt.Plw/1998/PN.Jkt.Tim, yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Terlawan I ;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Pelawan ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak beralasan ;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ;
- Menolak perlawanan Pelawan ;
- Menghukum Para Pembanding semula Pelawan I dan II untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pelawan/Para Pembanding pada tanggal 10 Agustus 2000 kemudian terhadapnya oleh Para Pelawan/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Pebruari 2000 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 21 Pebruari 2000 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 309/Pdt/1999/PT.DKI Jo. No. 16/Pdt.Plw/1998/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Maret 2000 ;

bahwa setelah itu oleh Terlawan I/Terbanding I yang pada tanggal 27 Maret 2000 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Pelawan/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 10 April 2000 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Hal. 12 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/
Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi karena begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang salah menerapkan hukum dan menafsirkan sendiri undang-undang dan telah melalaikan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 Pasal 1 Ayat (4) dan (5) tanpa mempertimbangkan alasan-alasan keberatan yang telah diajukan oleh Para Pembanding dalam memori bandingnya yang telah jelas diuraikan alasan keberatan dan peraturan Undang-Undang yang telah dilanggar ;

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada halaman 48 alinea ke-4, 5 dan 6 dan halaman 49 alinea 1 dan 2, adalah bertentangan dengan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 ;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan : Ke kantor Pertanahan manapun yang tercantum dalam APHT itu dikirim, ke Jakarta Pusat, Jakarta Selatan atau Jakarta Barat sekalipun tetap saja PPAT yang bersangkutan, dalam hal ini Terlawan III berkewajiban mengirimnya ke Kantor Pertanahan Jakarta Timur, karena tanah Pelawan I yang dijaminakan ini terletak di wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur, adalah merupakan pertimbangan yang keliru dan bertentangan dengan Undang-Undang ;

Oleh karena itu jika diperhatikan kalimat/kata-kata pada halaman terakhir Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996 yang dibuat oleh termohon Kasasi III, maka sangat jelas APHT tersebut dibuat untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jakarta Selatan, untuk keperluan pendaftaran hak tersebut ;

Bahwa Majelis Hakim keliru apabila menafsirkan sendiri dan berpendapat sendiri, ke Kantor Pertanahan manapun yang tercantum dalam APHT itu dikirim Terlawan III berkewajiban mengirimnya ke Kantor Pertanahan Jakarta Timur ;

Oleh karena berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (4) dan (5), jika

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat cacat materi dalam APHT oleh PPAT yang membuatnya maka Kantor Pertanahan Nasional seharusnya dan wajib mengembalikan APHT yang cacat tersebut dengan menyebut jenis kekurangan yang ditemukan ke PPAT yang bersangkutan untuk diperbaiki. Dan segera setelah diperbaiki oleh PPAT yang bersangkutan dan setelah lengkap diperiksa oleh Kantor Pertanahan, barulah Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan dimaksud ;

Bahwa dalam hal ini setelah diketahui adanya cacat materi dalam APHT No.822/Duren Sawit/1996 oleh Kantor Pertanahan Nasional seharusnya dikembalikan untuk segera diperbaiki dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerimaan berkas, Kepala Kantor Pertanahan wajib mengembalikan kepada PPAT yang bersangkutan dan setelah dilengkapi baru Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan APHT tersebut ;

Bahwa perlu diketahui oleh Majelis Hakim Agung Yang Terhormat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah menerapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (4) dan (5), yang mana Termohon Kasasi III selaku PPAT merubah sendiri APHT No.822/Duren Sawit/1996 dan memperbaiki sendiri APHT tersebut di mana perbaikan tersebut telah melampaui batas waktu sebagaimana yang ditentukan Undang-Undang tersebut, tanpa sepengetahuan pihak pemberi dan penerima hak Tanggungan dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa perlu diketahui oleh Majelis Hakim Agung Yang Terhormat Para Pemohon Kasasi selain mengajukan perlawanan ini di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, juga telah mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara No. 135/G.Tun/1997/PTUN.JKT untuk perkara yang sama yaitu mengenai cacat materi APHT No.822/Duren Sawit/1996 tanggal 10 Juni 1996 ;

Bahwa dalam perkara tersebut telah diperiksa dan diputus terbukti bahwa dalam pembuatan APHT tersebut telah ditemukan adanya cacat materi sebagaimana dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim PTUN Jakarta dan dalam amar putusannya, sehingga terbukti pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta timur yang dikuatkan oleh Pengadilan tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukumnya ;

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termaut pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Perlindungan hukum..., Caroline Syah, FH UI, 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa demikian juga halnya dengan pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan : untuk mencoret dan mengganti kata-kata "Jakarta Selatan" menjadi "Jakarta Timur" tidak perlu merundingkan atau mendapat persetujuan terlebih dahulu, baik dari Kreditur maupun Debitur, adalah merupakan pertimbangan yang keliru ;

Oleh karena, yang berhak memperbaiki Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah para pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan, perbaikan tidak dapat dilakukan hanya oleh PPAT/Termohon Kasasi III sendiri tanpa diketahui oleh para pihak ;

2. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum sebagaimana dalam pertimbangannya pada halaman 50 alinea ke 1, dan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996,

Bahwa dalam perkara aquo seharusnya APHT No. 822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni menggunakan blanko Akta Hipotik yang berlaku sebelum diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan artinya harus menggunakan lembar 1 s/d lembar 4 blanko Hipotik. Akan tetapi Termohon Kasasi III tidak mengindahkan ketentuan Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 tersebut, terbukti hanya judul dan alinea pertama pada halaman 1 saja yang dipakai, oleh PPAT/Termohon Kasasi III dan hanya kata Hipotik saja yang dicoret dan diganti dengan hak tanggungan sedangkan alinea selebihnya pada halaman 1 dan seluruh halaman 2 dan halaman 4 dicoret oleh Termohon Kasasi III. Dan halaman-halaman yang dicoret tersebut diisi oleh Termohon Kasasi III dengan halaman tambahan ;

Bahwa dengan dicoretnya seluruh halaman 2, 3 tersebut pada hakekatnya adalah bukan halaman tambahan, tapi tidak lain dari pada halaman penggantian blanko Akta Hipotik. Bahwa mengganti halaman-halaman Akta Hipotik yang sudah dengan secara tegas diwajibkan penggunaannya jelas melanggar pasal 3 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 ;

Bahwa kewenangan Menteri Agraria dalam menentukan bentuk blanko akta berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu berdasarkan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah mana berdasar pasal 19 JIS pasal 26 dan pasal 52

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005

Disclaimer

Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. / Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id / Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, maka pelanggaran cara penggunaan blanko Hipotik tersebut di atas, berarti pelanggaran undang-undang ;

3. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum sebagaimana dalam pertimbangannya pada halama 51 alinea ke -1 dan bahwa menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, maka Termohon Kasasi III harus terlebih dahulu mewajibkan Termohon Kasasi I untuk menghadirkan Pemohon Kasasi I kehadapannya, tidak cukup hanya mendasarkan permohonannya dengan Akta Kuasa untuk memasang hipotik No. 148, tanggal 21 Nopember 1995 saja ;

Apabila bisa dibuktikan Pemohon Kasasi I benar-benar tidak dapat hadir sendiri maka baru diperkenankan penggunaan Akta Kuasa memasang hipotik tersebut, akan tetapi apabila tidak dapat dibuktikan PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dimaksud ;

Bahwa dari penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tersebut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum sebagaimana dalam pertimbangannya pada halaman 51 alinea ke-1 ;

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 51 alinea ke-2, adalah tidak berdasarkan hukum hanya merupakan pendapat majelis Hakim sendiri, dan pertimbangan Majelis Hakim tersebut jelas keliru, oleh karena dalam surat pernyataan tertanggal 25 Desember 1995 yang terlampir dalam jawaban Turut Termohon Kasasi II dan III adalah dana sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang diterima melalui rekening Pemohon Kasasi I telah dikeluarkan oleh Para Pemohon Kasasi untuk biaya-biaya, ongkos-ongkos, komisi-komisi dan biaya-biaya lainnya yang telah dikeluarkan oleh Turut Termohon Kasasi I, dan Turut Termohon Kasasi II serta III juga ikut menikmati dana tersebut di mana dari nilai sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) tersebut Turut Termohon Kasasi II serta III masing-masing telah menerima sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan uang tersebut diterima oleh Turut Termohon Kasasi II serta III, 1 (satu) minggu setelah dana dicairkan oleh Termohon Kasasi I ;

Hal. 16 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005

Disclaimer

Perindungan hukum... Caroline Syah, FH UI, 2012
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang temuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pemberian uang tersebut memang tidak ada tanda bukti secara tertulis, akan tetapi berdasarkan kepercayaan dan hubungan bisnis secara baik saja tanpa ada tanda terima ;

Bahwa disamping hal tersebut di atas perlu Para Pemohon Kasasi jelaskan, bahwa Para Pemohon Kasasi tidak benar ingin mencuci tangan atau melepaskan diri dari tanggung jawab sebagaimana pendapat dari Majelis Hakim dalam pertimbangannya, Para Pemohon Kasasi mengajukan perlawanan ini di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dikarenakan adanya fakta hukum yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dijadikan dasar permohonan eksekusi oleh Termohon Kasasi I mempunyai cacat materi, sehingga menyebabkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.822/Duren Sawit/1996, tanggal 10 Juni 1996 batal demi hukum.

Bahwa di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI disebutkan bahwa dalam hutang piutang apabila Debitur belum melunasi hutangnya maka barang jaminan tidak begitu saja menjadi milik Kreditur, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yakni :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 401 K/Sip/1972 tanggal 7 Oktober 1972 ;
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 883 K/Sip/1974 tanggal 26 Nopember 1975 ;
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 262 K/Sip/1975 tanggal 10 pebruari 1976 ;

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka telah terbukti Majelis Hakim telah salah menerapkan hukumnya dan tidak cukup memberi alasan-alasan dalam pertimbangan hukumnya, sehingga dengan demikian majelis hakim telah salah menerapkan hukum dan tidak meleksanakan ketentuan-ketentuan perundang-undangan dan Yurisprudensi atau melanggar :

- a. Pasal 178 ayat (10 dan (2) HIR ;
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 558 K/Sip/1975 ;
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1970 tanggal 22 Juli 1970 ;
- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1854 K/PDT/1984 tanggal 30 Juli 1987 ;
- e. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 Tahun 1974 ;

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan ke 1 s/d 5 :

Alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;

Bahwa tidak terbukti adanya cacat hukum atas Sertifikat Hak Tanggungan No.765/T/1996 tanggal 28 Juni 1996 karena telah diterbitkan sesuai dengan prosedur yang benar ;

Bahwa yang jelas Sertifikat Hak Tanggungan telah terdaftar di tempat letak objek tanggungan (Jakarta Timur) walaupun dalam surat disebut Jakarta Selatan tetapi oleh PPAT (Terlawan III) telah diperbaiki dan itu tugas PPAT ;

Bahwa karena Pelawan telah memberikan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan itu sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. SYAMSUL FAUZI DAN NY. MAUDHY LAVIANA GAIS (al. MAUDI LAFIANA YOSEPHINA GAIS), 2. PT. DINOMAS SAE** tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 20 April 2006 oleh Prof. Rehngena Purba, SH.MS., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara,SH. dan Andar Purba, SH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005

Disclaimer

Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. / Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id / Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Edward Harris Sinaga, SH.MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

ttd./I Made Tara, SH.

ttd./Andar Purba, SH.

K e t u a ;

ttd./Prof. Rehngena Purba, SH.,MS.

Biaya-biaya kasasi :

1. Meterai Rp. 6.000,-

2. Redaksi Rp. 1.000,-

3. Administrasi kasasi..... Rp. 93.000,-

Jumlah Rp. 100.000,-

Panitera Pengganti ;

ttd./Edward Harris Sinaga, SH.,MH.

Untuk Salinan :

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

MUH. DAMING SUNUSI, SH.,MH.

NIP. 040030169.

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 1910 K/Pdt/2005