

**TINJAUAN YURIDIS JANJI UNTUK TIDAK MENYEWAKAN  
OBJEK JAMINAN DALAM AKTA PEMBERIAN HAK  
TANGGUNGAN**

**TESIS**

**ANKIE DITA RAHARDIANI, S.H.  
0806478544**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2011**

**TINJAUAN YURIDIS JANJI UNTUK TIDAK MENYEWAKAN  
OBYEK JAMINAN DALAM AKTA PEMBERIAN HAK  
TANGGUNGAN**

**TESIS**

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

**ANKIE DITA RAHARDIANI, S.H.  
0806478544**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Ankie Dita Rahardiani  
NPM : 0806478544

Tanda Tangan :

Tanggal : 14 Januari 2011

**HALAMAN PENGESAHAN**

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Ankie Dita Rahardiani

NPM : 0806478544

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Janji Untuk Tidak Menyewakan Obyek Jaminan  
Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

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 : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 12 Januari 2011



## KATA PENGANTAR

*Bismillaahirrohmaanirrohiim,*

Segenap puji hanyalah milik Allah SWT, penguasa langit dan bumi beserta seluruh isinya. Hanya berkat, hidayah, dan karunia-Nya lah, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini tepat pada waktunya. Tesis ini disusun dalam rangka melengkapi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Pendidikan Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis bersyukur kepada Allah SWT yang telah memberikan penulis kekuatan, kemampuan, serta kelancaran dalam menyusun tesis ini. Atas rahmat dan ridha-Nya, tantangan dan rintangan yang penulis alami selama proses penulisan ini, dapat penulis lalui dengan baik. Semua hal yang terjadi merupakan pelajaran yang sangat berguna bagi penulis di masa datang dan akan memberikan suatu kenangan yang tak terlupakan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak akan pernah ada dan tidak ada artinya tanpa bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, perkenankan secara khusus penulis dengan setulus hati menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang turut memberikan andil dan telah membantu penulisan tesis ini, antara lain:

1. Keluarga penulis, yang telah mendukung dan menyediakan segalanya dalam proses pembelajaran penulis dan penyelesaian tesis ini.
2. Bapak Prof. Safri Nugraha, S.H., L.L.M., Ph.d, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas kesempatan yang telah diberikan, sehingga penulis bisa menuntut ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H., selaku pembimbing tesis atas curahan perhatian, pemikiran, dan limpahan ilmu pengetahuan yang penulis peroleh selama dalam bimbingan beliau.
4. Tim penguji tesis penulis : Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., yang juga merupakan Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dan Bapak Akhmad Budi

Cahyono, S.H., M.H. atas petunjuk yang telah diberikan pada saat sidang dan pada saat revisi tesis.

5. Seluruh staf pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan ilmunya untuk para mahasiswa dan khususnya untuk penulis.
6. Bapak Kasir dan Bapak Sukiman serta seluruh staf Sekretariat Magister Kenotariatan dan Sekretariat Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu penulis dalam persoalan administrasi selama perkuliahan.
7. Seluruh pegawai Perpustakaan Soediman Kartohadiprodjo di Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah dengan sabar melayani penulis dalam mencari bahan penulisan tesis ini.
8. Ibu Florina Chrysanthi, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Cileungsi, Bogor, Jawa Barat, atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk mendapatkan bahan penulisan tesis ini.
9. Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS., atas bimbingan dan dukungannya kepada penulis.
10. Sahabat-sahabat penulis Atika Wijayanti, Rr. Ajeng Nur Rizky, Luthfan Danaswara, Deni Irpanudin, M. Rolas Jaya Saputra, dan Aria Trisanjaya, atas dukungan dan pengertiannya.
11. Teman-teman Notariat Salemba Angkatan 2008, Acha, Mbak Ayu, Bu Ellies, Mbak Maya, Mbak Puri, Karina, Catherine, Dahlia, Erli, Savirra, Mbak Yolly, Bu Rita, Yudith, Momo, Fiqri, Tomi, Mas Tri, Ricky, serta teman-teman lainnya, yang telah membuat pengalaman menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan jadi lebih menyenangkan.
12. Teman-teman lain yang sudah membantu, Wahyu Ari Antono, Rasyiid Wusi, Ali Azmy, Harsa Handoyo, Pujo Anggoro, Riza Wulandari, Nadia Pradipta, Ivah Prahari Putri, Cindy Wastu, Mbak Arti Pertiwi, Citra Prasetyo, Riezka Sari, Shahaja dan Sophia.
13. Teman-teman di SD Bhakti, SLTPN 111, SMAN 16, FH Unair, #QuotersUnite, Skipers, dan Rangers.
14. Serta nama-nama lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangan-kekurangan, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis berharap, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dan ketulusan serta memberikan yang terbaik bagi semua pihak di atas serta tesis ini dapat berguna bagi siapapun.

Depok, 14 Januari 2011

Penulis

Ankie Dita Rahardiani



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Ankie Dita Rahardiani

NPM : 0806478544

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

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

TINJAUAN YURIDIS JANJI UNTUK TIDAK MENYEWAKAN OBYEK  
JAMINAN DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 14 Januari 2011

Yang menyatakan

(Ankie Dita Rahardiani)

## ABSTRAK

Nama : Ankie Dita Rahardiani  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Tinjauan Yuridis Janji Untuk Tidak Menyewakan Obyek Jaminan  
Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Tesis ini membahas tentang janji untuk tidak menyewakan obyek Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Penelitian ini adalah penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji untuk tidak menyewakan obyek Hak Tanggungan. Namun, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan itu sendiri janji tersebut menjadi klausul yang lebih fleksibel, dimana *pemberi Hak Tanggungan boleh menyewakan obyek Hak Tanggungan dengan sepengetahuan dan izin tertulis pemegang Hak Tanggungan*. Masalah muncul manakala debitor pemberi Hak Tanggungan cedera janji dan obyek Hak Tanggungan harus segera dieksekusi, tetapi obyek Hak Tanggungan dihuni oleh pihak lain/penyewa. Jika penyewa beritikad baik, maka asas yang terdapat dalam Pasal 1576 KUHPerdara bisa diterapkan. Tetapi pada umumnya jika obyek Hak Tanggungan akan dieksekusi, pemegang Hak Tanggungan menghendaki obyek Hak Tanggungan tersebut tidak sedang dalam penguasaan siapa pun.

Kata kunci:  
Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sewa Menyewa

## ABSTRACT

Name : Ankie Dita Rahardiani  
Study Program: Master of Notary  
Title : Juridical Review of Not To Renting Collateral Object Promise In  
Deed of Mortgage

The focus of this study is not to renting collateral object promise in Deed of Mortgage. This research is literature research, which is normative and juridical research field. There is renting collateral object promise in Deed of Mortgage. However, that promise becomes more flexible in Deed of Mortgage itself, which is *the debtor of Mortgage may rent the collateral object, but the creditor should knows about that and gives a written permit*. It becomes a trouble when the debtor cannot keeps the promise and collateral object should be executed, but it inhabited by others/the lessee one. The principle which on Article 1576 Indonesian Civil Code can be used, when the lessee has a good faith. Indeed, the creditor wants collateral object not inhabited of anyone.

Key words:  
Mortgage, Deed of Mortgage, lease

## DAFTAR ISI

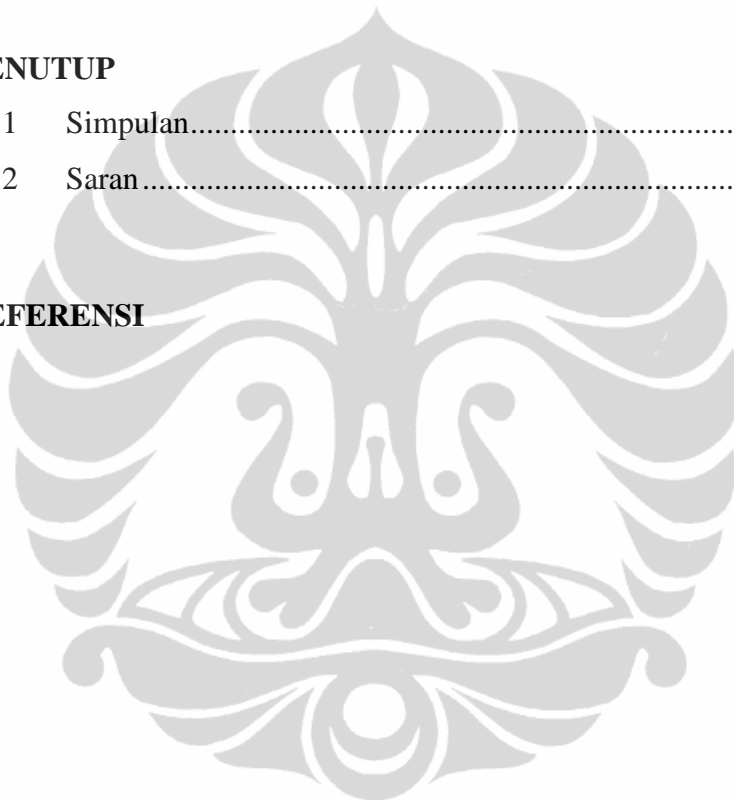
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH .....	vii
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB 1    PENDAHULUAN</b>	
1.1    Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2    Pokok Permasalahan.....	6
1.3    Metode Penelitian.....	7
1.4    Sistematika Penulisan.....	8
<b>BAB 2    TINJAUAN YURIDIS JANJI UNTUK TIDAK MENYEWAKAN           OBJEK JAMINAN DALAM AKTA PEMBERIAN HAK           TANGGUNGAN</b>	
2.1    Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Menurut UUHT .....	10
2.1.1    Pengertian Hak Tanggungan .....	10
2.1.2    Asas-Asas Hak Tanggungan .....	16
2.1.3    Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	17
2.1.4    Akta Pemberian Hak Tanggungan .....	20
2.1.5    Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan .....	28
2.1.6    Sertipikat Hak Tanggungan.....	35
2.1.7    Hapusnya Hak Tanggungan .....	36
2.1.8    Eksekusi Hak Tanggungan.....	38
2.2    Analisis Janji Untuk Tidak Menyewakan Obyek Jaminan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	41
2.2.1    Debitor Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Pemilik Obyek Hak Tanggungan.....	41

2.2.2	Pembatasan Kewenangan Pemilik dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan .....	45
2.2.3	Janji Untuk Tidak Menyewakan Obyek Hak Tanggung dan Kedudukan Pasal 1576 KUHPperdata.....	48
2.2.4	Penyewa Dianggap Beritikad Buruk .....	52
2.2.5	Upaya Pengosongan .....	54

### **BAB 3 PENUTUP**

3.1	Simpulan.....	58
3.2	Saran.....	59

### **DAFTAR REFERENSI**





# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Permasalahan

Hukum merupakan salah satu norma sosial yang di dalamnya sarat akan nilai.<sup>1</sup> Hukum tidak lepas dari kehidupan manusia. Fungsi dari hukum itu sendiri adalah melindungi kepentingan manusia untuk mempertahankan ketertiban masyarakat. Oleh karena itu hukum harus ditegakkan agar antar individu tidak saling bersinggungan. Dan dalam kehidupan bermasyarakat, hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam segala sektor. Salah satunya adalah dalam sektor ekonomi dan perdagangan. Khususnya di era globalisasi ini dimana persaingan usaha berkembang dengan pesatnya. Hal ini bisa dilihat dari menjamurnya usaha-usaha di segala bidang. Para pengusaha dengan mudahnya membuka usaha, padahal modal yang dibutuhkan dalam membangun suatu usaha tidaklah sedikit.

Modal merupakan salah satu unsur terpenting dalam suatu pembangunan suatu usaha. Di sini lembaga perbankan memegang peranan strategis, mengingat fungsi dari lembaga perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit.<sup>2</sup> Dana masyarakat yang terkumpul dalam jumlah besar dengan jangka waktu yang cukup lama merupakan sumber utama bagi bank dalam menyalurkan kembali kepada masyarakat yang memerlukan pinjaman atau kredit. Karena itu suatu bank yang tidak memiliki sumber dana dari masyarakat yang memadai akan sangat mengganggu usaha dan kegiatan bank juga tidak mampu memperluas ekspansinya.<sup>3</sup> Dengan adanya fasilitas dari bank tersebut jelas dimanfaatkan oleh para pengusaha agar usaha yang mereka jalankan bisa berkembang dengan baik. Dan tentu saja kegiatan pinjam-meminjam ini juga menguntungkan pihak bank karena masyarakat masih menaruh kepercayaan terhadap bank tersebut sebagai lembaga penyalur kredit.

---

<sup>1</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), h.10.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No.3791, Ps. 1 angka 2.

<sup>3</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2005), h.2.

Dalam rangka kegiatan penyaluran kredit tersebut, terlebih dahulu pihak bank perlu melakukan analisa terhadap calon debitornya. Analisa tersebut bertujuan agar pihak bank, sebagai kreditor, mengetahui betul siapa calon debitornya. Karena dalam praktek, banyak bank yang tidak sehat, diambang keruntuhan, dan berakhir dengan likuidasi karena kredit yang disalurkan menjadi bermasalah dan macet. Hal tersebut disebabkan oleh kurangnya prinsip kehati-hatian bank tersebut dalam menyalurkan kredit. Kegiatan analisa ini didasarkan pada prinsip kepercayaan dan prinsip kehati-hatian. Beberapa prinsip analisa kredit antara lain dengan menggunakan prinsip-prinsip:

1. Prinsip 4P yaitu:
  - a. Personality (kepribadian pemohon kredit),
  - b. Purpose (tujuan penggunaan kredit),
  - c. Prospect (bentuk usaha yang akan dilakukan pemohon kredit), dan
  - d. Payment (kemampuan pemohon kredit untuk melunasi utangnya).
  
2. Prinsip 5C yaitu:
  - a. Character (Watak)
  - b. Capacity (Kemampuan),
  - c. Capital (Modal),
  - d. Condition of Economy (Keadaan Ekonomi), dan
  - e. Collateral (Jaminan, Agunan)

Prinsip terpenting dalam hukum kredit adalah jaminan. Jaminan memungkinkan adanya konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan menjaminkan benda-benda sebagai jaminan.<sup>4</sup> Tujuan dari jaminan dalam perjanjian kredit adalah memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit dan sebagai bentuk antisipasi pihak kreditor, karena jika debitor tidak sanggup melunasi utang maka jaminan tersebut dapat dieksekusi guna melunasi utang debitor. Di samping itu keberadaan jaminan dalam suatu perjanjian kredit berfungsi untuk menentukan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor dalam pelunasan hutang bagi kreditor pemegang jaminan (*droit de preference*). Pada dasarnya perjanjian jaminan itu sendiri lahir karena adanya perjanjian kredit.

---

<sup>4</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h.5.

Tanpa perjanjian kredit, perjanjian jaminan tidak mungkin ada. Itulah sebabnya mengapa perjanjian jaminan bersifat *accessoir*. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian pokok.

Hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>5</sup> Jaminan menurut sifat terbagi menjadi dua kelompok yaitu :

1. *Jaminan umum*, yaitu segala harta milik debitor menjadi jaminan dari perikatan yang dibuatnya. Jaminan umum lahir karena undang-undang
2. *Jaminan khusus*, yaitu jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor tertentu yang hanya berlaku untuk kreditor tertentu tersebut, oleh sebab itu jaminan tersebut disebut jaminan kebendaan.

Sehubungan dengan pengelompokan jaminan tersebut, bank harus berhati-hati menerima agunan sebagai jaminan kredit serta harus memperhatikan unsur-unsur yang prinsipnya harus dipenuhi agar dapat dijadikan sebagai jaminan kredit yang salah satunya adalah kepastian hukum atas barang yang dijadikan jaminan, sehingga setiap waktu tersedia guna dieksekusi dan mudah diuangkan untuk pelunasan kredit dalam hal debitor.<sup>6</sup> Oleh karena itu bank sebagai kreditor lebih mengutamakan jaminan kebendaan daripada jaminan perorangan. Karena jaminan kebendaan melahirkan hak mutlak atas suatu benda, dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan. Jadi kreditor dapat mempertahankan haknya atas barang jaminan tersebut terhadap siapa pun juga. Dan meskipun barang jaminan telah dipindah alihkan kepada pihak lain, kreditor tetap dapat menuntut (*droit de suit*).

Oleh karena itu jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditor dan debitor.

Lembaga jaminan kebendaan yang berlaku di Indonesia antara lain :

1. Gadai;
2. Hipotek;

<sup>5</sup> Ibid. h.6.

<sup>6</sup> Hasanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1995). Hlm. 174.

3. Fidusia;
4. Resi Gudang; dan
5. Hak Tanggungan.

Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup semata-mata yang dipergunakan untuk berteduh, membina dan mengembangkan keluarga yang harmonis, akan tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati dirinya.<sup>7</sup> Di samping itu, bank biasanya meminta agunan dalam hal pemberian kredit berupa benda-benda tidak bergerak yaitu berupa tanah dan/atau bangunan sebagai jaminan. Tanah dan bangunan merupakan agunan yang menurut bank mudah diawasi, aman secara fisik serta memiliki nilai yang terukur secara mudah sehingga memberikan perlindungan hukum yang pasti. Atas dasar alasan-alasan tersebut dan semakin maraknya usaha properti di Indonesia dan meningkatnya permohonan kredit oleh para pengusaha dengan menjaminkan tanah dan/atau rumah mereka, maka di sini penulis akan menggunakan lembaga jaminan kebendaan Hak Tanggungan. Pengaturan tentang Hak Tanggungan ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut sebagai UUHT) yang diundangkan sebagai pengganti pengaturan pembebanan hak atas tanah yang berkaitan dengan hipotik yang terdapat dalam Bab 21 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Selain itu sepanjang mengenai tanah dan pinjaman atas jaminan tanah (*Credietverband*) diatur dalam *Staatsblad* (yang selanjutnya disebut sebagai Stb.) 1908 Nomor 542 dan Stb. 1937 Nomor 190.

Berdasarkan Bab 21 Buku II KUHPerdata, Stb. 1908 Nomor 542 jo. Stb. 1937 Nomor 190, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan saja. Selain itu, menurut UUHT, yang menjadi obyek Hak Tanggungan tidak hanya obyek-obyek yang tercantum dalam UUPA saja, tetapi juga mencakup Pasal 4 ayat (4) UUHT yang berbunyi:

---

<sup>7</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman*, UU No.4 tahun 1992, LN No. 23 Tahun 1992, TLN No. 343669, Penjelasan Umum.

“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 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Ada dua syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut, yaitu :

1. Bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
2. Pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Akta Pemberian Hak Tanggungan diterbitkan dengan tujuan agar masyarakat mengetahui status dari suatu hak atas tanah yang dibebankan jaminan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit. Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan ini merupakan salah satu prosedur pemberian Hak Tanggungan. Permohonan penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus diajukan ke Kantor Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran ini untuk memenuhi Asas Publisitas. Asas Publisitas ini adalah untuk melindungi masyarakat atau calon pembeli dari tindakan Debitor Pemberi Hak Tanggungan, manakala Debitor Pemberi Hak Tanggungan memiliki itikad buruk.

Yang dimaksud dengan Debitor Pemberi Hak Tanggungan yang memiliki itikad buruk misalnya dalam salah satu klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan dikatakan bahwa Debitor Pemberi Hak Tanggungan tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditor, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf a UUHT, yang berbunyi:

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;”

Ketentuan tersebut berbeda jauh dengan kenyataan yang ada, dimana tanpa sepengetahuan kreditor, Debitor Pemberi Hak Tanggungan cedera janji (wanprestasi) dengan menyewakan obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga. Di sinilah Asas Publisitas memegang peranan penting bagi para pihak.

Jika Debitor Pemberi Hak Tanggungan cedera janji (wanprestasi), maka konsekwensi yang harus ditanggung oleh Debitor Pemberi Hak Tanggungan adalah obyek Hak Tanggungan harus dieksekusi dengan cara-cara berikut ini, yaitu:

1. Menjual obyek Hak Tanggungan melalui Sertifikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, berdasarkan Pasal 14 UUHT.
2. Penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan, jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Memberikan kemungkinan penggunaan acara Parate Eksekusi, berdasarkan Pasal 6 UUHT.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Dari uraian pada latar belakang tersebut di atas, maka pokok permasalahan yang timbul yaitu:

1. Bagaimanakah penerapan Pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT tentang janji untuk tidak menyewakan obyek jaminan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, manakala debitor/pemberi Hak Tanggungan cedera janji?

2. Apakah ketentuan dalam Pasal 1576 KUHPerdara dapat diterapkan terhadap pihak ketiga/penyewa manakala debitor/pemberi Hak Tanggungan cedera janji?

### 1.3 Metode Penelitian

Metodologi merupakan hal yang penting dan merupakan blueprint suatu penelitian, artinya segala gerak dan aktifitas penelitian tercermin didalam metode penelitian.<sup>8</sup>

Metodologi adalah suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, oleh karena suatu penelitian bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten dengan mengadakan analisa dan konstruksi. Dalam usaha mencari kebenaran, salah satunya adalah melalui kegiatan ilmiah seperti penelitian dimana penelitian tersebut akan mencari data atau bahan-bahan yang dapat digunakan untuk penulisan ilmiah.<sup>9</sup>

Sehubungan dengan penulisan tesis ini, maka penulis mempergunakan metode penelitian sebagai berikut :

- a. Bentuk Penelitian

Bentuk penelitian dalam penulisan tesis ini adalah yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan mengutamakan penelitian kepustakaan atau yang disebut bahan hukum sekunder.

- b. Tipe Penelitian

Tipe penelitian tesis ini mempergunakan jenis penelitian preskriptif, yaitu suatu penelitian yang tujuannya memberikan jalan keluar atau saran

---

<sup>8</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), h.21.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), h.7.

untuk mengatasi permasalahan.<sup>10</sup> Permasalahan yang timbul di sini adalah adanya pelanggaran terhadap janji yang mana tercantum dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf a UUHT yang juga tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan.

c. Jenis Data

- 1) Data-data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu suatu penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan mempelajari dan membaca buku-buku ilmiah lainnya, buku wajib, majalah, media cetak lain, peraturan perundang-undangan yang terkait, serta laporan-laporan dan bahan bacaan lain yang berhubungan dengan penelitian yang dibuat oleh penulis, untuk mendapatkan landasan teoritis sebagai dasar melakukan penelitian dan penulisan tesis.
- 2) Melakukan penelitian secara langsung seperti wawancara dengan pihak-pihak terkait dan yang berkepentingan dengan masalah yang akan dibahas oleh penulis.

d. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan wawancara. Studi kepustakaan dilakukan di beberapa tempat, seperti perpustakaan Universitas Indonesia dan maupun mengakses data melalui internet.

Pengumpulan data melalui wawancara dilakukan terhadap seorang nara sumber yang Pejabat yang berwenang dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. Wawancara merupakan suatu cara untuk mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada seorang informan.

e. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan proses pencarian dan perencanaan secara sistematis semua data dan bahan lainnya yang telah terkumpul, kemudian

---

<sup>10</sup> Mamudji, Op.Cit., h.4.



atas data dan bahan tersebut peneliti dapat mengajukannya kepada pihak lain secara jelas.

Untuk menguraikan dan memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data yang diperoleh, diperlukan tehnik analisis data, dengan adanya tehnik analisis data ini akan diketahui hubungan secara menyeluruh dalam penelitian. Tehnik analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan tehnik analisis preskriptif yang bersifat kualitatif yaitu mengumpulkan semua data yang diperlukan kemudian menghubungkannya dengan permasalahan yang ada dan dianalisis berdasarkan teori hukum yang dihubungkan dengan masalah yang diteliti.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Sistematika dari suatu penulisan merupakan suatu uraian mengenai penulisan itu sendiri dengan tujuan untuk mempermudah dan memberikan gambaran singkat tetapi mencakup keseluruhan dari hasil penelitian tersebut. Penelitian ini terdiri atas tiga bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I yaitu bagian pendahuluan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan yang ingin diuraikan, metode penelitian yang dipergunakan penulis, serta sistematika penulisan.

Bab II yang berjudul Tinjauan Yuridis Janji Untuk Tidak Menyewakan Obyek Jaminan Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan berisi landasan teori mengenai Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan eksekusi dari Hak Tanggungan serta perlindungan pihak ketiga (masyarakat) sebagai penyewa obyek Hak Tanggungan manakala pemberi Hak Tanggungan cedera janji yang didasarkan pada UUHT dan beberapa peraturan perundang-undangan terkait.

Bab III merupakan bagian terakhir dari penelitian ini yang berisi suatu simpulan sebagai bagian dari keseluruhan penulisan tesis ini, dan juga diberikan saran sebagai sumbangan pemikiran dalam rangka memberikan suatu pemecahan dari suatu permasalahan yang berkaitan dengan permasalahan yang diuraikan oleh penulis dalam tesis ini.

## BAB 2

### TINJAUAN YURIDIS JANJI UNTUK TIDAK MENYEWAKAN OBYEK JAMINAN DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

#### 2.1 Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Menurut UUHT

##### 2.1.1 Pengertian Hak Tanggungan

Manusia adalah makhluk sosial, saling membutuhkan satu sama lain. Dalam memenuhi kebutuhan hidup pun demikian, manusia tidak mungkin melakukan segala sesuatunya sendiri. Hal demikian dapat kita lihat dalam perjanjian kredit dan jaminan, dimana lembaga keuangan berperan sebagai penyalur dana bagi masyarakat yang membutuhkan dana. Penyaluran dana tersebut melalui kegiatan perkreditan.

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi “credere” yang artinya percaya.<sup>11</sup> Jadi dapat dikatakan bahwa kredit merupakan suatu kepercayaan dari satu pihak terhadap pihak lainnya. Menurut Mariam Darus Badruzaman, pengertian perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah assessornya, sehingga ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung perjanjian pokok.<sup>12</sup> Sedangkan menurut Sutan Remy Sjahdeini, perjanjian kredit adalah suatu perjanjian antara pihak bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.<sup>13</sup> Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-

---

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1991), h.23.

<sup>12</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aspek Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 2005), h.111.

<sup>13</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), h.14.

Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pengertian kredit disebutkan sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”<sup>14</sup>

Dalam kegiatan penyaluran kredit dilakukan analisa didasarkan pada prinsip kepercayaan dan prinsip kehati-hatian. Beberapa prinsip analisa kredit antara lain dengan menggunakan prinsip-prinsip:

1. Prinsip 4P yaitu:<sup>15</sup>

a. *Personality*

Dalam hal ini, pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara lain mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan dalam masyarakat dan lain-lain.

b. *Purpose*

Selain mengenal kepribadian dari pemohon kredit, bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* kredit bank yang bersangkutan.

c. *Prospect*

Dalam hal ini, bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit, misalnya apakah usaha yang dijalankan oleh pemohon kredit mempunyai prospek di kemudian hari ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

---

<sup>14</sup> Indonesia. *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No.3791, Ps. 1 angka 11.

<sup>15</sup>AL Lubis, “Bab II Tinjauan Umum Mengenai Bank dan Kredit Perbankan”, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/18230/3/Chapter%20II.pdf>, diunduh 25 Desember 2010.

d. *Payment*

Bahwa dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.

2. Prinsip 5C yaitu:<sup>16</sup>

a. *Character*

Adalah keadaan watak dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

b. *Capacity*

Adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana calon nasabah mampu untuk mengembalikan atau melunasi utang-utangnya secara tepat waktu dari usaha yang diperolehnya.

c. *Capital*

Adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan kredit. Modal sendiri juga diperlukan bank sebagai alat kesungguhan dan tanggung jawab nasabah dalam menjalankan usahanya karena ikut menanggung resiko terhadap gagalnya usaha.

---

<sup>16</sup> Chrisman Siregar, "Prinsip Dasar Keuangan Mikro 5C 4P"  
<http://chrismansiregar.multiply.com/journal/item/7>, diunduh 25 Desember 2010.

Dalam praktik, kemampuan capital ini dimanifestasikan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan *self-financing*, yang sebaiknya jumlahnya lebih besar daripada kredit yang dimintakan kepada bank.

d. *Condition of Economy*

Yaitu situasi dan kondisi politik, sosial ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran perusahaan calon debitor.

e. *Collateral*

Adalah barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya. Collateral tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Pada hakikatnya bentuk collateral tidak hanya berbentuk kebendaan tetapi juga collateral yang tidak berwujud seperti jaminan pribadi (*borgtocht*), *letter of guarantee*, *letter of comfort*, rekomendasi dan avails.

Pengertian kredit tidak diatur khusus dalam KUHPerdara, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan KUHPerdara, dimana perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>17</sup> Perjanjian kredit lahir dari adanya kesepakatan dari kedua belah pihak dan berakhir manakala utang sudah dilunasi. Pada umumnya perjanjian kredit diikuti dengan perjanjian jaminan. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank mengingat jika nasabah mengalami suatu kemacetan maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan,

---

<sup>17</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), Ps.1337.

sebaliknya dengan jaminan kredit relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut.<sup>18</sup>

Perjanjian jaminan itu sendiri dibagi menjadi dua, yaitu perjanjian jaminan yang bersifat umum dan perjanjian jaminan yang bersifat khusus. Apabila berbicara tentang perjanjian jaminan, tentunya tidak terlepas dari Pasal 1131 KUHPerdara yang memuat asas jaminan umum. Jaminan umum adalah suatu bentuk jaminan dimana pemenuhan piutang dari masing-masing kreditor adalah sama. Kreditor yang demikian dinamakan kreditor konkuren. Sedangkan jaminan khusus, yang diatur dalam Pasal 1132 KUHPerdara, terjadi dimana seorang kreditor diberikan kedudukan yang khusus untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu.

Perjanjian jaminan kebendaan adalah perjanjian dimana terdapat suatu benda yang menjadi obyek penjaminan. Bank sebagai kreditor lebih mengutamakan jaminan kebendaan daripada jaminan perorangan. Karena jaminan kebendaan melahirkan hak mutlak atas suatu benda, dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan. Jadi kreditor dapat mempertahankan haknya atas barang jaminan tersebut terhadap siapa pun juga meskipun barang tersebut telah dipindah alihkan kepada pihak lain.

Dalam rangka kegiatan penyaluran kredit tersebut dan tingginya kebutuhan masyarakat terhadap suatu lahan pertanahan, maka diperlukan suatu wadah untuk melindungi hak dan kewajiban para pihak, baik kreditor maupun debitor yang sesuai dengan Hukum Tanah Nasional. Wadah yang diperlukan tersebut berupa peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan tujuan pembangunan nasional Indonesia demi mewujudkan manusia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pasal 51 UUPA menyebutkan bahwa lembaga jaminan kebendaan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah adalah Hak Tanggungan, sebagai pengganti dari Hipotek dan *Credietverband*, yang selama ini keberadaannya sudah tidak sesuai lagi dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional. Atas pertimbangan-

---

<sup>18</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 113.

pertimbangan tersebut pemerintah memutuskan untuk membuat suatu undang-undang baru. Setelah 36 tahun menanti maka lahirlah undang-undang tersebut, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Adapun alasan Hak Tanggungan merupakan suatu lembaga jaminan, karena memenuhi beberapa ciri berikut, yaitu:<sup>19</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pengertian dari lembaga jaminan Hak Tanggungan tercantum dalam Pasal 1 Angka 1 UUHT yang berbunyi:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain”

Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang melekat dengan tanah yang merupakan obyek jaminan tersebut guna pelunasan utang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak

---

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.4.

Tanggungan. Pada dasarnya definisi mengenai apa yang dijaminakan oleh Hak Tanggungan tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional yang mengenal Asas Pemisahan Horisontal, dimana benda-benda yang melekat dengan suatu hak atas tanah bukan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Seperti halnya dalam suatu pabrik dimana hak atas tanah pabrik tersebut dapat dibebankan Hak Tanggungan dan mesin yang melekat dengan tanah pabrik dijaminakan melalui lembaga Fidusia. Namun dalam praktiknya jarang terjadi penjaminan terhadap suatu hak atas tanah tetapi tidak disertai benda-benda di atasnya. Hal ini menjadi bahan pertimbangan bahwa pemisahan horisontal akan mempersulit eksekusi obyek jaminan manakala debitor cedera janji.

Selain itu sebelum UUHT berlaku, Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur bahwa bangunan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara dapat dibebani dengan Fidusia. Tetapi dengan adanya UUHT, maka penjaminan atas segala hak atas tanah dibebani oleh Hak Tanggungan.

### **2.1.2 Asas-Asas Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan memiliki asas-asas yang menunjang eksistensinya sebagai lembaga jaminan kebendaan. Berdasarkan ciri-ciri dari lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, Hak Tanggungan mempunyai lima asas penting, yaitu sebagai berikut:

- a. *Droit de preference*, sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum Angka 4 UUHT juncto Pasal 1 angka 1 juncto Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk didahulukan dalam pelunasan;
- b. *Droit de suit* merupakan ciri yang paling utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Menurut Pasal 7 UUHT, kreditor dapat mempertahankan haknya terhadap obyek Hak Tanggungan, meskipun obyek tersebut berada di bawah kekuasaan orang lain, misalnya obyek Hak Tanggungan hendak dibeli atau disewa oleh pihak ketiga.



- c. *Asas Spesialitas* yaitu asas yang mewajibkan dalam muatan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus mencantumkan ketentuan-ketentuan seperti ditegaskan dalam Pasal 11 UUHT.<sup>20</sup>
- d. *Asas Publisitas* adalah pencatatan dari pembebanan obyek Hak Tanggungan, sehingga terbuka dan dapat diketahui oleh umum.<sup>21</sup> Untuk Hak Tanggungan dicatitkan di Kantor Pertanahan setempat, dimana obyek Hak Tanggungan berada, agar masyarakat mengetahui apakah hak atas tanah tersebut sudah dibebani Hak Tanggungan atau belum. Mengenai Asas Publisitas ini dipaparkan dalam Penjelasan Umum Angka 3 C UUHT.
- e. *Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 juncto Pasal 14 juncto Pasal 20 UUHT dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya pembebanan Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, maka Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan sebagai *Grosse Acte*.

### 2.1.3 Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara terdapat empat syarat sahnya perjanjian yang terbagi menjadi dua jenis, syarat subyektif dan syarat obyektif, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b. Kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian
- c. Adanya obyek perjanjian/suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

<sup>20</sup> Fia Aji (Kantor Pertanahan Kota Gorontalo), “Kedudukan Kreditor Dalam Penjaminan Dengan Hak Tanggungan” <http://pertanahannasional.blogspot.com/2007/09/kedudukan-kreditor-dalam-penjaminan.html>, diunduh 3 November 2010.

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), h.13.

Dua syarat pertama merupakan syarat subyektif dan dua syarat berikutnya merupakan syarat obyektif. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan juga harus memuat empat syarat tersebut. Dalam Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan kesepakatan para pihak dituangkan dalam bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan akan mengikat para pihak dan juga pihak ketiga manakala telah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Adanya kecakapan juga dibutuhkan dalam Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan. Biasanya kecakapan ini selalu dikaitkan dengan kedewasaan seseorang. Padahal dapat saja seorang cakap bertindak dalam hukum tetapi ternyata tidak berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>22</sup> Misalnya suami istri yang menikah dengan Perjanjian Pisah Harta. Manakala suami menjaminkan suatu hak atas tanah yang dimilikinya, maka si istri tidak berkuasa atas hak atas tanah tersebut. Dengan demikian si istri tidak memiliki kecakapan dalam melakukan Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang dimiliki suaminya.

Dalam Pasal 11 UUHT dinyatakan tentang hal-hal mutlak yang dijamin dalam setiap Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan. Hal adanya kebendaan tersebut merupakan hal tertentu yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian mempunyai objek tertentu.<sup>23</sup> Obyek tertentu yang terdapat dalam Pasal 1 Angka 1 UUHT dengan jelas menyatakan bahwa dalam Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan ini, sebagai suatu perjanjian yang melahirkan perikatan tanpa *Schuld* tetapi dengan *Haftung*, Pemegang Hak Tanggungan tidak mempersoalkan pelaksanaan prestasi Pemberi Hak Tanggungan melainkan semata-mata untuk menyita, menjual dan memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari piutangnya yang dijamin, secara tidak pari passu dan tidak prorata.<sup>24</sup> Pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian tambahan (*accessoir*) yang tanpa adanya Perjanjian Kredit maka Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan tidak akan ada. Dengan demikian eksistensi dari Perjanjian Kredit merupakan sebab atau kausa bagi adanya Hak Tanggungan.

---

<sup>22</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), h.52.

<sup>23</sup> *Ibid.*, h.128.

<sup>24</sup> *Ibid.*, h.137.

Pihak-pihak yang terdapat dalam Perjanjian Kredit sama dengan pihak-pihak yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Debitor atau Pemberi Hak Tanggungan
- b. Kreditor atau Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 8 UUHT menentukan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>25</sup> Pemberi Hak Tanggungan harus merupakan pemilik hak atas tanah yang telah memenuhi syarat pemilikan tanahnya dan memiliki kewenangan tindakan pemilikan hak atas tanahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT.

Sedangkan Pemegang Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.<sup>26</sup> Di sini tidak ada kaitannya dengan syarat pemilikan tanah, karena Pemegang Hak Tanggungan memegang jaminan pada dasarnya tidak dengan maksud nantinya – kalau debitur wanprestasi – memiliki persil jaminan.<sup>27</sup>

Obyek Hak Tanggungan itu sendiri diatur dalam Pasal 4 - Pasal 7 UUHT. Dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan tersebut, dapat diidentifikasi obyek Hak Tanggungan yaitu:<sup>28</sup>

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuannya wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
5. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

---

<sup>25</sup> Sutan 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), h.75.

<sup>26</sup> Sutedi, *Op.Cit.*, h.54.

<sup>27</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), h.288.

<sup>28</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), h.417.

6. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas tanah negara.

Obyek Hak Tanggungan pada dasarnya adalah benda-benda (tanah) yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>29</sup>

- a. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum; dan
- d. memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

#### **2.1.4 Akta Pemberian Hak Tanggungan**

Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok yaitu Perjanjian Kredit. Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan dituangkan dalam bentuk akta yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian tersebut dan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan. Akta tersebut dinamakan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT). Hal tersebut tercantum dalam Pasal 1 angka 5 UUHT yang berbunyi :

“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan pelunasan piutangnya.”

Manakala Pemberi Hak Tanggungan karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berbentuk autentik.

---

<sup>29</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), h.4.

Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Notaris atau PPAT.

Menurut Pasal 13 Ayat (1) UUHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Pemberian Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan tersebut lahir dan mengikat para pihak dan juga pihak ketiga. Dalam pendaftaran Hak Tanggungan terdapat empat pihak yang terlibat, yaitu:

1. Pemberi Hak Tanggungan  
Pemberi Hak Tanggungan atau debitor adalah orang perseorangan atau badan yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Debitor itu sendiri adalah pihak yang berhutang dalam hubungan hutang piutang.
2. Pemegang Hak Tanggungan.  
Pemegang Hak Tanggungan atau kreditor adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pengertian kreditor itu sendiri adalah lawan dari pengertian debitor yaitu pihak yang berpiutang dalam hubungan hutang piutang.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
4. Kantor Pertanahan  
Kantor Pertanahan adalah kantor yang diberikan kewenangan untuk mendaftarkan pembebanan Hak Tanggungan dan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Kalau obyek Hak Tanggungan berada di tingkat kabupaten atau kota didaftarkan ke Kantor Pertanahan, untuk tingkat propinsi didaftarkan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, sedangkan untuk tingkat DKI Jakarta didaftarkan ke Badan Pertanahan

Nasional. Tetapi untuk selanjutnya penulis tetap akan menggunakan Kantor Pertanahan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berisi janji-janji antara debitor dan kreditor. Menurut Prof. Budi Harsono substansi Akta Pemberian Hak Tanggungan dibagi menjadi tiga, yaitu substansi bersifat wajib, substansi bersifat fakultatif, dan substansi yang dilarang.<sup>30</sup> Untuk substansi yang bersifat wajib janji-janji yang terdapat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah dibakukan oleh pemerintah. Karena janji-janji tersebut wajib dilaksanakan oleh debitor dan kreditor. Dan jika janji-janji tersebut tidak dicantumkan selengkap-lengkapnyanya maka Akta Pemberian Hak Tanggungan batal demi hukum. Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yaitu:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili para pihak;
- c. nilai tanggungan; dan
- d. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak, sebagai disebut dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.<sup>31</sup> Janji-janji tersebut merupakan substansi yang bersifat fakultatif yang mana bisa dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, bisa juga tidak asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUHT karena janji-janji tersebut tidak diwajibkan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Para pihak bebas mengurangi dan/atau menambahkan janji-janji di dalamnya. Dalam janji-janji tersebut diatur mengenai batasan kewenangan debitor selaku pemberi Hak Tanggungan dan memberikan kewenangan kepada kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan. Janji-janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 11 ayat (2) UUHT antara lain:

---

<sup>30</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), h.442.

<sup>31</sup> Harsono, Loc.Cit.

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyerahkan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan**

Untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dimuat suatu janji di mana 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 dari hal ini baru dapat dilakukan apabila telah ada persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Janji tersebut tidak saja mengikat para pihak, tetapi juga akan dapat dimajukan terhadap penyewa oleh pemegang Hak Tanggungan.

- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan**

Dengan janji ini berarti pemberi Hak Tanggungan tidak dapat dengan bebas untuk mengubah bentuk maupun tata susunan dari benda yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, kecuali mengenai hal itu telah mendapat persetujuan secara tertulis sebelumnya dari pemegang Hak Tanggungan.

Tujuan dari janji ini adalah untuk mencegah nilai obyek Hak Tanggungan menurun sebagai akibat dilakukan perubahan itu.

- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji**

Dalam hal ini dapat diperjanjikan bahwa apabila debitur ternyata tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk mengelola obyek Hak Tanggungan itu untuk

**Universitas Indonesia**

memperoleh pelunasan piutangnya berdasarkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri. Sayangnya dalam UUHT tidak secara tegas disebutkan apakah syarat dari klausul mengenai penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri boleh diperjanjikan atau tidak, hanya mengacu pada asas kebebasan berkontrak. Dimana jika ada satu pihak yang tidak setuju dengan adanya syarat penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, syarat tersebut bisa tidak dicantumkan.

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

Hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan berada di bawah kekuasaan debitor atau pihak lain, penyewa atau pemilik obyek Hak Tanggungan yang baru misalnya. Karena tidak berada di bawah kekuasaan kreditor, adakalanya pihak di tangan siapa obyek Hak Tanggungan berada di dalam kekuasaannya, tidak mempunyai kepedulian yang dimaksud atau kurang melakukan tindakan-tindakan pencegahan atau penyelamatan yang diperlukan. Kejadian-kejadian tertentu terhadap obyek Hak Tanggungan dapat menyebabkan nilai Hak Tanggungan menurun. Apabila hal tersebut terjadi maka akan merugikan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji untuk memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan sesuatu demi menyelamatkan obyek Hak Tanggungan apabila diperlukan ini dimaksud untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan agar obyek Hak Tanggungan masih ada pada saat pelaksanaan eksekusi atau untuk menjamin bahwa hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan itu tidak hapus atau dicabut.



**e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji**

Dalam hal ini dapat diperjanjikan dengan tegas bahwa apabila ternyata di kemudian hari debitor cedera janji yaitu jika uang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan untuk menjual benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan di muka umum, untuk mengambil pelunasan utang pokok maupun bunga, serta biaya-biaya yang dikeluarkan dari pendapatan penjualan itu. Biasanya klausul ini dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, manakala kreditor adalah pemegang Hak Tanggungan yang memiliki *parate* eksekusi.

**f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan**

Ini merupakan suatu janji mengenai larangan melakukan pembersihan Hak Tanggungan atas benda yang dijaminakan oleh pemilik baru atas benda tersebut apabila benda itu beralih kepemilikannya. Dalam Hipotek hal ini diatur dalam Pasal 1210 ayat (2) KUHPerdara dimana pemakai Hipotek pertama dapat meminta diperjanjikan dalam perjanjian Hipotek bahwa Hipotek tidak akan dibersihkan apabila agunan dijual oleh pemilik. Janji yang demikian disebut *beding van niet zuivering*.

*Beding van niet zuivering* adalah suatu janji yang diberikan oleh pemberi jaminan Hak Tanggungan kepada pemegang jaminan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan oleh pemberi jaminan apabila jaminan itu dijual dalam rangka eksekusi jaminan tersebut manakala debitor cedera janji.

**g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan**

Sebagaimana menurut ketentuan Pasal 18 ayat (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. Dengan demikian dicantumkan janji ini di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan tidak boleh melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tersebut. Apabila ia akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tersebut, ia harus mendapat 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 obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum**

Apabila ternyata terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut dilepaskan haknya untuk kepentingan umum, dengan janji ini, pemegang Hak Tanggungan berhak memperoleh pelunasan piutangnya dari ganti rugi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan itu.

- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan**

Pemegang Hak Tanggungan berhak meminta diperjanjikan asuransi pada benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Dalam hal benda yang menjadi obyek 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,

**Universitas Indonesia**

janji ini harus diberitahukan kepada perusahaan asuransi tersebut. Dalam Hipotek janji ini dikenal dengan *asurantie beding*. Pencantuman janji yang bersangkutan dengan perolehan ganti kerugian dari perusahaan asuransi ini sangat dibutuhkan bagi perbankan. Di dalam praktik perbankan klausul ini 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*.

**j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan**

Apabila obyek Hak Tanggungan dikuasai/dihuni oleh pemberi Hak Tanggungan sendiri, maka hal tersebut akan mengakibatkan harga penawaran dan minat untuk membeli benda yang merupakan obyek Hak Tanggungan itu menjadi menurun pada saat pelelangan. Sehubungan dengan hal tersebut, agar pihak pemegang Hak Tanggungan tidak dirugikan, atas kesepakatan kedua belah pihak di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji pengosongan ini.

Sebenarnya pengosongan ini tidak hanya berlaku untuk pemberi Hak Tanggungan saja, pihak lain yang menguasai/menghuni obyek Hak Tanggungan harus segera mengosongkan obyek Hak Tanggungan, manakala debitor cedera janji. Hal ini untuk memudahkan proses eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan.

**k. Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan**

Artinya para pihak dapat memperjanjikan bahwa pemberi Hak Tanggungan memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menerima dan menyimpan Sertipikat tersebut sampai utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut lunas.

Karena sifat yang tidak limitatif dari janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT itu, atau dengan kata lain boleh dicantumkan janji-janji lain

**Universitas Indonesia**

selain janji-janji tersebut. Hal itu dapat terjadi oleh karena debitor dalam keadaan yang membutuhkan dana (kredit), sehingga karena itu debitor dalam keadaan tidak berdaya untuk menolak atau menyatakan keberatan terhadap permintaan kreditor akan janji-janji yang sangat merugikan debitor.

Untuk substansi yang dilarang, hal ini dapat kita lihat dalam Pasal 12 UUHT dimana yaitu larangan pencantuman janji serta merta yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji adalah batal demi hukum. Janji ini dalam Hipotek dikenal sebagai "*vervalbeding*". Dan menurut Pasal 1178 KUHPerdara janji yang demikian adalah batal demi hukum. Dalam arti kata lain bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

Larangan tersebut bertujuan untuk melindungi debitor, agar dalam kedudukannya yang lemah pada waktu mengajukan permohonan kredit harus terpaksa menerima janji itu. Di samping itu larangan itu mencegah turunnya harga atau nilai dari benda yang dibebani Hipotek sehingga dapat mengakibatkan seluruh utang debitor dapat dibayar dari hasil penjualan benda itu apabila nantinya terpaksa harus dilelang.

### **2.1.5 Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan**

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan diawali dengan tahap pemberian Hak Tanggungan dengan suatu akta otentik, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang dan kemudian dilakukan pendaftaran pembebanan tersebut di Kantor Pertanahan. Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu sebagai berikut:<sup>32</sup>

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari

---

<sup>32</sup> Sutedi, Op.Cit., h.72.

perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
- c. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/Kabupaten).
- d. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- e. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Berdasarkan Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT, sistematis tata cara pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu tujuh hari setelah ditandatangani pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, berkas itu meliputi:
  - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;

- c. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - d. Sertipikat asli Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
  - e. Lembar kedua APHT;
  - f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
  - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan;
  4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Sebelum melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, beberapa surat atau dokumen diperlukan sebagai syarat lengkap untuk pendaftaran Hak Tanggungan. Syarat-syarat tersebut tercantum dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1035A tentang Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan seperti yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) UUHT. Jadi syarat kelengkapan surat atau dokumen ditujukan untuk pendaftaran obyek Hak Tanggungan yang masih bersifat umum. Syarat kelengkapan surat atau dokumen tersebut antara lain :

1. Tanah sudah berSertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan:
  - a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
  - b. Asli Sertipikat Hak Atas Tanah.
  - c. Asli akta pemberian Hak Tanggungan.
  - d. Pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

- e. Bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat Menteri atau disetujui Menteri.
2. Tanah yang sudah berSertipikat sudah ada akta peralihan haknya dan belum terdaftar ke atas nama pemberi Hak Tanggungan:
    - a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
    - b. Asli Sertipikat Hak Atas Tanah.
    - c. Asli bukti terjadinya peristiwa/perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah ke atas nama pemberi Hak Tanggungan, misalnya Surat Keterangan Waris, akta Pembagian Harta Waris atau akta pemindahan hak atas tanah.
    - d. Asli akta pemberian Hak Tanggungan,
    - e. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis/administratif misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administrasi lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimaksud 1 e.
  3. Sebagian tanah yang sudah berSertipikat yang perlu dilakukan pemisahan:
    - a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
    - b. Asli akta pemberian Hak Tanggungan.
    - c. Sertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan.
    - d. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis/administratif misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administrasi lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimaksud 1 e.
  4. Tanah bekas Hak Milik adat belum berSertipikat (melalui penegasan hak/konversi):
    - a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.

- b. Asli akta pemberian Hak Tanggungan.
- c. Surat-surat bukti hak/jenis hak dimaksud :
  - ii Pasal II Ketentuan Konversi UUPA.
  - iii Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
  - iv PMPA Nomor 2 Tahun 1962.
  - v Permeneg/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1995.
  - vi Pasal 10 Ayat (3) beserta penjelasannya UUHT.
- d. Gambar Situasi/Surat Ukur bidang tanah dimaksud.
- e. Hasil pengumuman dimaksud Pasal 18 Ayat (2) PP Nomor 10 Tahun 1961 selama 2 (dua) bulan, tanpa sanggahan, terhadap hasil penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada c dan e.
- f. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis/administratif misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administrasi lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimaksud 1 e.

Kelengkapan dokumen-dokumen tersebut dijadikan dasar untuk dapat diproses pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan. Tetapi kalau persyaratan dokumen-dokumen tersebut tidak dipenuhi/tidak lengkap maka pemohon akan diberitahukan secara tertulis selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah tanggal diterimanya warkah yang dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya. Pernyataan tertulis tersebut ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Sesuai dengan Pasal 13 Ayat (4) UUHT, jika persyaratan-persyaratan dokumen sudah dipenuhi/dilengkapi maka hari kerja ketujuh, terhitung dari hari pertama penyerahan dokumen yang sudah lengkap, merupakan tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan. Penghitungan hari kerja tersebut tidak termasuk hari libur resmi. Sedangkan untuk tanah yang masih harus diproses pembuatan Bukti



Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanahnya dan/atau pencatatan peralihan haknya, pelaksanaan pencatatan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan pembuatan buku tanah dan Sertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, momentum lahirnya pembebanan Hak Tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan. Bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan, juga diatur dalam beberapa peraturan, antara lain:

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan penjabaran lebih lengkap dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996;
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 17 dan Pasal 18 UUHT yang dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam beberapa subbab sebelumnya telah dijelaskan mengenai syarat-syarat obyek Hak Tanggungan. Salah satu syarat tersebut adalah syarat “termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas”. Sehubungan dengan syarat dari obyek Hak Tanggungan yang kedua, untuk menjamin kepastian hukum suatu obyek Hak Tanggungan maka dibuatlah kesepakatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memang hanya terdapat dua pihak (debitor dan kreditor) yang menyepakati janji-janji di dalamnya. Pada dasarnya janji-janji tersebut tidak hanya mengikat debitor dan kreditor saja, tetapi juga mengikat

pihak ketiga. Pihak ketiga di sini adalah masyarakat luas yang tidak memiliki hubungan dengan obyek Hak Tanggungan, tetapi di masa mendatang dapat dimungkinkan ingin mengetahui informasi tentang status tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Untuk mengetahui informasi tersebut, pihak ketiga dapat melihat buku tanah atau buku tanah Hak Tanggungan yang terdapat di Kantor Pertanahan. Oleh sebab itu perjanjian pemberian Hak Tanggungan yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, dimana letak obyek Hak Tanggungan tersebut berada.

Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan merupakan perwujudan dari Asas Publisitas, salah satu pilar di dalam sistem pendaftaran hak atas tanah. Asas Publisitas adalah pencatatan dari pembebanan obyek Hak Tanggungan, sehingga terbuka dan dapat diketahui oleh umum.<sup>33</sup> Mengenai Asas Publisitas ini diatur dalam Penjelasan Umum Angka 3 C UUHT.

Sesungguhnya Asas Publisitas ini tidak terlepas dari Asas Droit de Preference, karena terhadap obyek Hak Tanggungan yang disebutkan secara spesifik dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pihak kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki keistimewaan untuk didahului dalam pelunasan daripada kreditor-kreditor lain dan terhadap pihak ketiga yang hendak atau sedang menguasai obyek Hak Tanggungan, maka perlu kiranya perjanjian pemberian Hak Tanggungan ini dapat diketahui secara umum.

Tujuan lain dari Asas Publisitas ini adalah melindungi masyarakat atau calon pembeli dari tindakan debitor, manakala debitor memiliki itikad buruk. Yang dimaksud dengan debitor yang memiliki itikad buruk misalnya dalam salah satu klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan dikatakan bahwa debitor tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditor. Tetapi dalam kenyataannya, tanpa sepengetahuan kreditor, debitor cedera janji (wanprestasi) dengan menyewakan

---

<sup>33</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2004, h.13.

obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga yang tidak mengetahui secara jelas status dari obyek Hak Tanggungan tersebut.

Oleh sebab itu Asas Publisitas memegang peranan penting dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Karena jika suatu perjanjian pemberian Hak Tanggungan tidak didaftarkan maka akan terjadi kesimpangsiuran status dari suatu obyek Hak Tanggungan. Hal tersebut bisa membuat masyarakat awam ricuh dengan informasi yang tidak pasti kebenarannya dan hal ini bisa dimanfaatkan oleh debitor yang beritikad buruk.

### 2.1.6 Sertipikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Pemberian Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan bukti dari adanya pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan selain sebagai bukti pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, juga memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Hal ini dapat dimungkinkan karena dalam Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang juga terdapat dalam setiap putusan pengadilan.

Dalam Pasal 224 HIR dikatakan, bahwa:

”Suatu grosse akta hipotik dan surat pengakuan hutang, yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia dan yang bagian atasnya memakai perkaraan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim.”

Jadi berdasarkan Pasal 224 HIR tersebut yang mempunyai kekuatan sebagai grosse hanya akta hipotik dan akta pengakuan utang yang dibuat secara Notariil saja. Di samping itu dalam Sertipikat Hak Tanggungan tidak terdapat ketentuan yang bersifat *condemnatoir* seperti Putusan Hakim dan grosse akta notariil, sehingga Sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat disamakan kualitasnya dengan putusan hakim.<sup>34</sup> Sertipikat Hak Tanggungan hanya berisi pernyataan konstitutif dari pejabat yang menerbitkan, yakni uraian tentang obyek, subyek, dan jumlah

---

<sup>34</sup> Sutedi, Op.Cit., h.122.

utang yang dijamin.<sup>35</sup> Pernyataan tersebut tidak memerlukan tindakan eksekusi, karena sudah mengikat sejak pernyataan dibuat.<sup>36</sup> Dengan demikian, jika Sertipikat Hak Tanggungan hendak dipersamakan dengan putusan hakim, maka kualitasnya adalah sama dengan putusan *deklaratoir*, sehingga tidak dapat dieksekusi meski diberi titel eksekutorial.<sup>37</sup>

Walaupun irah-irah yang dicantumkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan tidak memenuhi syarat Pasal 224 HIR namun di dalam penjelasan atas Pasal 14 UUHT dikatakan, bahwa pemberian irah-irah seperti tersebut di atas dimaksudkan agar Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga kalau debitur wanprestasi, Sertipikat Hak Tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap (Pasal 14 sub 3 Undang-Undang Hak Tanggungan).<sup>38</sup>

Setelah Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan Sertipikat Hak Atas Tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sesuai dengan Pasal 14 Ayat (5) UUHT, Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).

### **2.1.7 Hapusnya Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT terdapat beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:

a. Hapusnya utang yang dijamin Hak Tanggungan

Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian jaminan kebendaan yang mengikuti perjanjian kredit. Dengan berakhirnya perjanjian kredit maka Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan ikut berakhir dan berakibat pembebanan Hak Tanggungan pada suatu obyek pun ikut berakhir. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan,

---

<sup>35</sup> Ibid.

<sup>36</sup> Ibid.

<sup>37</sup> Ibid.

<sup>38</sup> Satrio, Op.Cit., h.306.

pembersihan Hak Tanggungan dengan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari pembebanan Hak Tanggungan, dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.<sup>39</sup>

- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan

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.<sup>40</sup>

- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri

Bahwa peristiwa seperti ini lebih banyak terjadi, kalau jumlah hasil dieksekusi, diperkirakan tidak cukup untuk melunasi seluruh tagihan debitor.<sup>41</sup>

- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan.<sup>42</sup> Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan ini tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.<sup>43</sup>

Setelah Hak Tanggungan hapus, maka berdasarkan Pasal 22 UUHT Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan atau *roya* Hak Tanggungan guna

<sup>39</sup> Sutedi, Op.Cit., h.80.

<sup>40</sup> Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 tahun 1996, LN No.42 Tahun 1996, TLN No.3632, Ps. 18 ayat (2).

<sup>41</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, (Bandungan: Citra Aditya Bakti, 2004), h.257.

<sup>42</sup> Budi Harsono, Op.Cit., h.453.

<sup>43</sup> Sutedi, Op.Cit., h.83.

kepentingan administrasi. Pencoretan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar sebagai berikut:<sup>44</sup>

- a. Permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan
- b. Perintah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftarkan

### 2.1.8 Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi secara umum adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>45</sup> Eksekusi yang dimaksud adalah melaksanakan secara paksa putusan Pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum.<sup>46</sup> Dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan, terdapat kedua belah pihak yaitu debitor dan kreditor yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pada awalnya perjanjian pemberian Hak Tanggungan tersebut lahir karena debitor membutuhkan dana sebagai modal untuk membangun usaha atau memiliki sesuatu, tetapi ia tidak memiliki dana yang cukup. Dengan demikian debitor mengajukan permohonan kredit kepada bank (kreditor). Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sedangkan bank pada umumnya membutuhkan jaminan, sebagai perjanjian aksesoir (perjanjian tambahan), agar memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit dan sebagai bentuk antisipasi pihak kreditor, karena jika debitor tidak sanggup melunasi hutang maka jaminan tersebut dapat dieksekusi guna melunasi hutang debitor. Dalam Penjelasan Umum Angka 9 UUHT disebutkan bahwa salah satu ciri khas Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti eksekusinya jika debitor cedera janji. Eksekusi Hak Tanggungan yaitu apabila debitor cedera janji maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil

---

<sup>44</sup> Sutedi, Op.Cit., h.84.

<sup>45</sup> Salim, Op.Cit., h.188.

<sup>46</sup> Wildan Suyuthi Mustofa, *Praktik Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2002), h.37.

seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.<sup>47</sup>

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu:

1. Menjual obyek Hak Tanggungan melalui Sertipikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, berdasarkan Pasal 14 UUHT.
2. Penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan, jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Memberikan kemungkinan penggunaan acara Parate Eksekusi, berdasarkan Pasal 6 UUHT.

Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Jadi Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya atau lahirnya Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yaitu mempunyai kekuatan sebagai suatu *grosse acte*. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*". Berdasarkan Pasal 224 HIR, suatu *grosse akta* hipotek dan akta pengakuan hutang yang dibuat secara notariil dan memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim. Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR dilakukan oleh kreditor dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan tujuan menerbitkan *fiat* (surat perintah) untuk melakukan eksekusi. *Fiat* eksekusi yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dijalankan oleh Kantor Lelang Negara untuk selanjutnya dilakukan pelelangan obyek Hak Tanggungan secara umum dimana hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditor dan jika terdapat sisa akan dikembalikan kepada debitur. Eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri sebenarnya merupakan alternatif terakhir

---

<sup>47</sup> Habib Adjie, Op.Cit., h.22.

setelah upaya penjualan di bawah tangan atau penjualan atas kekuasaan sendiri mengalami kegagalan.<sup>48</sup>

Penjualan di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan bertujuan memperoleh harga tertinggi, sehingga menguntungkan semua pihak. Keuntungan lainnya adalah debitor tidak harus menanggung biaya eksekusi. Tetapi justru sering dihindari oleh bank sebagai kreditor. Karena cara ini harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Apabila kredit sudah menjadi macet, sering karena sulit bagi bank untuk dapat memperoleh persetujuan nasabah debitor.<sup>49</sup>

Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan cara Parate Eksekusi merupakan kewenangan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Cara yang demikian tidak memerlukan persetujuan dari pihak debitor dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Pemegang Hak Tanggungan cukup mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat. Setelah dieksekusi, hasil penjualan diterima oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dan kalau ada kreditor konkuren, maka hasilnya dibagi-bagi kepada kreditor lainnya tersebut. Jika ada masih ada sisa, diberikan kepada debitor. Kekurangan dari eksekusi cara ini mengingat dalam pelelangan umum dilakukan penawaran serendah-rendahnya adalah jika harga lelang yang diperoleh adalah rendah, bisa terjadi kemungkinan debitor tidak mendapat sisa penjualan atau bahkan tidak cukup untuk melunasi hutangnya kepada kreditor.

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan secara lelang, biasanya di dalam praktek sering timbul kendala apabila obyek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi ternyata masih berpenghuni. Kantor Lelang Negara sebagai lembaga yang berwenang melakukan penjualan secara lelang, akan menemui kendala ketika obyek Hak Tanggungan ternyata masih berpenghuni. Karena Kantor

---

<sup>48</sup> M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2005), h.26.

<sup>49</sup> Sjahdeini, *Op.Cit.*, h.121.



Lelang Negara tidak berwenang mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada saat eksekusi Hak Tanggungan tersebut, kecuali dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah diperjanjikan bahwa debitor akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada saat eksekusi. Berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR jika terlelang tidak mau secara sukarela menyerahkan obyek lelang, maka ia akan dikeluarkan dengan paksa dan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian.

## **2.2 Analisis Janji Untuk Tidak Menyewakan Obyek Jaminan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan**

### **2.2.1 Debitor Pemberi Hak Tanggungan Sebagai Pemilik Obyek Hak Tanggungan**

Seperti yang telah diungkapkan dalam Bab Pendahuluan, kegiatan pinjam-meminjam antara masyarakat dengan lembaga perbankan merupakan salah satu cara dalam rangka memperoleh modal bagi masyarakat. Biasanya dalam menyalurkan dana kepada masyarakat, prinsip terpenting dalam hukum kredit adalah jaminan dengan tujuan memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit dan sebagai bentuk antisipasi pihak kreditor, karena jika debitor tidak sanggup melunasi hutang maka jaminan tersebut dapat dieksekusi guna melunasi hutang debitor. Jaminan itu sendiri terbagi menjadi dua, jaminan umum dan jaminan khusus, yang lebih dikenal dengan jaminan kebendaan. Salah satu lembaga jaminan kebendaan yang biasa digunakan masyarakat adalah lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Obyek Hak Tanggungan itu sendiri berdasarkan Pasal 4 - Pasal 7 UUHT terdiri dari lima jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan Hak Tanggungan:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai, baik Hak Milik maupun hak atas negara;

5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan Hak Milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Dari kelima hak atas tanah tersebut Hak Milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak kebendaan yang lainnya. Hal ini dapat dilihat berdasarkan Pasal 570 KUHPerdara yang berbunyi:

“Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”

Berdasarkan pengertian mengenai Hak Milik tersebut, orang yang berhak (pemilik) dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan sebebaskan-bebasnya. Menurut Prof. Dr. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., pengertian *menguasai benda dengan sebebaskan-bebasnya* dapat diartikan dalam dua arti.<sup>50</sup> Pertama ialah dalam arti: dapat memperlainkan (*vervreem den*), membebani, menyewakan dan lain-lain.<sup>51</sup> Yaitu pokoknya dapat melakukan perbuatan hukum terhadap sesuatu zaak.<sup>52</sup> Kedua ialah dalam arti: dapat memetik buahnya, memakainya, merusak, memelihara dan lain-lain.<sup>53</sup> Yaitu pokoknya dapat melakukan perbuatan-perbuatan yang materiil.<sup>54</sup>

---

<sup>50</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 2000), h.42.

<sup>51</sup> Ibid.

<sup>52</sup> Ibid.

<sup>53</sup> Ibid.

<sup>54</sup> Ibid.

Berdasarkan pendapat dari Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn. Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh, dan bisa dimiliki secara turun-temurun tanpa ada batas waktu berakhirnya.<sup>55</sup> Subyek Hak Milik dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia

Seseorang hanya dapat dinyatakan sebagai pemilik jika ia sudah mengajukan permohonan hak atas tanah dan yang diperbolehkan mengajukan permohonan tersebut adalah Warga Negara Indonesia karena seluruh tanah yang ada di Indonesia adalah milik seluruh bangsa Indonesia.

2. Badan-badan tertentu

Sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu koperasi pertanian, badan-badan negara, badan keagamaan, dan badan sosial.

Selain itu pengertian Hak Milik dapat kita lihat dari ciri-ciri Hak Milik. Yang merupakan ciri-ciri dari Hak Milik itu ialah sebagai berikut:<sup>56</sup>

1. Hak Milik itu selalu merupakan hak induk terhadap hak kebendaan yang lain. Sedangkan hak-hak kebendaan yang lainnya yang bersifat terbatas itu berkedudukan sebagai hak anak terhadap Hak Milik.
2. Hak Milik itu ditinjau dari kuantitetnya merupakan hak yang selengkap-lengkapnyanya.
3. Hak Milik itu tetap sifatnya. Artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan yang lain. Sedang hak kebendaan yang lain dapat lenyap jika menghadapi Hak Milik.
4. Hak Milik itu mengandung inti (benih) dari semua hak kebendaan yang lain. Sedang hak kebendaan yang lain itu hanya merupakan *onderdeel* (bagian) saja dari Hak Milik.

---

<sup>55</sup> Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010), h.3.

<sup>56</sup> *Ibid.*, h.48.

Pengertian Hak Milik pada KUHPerdota pun berbeda dengan pengertian Hak Milik pada UUPA. Dalam KUHPerdota, obyek Hak Milik dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Sedangkan dalam UUPA, obyek Hak Milik hanya berupa benda tidak bergerak. Dalam hal pembatasan, dalam Pasal 1337 KUHPerdota pembatasan penggunaannya pada tiga hal, yaitu: tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan hak-hak orang lain. Dalam UUPA, pembatasannya hanya pada fungsi sosial. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 20 UUPA yang berbunyi:

“(1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

(2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Berdasarkan kedua ketentuan di atas dapat dikatakan bahwa pemilik hak atas tanah dapat melakukan pengalihan hak terhadap orang lain. Seperti ketika pemilik menggunakan Hak Miliknya menjadi obyek Hak Tanggungan. Dimana pemilik, jika ia membutuhkan dana, dapat menjadikan Hak Milik atas tanahnya menjadi obyek Hak Tanggungan, dengan melakukan perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Jika ia sudah melakukan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dengan seorang kreditor, maka statusnya adalah debitor pemberi Hak Tanggungan. Debitor pemberi Hak Tanggungan, meskipun ia merupakan pemilik obyek Hak Tanggungan, tidak lagi dapat menguasai dengan bebas obyek Hak Tanggungan ketika perjanjian pemberian Hak Tanggungan lahir karena kewenangannya dibatasi. Pembatasan kewenangan pemberi Hak Tanggungan dituangkan dalam janji-janji yang terdapat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan.

## 2.2.2 Pembatasan Kewenangan Pemilik dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Berdasarkan pengertian Hak Milik dalam Pasal 570 KUHPerdota, terdapat pembatasan terhadap Hak Milik:

1. Undang-undang dan peraturan-peraturan umum
2. Tidak menimbulkan gangguan
3. Kemungkinan adanya pencabutan hak (*onteigening*)

Dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan terdapat dua pihak di dalamnya yaitu pemberi Hak Tanggungan (debitor) dan pemegang Hak Tanggungan (kreditor). Di sini debitor meletakkan hak atas tanah untuk dijadikan jaminan Hak Tanggungan kepada kreditor. Kesepakatan antara debitor dan kreditor dituangkan dalam suatu akta bernama Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Akta Pemberian Hak Tanggungan berisi janji-janji yang mencakup hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang nantinya setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan tak hanya mengikat kedua belah pihak, tapi juga akan mengikat masyarakat umum atau pihak ketiga. Karena fungsi dari pendaftaran perjanjian pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan adalah agar masyarakat umum yang nantinya dimungkinkan menjadi pihak ketiga mengetahui informasi tentang hak atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didaftarkan tersebut berisi janji-janji antara kedua belah pihak, debitor dan kreditor. Seperti yang sudah dibahas pada bab sebelumnya, bahwa substansi Akta Pemberian Hak Tanggungan dibagi menjadi tiga, yaitu substansi bersifat wajib, substansi bersifat fakultatif, dan substansi yang dilarang. Untuk substansi yang bersifat wajib janji-janji yang terdapat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah dibakukan oleh pemerintah. Karena janji-janji tersebut wajib dilaksanakan oleh debitor dan kreditor. Dan jika janji-janji tersebut tidak dicantumkan selengkap-lengkapnyanya maka Akta Pemberian Hak Tanggungan batal demi hukum. Sedangkan pada substansi yang bersifat fakultatif, janji-janji yang terdapat di dalamnya merupakan

**Universitas Indonesia**

janji-janji yang bersifat pilihan. Para pihak bebas menentukan janji-janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Untuk substansi yang dilarang, hal ini dapat kita lihat dalam Pasal 12 UUHT dimana janji memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji adalah batal demi hukum. Dalam arti kata lain bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

Pada substansi yang bersifat fakultatif, terdapat janji-janji yang dimuat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji-janji tersebut bisa dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, bisa juga tidak. Karena janji-janji tersebut tidak diwajibkan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Para pihak bebas mengurangi dan/atau menambahkan janji-janji di dalamnya. Tetapi kalau kita lihat lebih lanjut mengenai janji-janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT tersebut terdapat beberapa janji yang membatasi kewenangan debitur selaku pemberi Hak Tanggungan dan memberikan kewenangan kepada kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan. Di sini pemberi Hak Tanggungan dibatasi kewenangannya untuk menguasai obyek Hak Tanggungan karena obyek Hak Tanggungan berada di bawah kewenangan pemegang Hak Tanggungan juga. Karena pemegang Hak Tanggungan siap mengeksekusi obyek Hak Tanggungan jika pemberi Hak Tanggungan cedera janji, tidak dapat melunasi hutangnya kepada kreditor (pemegang Hak Tanggungan).

Jika pemberi Hak Tanggungan merupakan pemilik obyek Hak Tanggungan, maka kewenangannya selain dibatasi oleh KUHPerdara, yaitu: tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan hak-hak orang lain, kewenangannya juga dibatasi oleh janji-janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pembatasan kewenangan pemberi Hak Tanggungan antara lain:

- a. Pembatasan kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyerahkan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Dari janji tersebut dapat disimpulkan bahwa kewenangan pemilik obyek Hak Tanggungan sebagai pemberi Hak Tanggungan dibatasi dalam hal menjadikan obyek Hak Tanggungan menjadi obyek sewa dan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan. Jika suatu hak atas tanah tidak dibebani Hak Tanggungan, pemilik memiliki kewenangan penuh atas hak atas tanahnya karena memiliki Hak Milik jadi ia bebas melakukan perjanjian dengan pihak lain, salah satu contohnya adalah perjanjian sewa-menyewa. Tetapi ketika hak atas tanah tersebut dijadikan obyek Hak Tanggungan, maka pemberi Hak Tanggungan sebagai pemilik obyek Hak Tanggungan dalam melakukan perbuatan hukum lain, harus dengan izin dari pemegang Hak Tanggungan. Karena pemegang Hak Tanggungan, meskipun ia pemilik obyek Hak Tanggungan, sudah tidak dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan sebebas-bebasnya obyek Hak Tanggungan yang merupakan hak dari pemilik. Hal ini disebabkan oleh Hak Miliknya sudah beralih menjadi Hak Tanggungan.

- b. Pembatasan kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan.

Sama dengan janji yang sebelumnya, di sini kewenangan pemilik obyek Hak Tanggungan sebagai pemberi Hak Tanggungan dibatasi. Pada saat pemegang Hak Tanggungan menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan, ia bebas mengatur, mengubah bentuk, atau tata susunan obyek Hak Tanggungan karena tidak ada yang berhak melarangnya untuk melakukan sesuatu terhadap obyek Hak Milik yang merupakan hak atas tanah yang paling utama. Tetapi jika hak atas tanah tersebut sudah beralih menjadi Hak Tanggungan maka ia sudah tidak dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan sebebas-bebasnya, karena pemilik obyek Hak Tanggungan harus membagi kewenangannya dengan pemegang Hak Tanggungan.

Di samping itu, secara tidak langsung kewenangan pemilik obyek Hak Tanggungan sebagai pemberi Hak Tanggungan juga dibatasi dengan janji-janji lain dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan

**Universitas Indonesia**

kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor). Tetapi kewenangan-kewenangan tersebut dapat digunakan oleh kreditor manakala debitor cedera janji . Bahkan pada salah satu janji yang memberikan kewenangan kepada kreditor yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT, kreditor mendapat kewenangan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, jika berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek Hak Tanggungan berada dan manakala debitor cedera janji. Tetapi meskipun demikian kreditor tidak dapat menguasai secara penuh dengan memiliki obyek Hak Tanggungan. Karena janji yang seperti itu berakibat batal demi hukum.

### **2.2.3 Janji Untuk Tidak Menyewakan Obyek Hak Tanggungan dan Kedudukan Pasal 1576 KUHPerdara**

Salah satu pembatasan kewenangan debitor sebagai pemilik obyek Hak Tanggungan seperti yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT adalah pembatasan kewenangan debitor untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa kecuali dengan persetujuan tertulis dari kreditor. Pengaturan yang demikian adalah untuk mengantisipasi perjanjian sewa yang akan muncul setelah lahirnya pembebanan Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Janji tersebut merupakan salah satu substansi yang bersifat fakultatif, yaitu janji yang bersifat pilihan, bisa dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, bisa juga tidak dicantumkan, tetapi tidak mempengaruhi sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Meskipun demikian, untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan seperti disewakannya obyek Hak Tanggungan kepada pihak lain, maka Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>57</sup> *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

---

<sup>57</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No.3746, Ps. 21 ayat (1).



Pendaftaran Tanah<sup>58</sup> telah menetapkan format baku Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, terdapat janji untuk tidak menyewakan obyek Hak Tanggungan yang isinya adalah sebagai berikut:

“Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;“

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Notaris/PPAT Florina Chrysanthy, Sarjana Hukum, dari janji tersebut dapat disimpulkan bahwa, klausul tersebut dibuat untuk kepentingan kedua belah pihak.<sup>59</sup> Karena debitor sebagai pemilik obyek Hak Tanggungan terkadang memiliki kepentingan sendiri untuk menunjang perekonomiannya, misalnya, yaitu dengan menyewakan obyek Hak Tanggungan. Dan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan pada saat pelaksanaan eksekusi manakala debitor cedera janji, perjanjian sewa-menyewa tersebut dapat dilakukan oleh debitor dengan penyewa asalkan dengan sepengetahuan dan izin tertulis dari kreditor. Dengan demikian kreditor mengetahui siapa yang hendak menghuni obyek Hak Tanggungan.

Di samping itu klausula tersebut juga mengikat penyewa. Penyewa wajib mengetahui bahwa hak atas tanah yang mereka kuasai sedang dibebani Hak Tanggungan. Tujuannya adalah guna mempermudah pelaksanaan eksekusi oleh kreditor manakala debitor cedera janji. Penyewa harus bisa diajak bekerja sama untuk melakukan pengosongan obyek Hak Tanggungan karena akan mempersulit kreditor jika penyewa masih menghuni obyek Hak Tanggungan pada saat eksekusi akan dilaksanakan. Kalau masa sewa belum selesai tetapi obyek Hak Tanggungan hendak dieksekusi, maka itu sudah menjadi bagian dari perjanjian sewa-menyewa antara pemilik/debitor dengan penyewa.

---

<sup>58</sup> Indonesia. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permen Agraria/Ka. BPN No. 3 tahun 1997.

<sup>59</sup> Wawancara dengan Ibu Florina Chrysanthy, tanggal 23 Desember 2010.

Janji yang demikian dalam Hipotek diatur dalam Pasal 1185 KUHPerdata, dimana pemegang Hipotek dapat meminta agar di dalam akta perjanjian Hipotek ditetapkan suatu janji yang membatasi pemberi Hipotek apabila pemberi Hipotek akan menyewakan benda yang akan dibebani Hipotek tersebut. Salah satu contohnya adalah pemberi Hipotek harus memperoleh izin terlebih dahulu dari pemegang Hipotek bila akan menyewakan obyek Hipotek jika nantinya obyek Hipotek harus dilelang mengingat berlakunya ketentuan Pasal 1576 KUHPerdata, yang berbunyi:

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.

Jika ada sesuatu perjanjian yang demikian, penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.“

Pasal 1576 KUHPerdata menentukan suatu ketentuan yang merupakan perwujudan dari suatu asas hukum “perjanjian jual beli tidak memutus perjanjian sewa-menyewa”. Dalam bahasa asli KUHPerdata, yaitu bahasa Belanda, dikenal sebagai *koop breekt geen huur*, yang artinya bahwa suatu benda yang terikat perjanjian sewa-menyewa, bila benda tersebut dijual oleh pemiliknya, maka perjanjian sewa tidak berakhir karena jual beli tersebut. Pembeli benda tersebut terikat perjanjian sewa-menyewa untuk mengambil alih kedudukan sebagai pemberi sewa (*lessor*) dalam kaitannya dengan penyewa (*lessee*) dan mengambil alih serta tetap terikat dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian sewa-menyewa semula.

Dengan mengingat akan maksud undang-undang tersebut, perkataan “dijual” dalam Pasal 1576 KUHPerdata itu sudah lajim ditafsirkan secara *analogis* (luas) hingga tidak terbatas pada jual-beli saja, tetapi juga meliputi lain-lain perpindahan milik, seperti: tukar-menukar, penghibahan, perwarisan dan lain-

lain.<sup>60</sup> Jadi walaupun dalam Pasal 1576 KUHPerdota perjanjian yang diatur hanyalah perjanjian jual beli saja, sesungguhnya pengaturan tersebut bisa digunakan juga untuk perjanjian lain yang berdampak adanya peralihan atau perpindahan hak dari satu pihak ke pihak lain. Demikian juga dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Karena perjanjian pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian jaminan dimana terdapat dua pihak yang saling mengikatkan diri dalam janji-janji yang tercantum pada Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan hak atas tanah sebagai obyek jaminannya. Dengan disepakatinya janji-janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh kedua belah pihak, maka telah terjadi peralihan hak dari debitor kepada kreditor karena kreditor memiliki kewenangan terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut.

Dengan demikian pihak ketiga yang menyewa obyek Hak Tanggungan dapat dilindungi oleh Pasal 1576 KUHPerdota. Karena tujuan dari Pasal 1576 KUHPerdota adalah melindungi penyewa terhadap pemilik baru, apabila barang yang disewa itu telah berpindah tangan. Jadi ketika obyek Hak Tanggungan hendak dilelang, sedangkan obyek Hak Tanggungan berstatus sedang disewakan, maka berdasarkan asas *jual beli tidak menghapuskan sewa-menyewa*, penyewa tetap dapat menempati dan menguasai obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang tersebut sampai habis masa sewanya. Tetapi jika perjanjian sewa-menyewa antara debitor dengan pihak ketiga lahir setelah hak atas tanah dijadikan jaminan Hak Tanggungan dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji-janji seperti dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT maka perjanjian sewa-menyewa tersebut akan berakibat batal demi hukum. Namun perlu diingat bahwa penyewa yang dilindungi oleh Pasal 1576 KUHPerdota adalah penyewa yang beritikad baik dan sudah mengetahui status hak atas tanah yang akan ia sewa.

---

<sup>60</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti) , 1989, h.48.

### 2.2.4 Penyewa Dianggap Beritikad Buruk

Seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, salah satu ciri perjanjian kebendaan adalah *asas publisitas*. Asas publisitas adalah perwujudan dari pendaftaran perjanjian pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Asas ini merupakan salah satu bagian penting dalam Hak Tanggungan agar tidak terjadi kesimpang siuran informasi di tengah masyarakat tentang status hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Karena jika pembebanan Hak Tanggungan didaftarkan di Kantor Pertanahan dimana obyek Hak Tanggungan tersebut berada, maka informasi mengenai status hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dapat diketahui oleh masyarakat. Status hak atas tanah tersebut dapat dilihat melalui buku tanah atau buku tanah Hak Tanggungan yang terdapat di Kantor Pertanahan. Biasanya masyarakat yang mencari tahu tentang status hak atas tanah suatu tanah adalah mereka yang hendak melakukan suatu hubungan hukum dengan obyek hak atas tanah tersebut.

Salah satu hubungan hukum tersebut adalah *sewa-menyewa*. Mengenai sewa-menyewa ini diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi :

“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa itu adalah “Persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.”<sup>61</sup> Dari pengertian-pengertian tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat unsur subyektif dan obyektif dalam perjanjian sewa-menyewa ini. Untuk unsur subyektif, menyangkut pihak-pihak yang terdapat di dalamnya. Ada dua pihak di sini, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada

<sup>61</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2006, h.58, dikutip dari Algra N.E. dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andereae Belanda-Indonesia*, (Bandung: Bina Cipta), 1983, h.199.

pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang perseorangan atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Unsur obyektif dalam perjanjian sewa-menyewa adalah barang atau benda dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

Lain halnya kalau barang yang disewakan adalah obyek Hak Tanggungan. Sesuai dengan janji yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT, debitor dibatasi kewenangannya untuk menyerahkan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka. Ketentuan tersebut berlaku jika barang yang disewakan adalah hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan, kecuali debitor sudah mendapat persetujuan dari kreditor. Dari isi janji tersebut terdapat tiga pembatasan kewenangan debitor yang berkaitan dengan sewa-menyewa obyek Hak Tanggungan, yaitu:

1. Menyerahkan obyek Hak Tanggungan;
2. Menentukan atau mengubah jangka waktu sewa;
3. Menerima uang sewa di muka.

Kewenangan yang pertama dan ketiga dalam situasi hak atas tanah tersebut sudah dibebankan Hak Tanggungan. Jadi pada saat sudah dibebankan Hak Tanggungan, hak atas tanah tersebut disewakan debitor kepada pihak ketiga. Sedangkan untuk kewenangan yang kedua, situasinya obyek Hak Tanggungan sudah atau sedang disewa oleh pihak ketiga, tetapi debitor mengubah jangka waktu sewa yang pada awalnya sudah disepakati debitor dan pihak ketiga. Pengubahan jangka waktu sewa-menyewa bisa dengan membuat kontrak perjanjian baru antara kedua belah pihak. Kalau hak atas tanah tersebut ternyata dibebani Hak Tanggungan, maka debitor sudah tidak memiliki kewenangan penuh untuk melakukan tiga hal tersebut lagi, harus dengan persetujuan tertulis kreditor. Karena kreditor berwenang untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan kalau debitor cedera janji.

Oleh sebab itu, pihak ketiga sebagai penyewa seharusnya lebih berhati-hati dan waspada ketika hendak menyewa suatu hak atas tanah. Seperti yang sudah dijelaskan, masyarakat bisa memperoleh informasi yang diperlukan tentang suatu hak atas tanah, dapat melihat buku tanah atau buku tanah Hak Tanggungan yang terdapat di Kantor Pertanahan. Karena tujuan Akta Pemberian Hak Tanggungan didaftarkan di Kantor Pertanahan adalah agar masyarakat yang nantinya dimungkinkan menjadi pihak ketiga, dapat mengetahui status hak atas tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukumnya. Dengan diketahuinya bahwa suatu hak atas tanah sudah dibebankan Hak Tanggungan, pihak ketiga biasanya mengurungkan niatnya untuk menyewa hak atas tanah tersebut daripada nantinya mereka dibuat repot dengan masalah eksekusi ketika debitor cedera janji.

Jika penyewa tidak mengetahui bahwa hak atas tanah tersebut sudah dibebankan Hak Tanggungan atau baru dibebankan Hak Tanggungan ketika penyewa sedang menyewanya, karena penyewa beritikad baik, maka ia dilindungi oleh Pasal 1576 KUHPerduta. Jadi ketika debitor cedera janji dan obyek Hak Tanggungan hendak dijual lelang, penyewa masih diperbolehkan menyewa hingga masa sewanya berakhir. Tetapi jika penyewa sudah mengetahui bahwa status hak atas tanah tersebut sedang dibebani Hak Tanggungan dan ia masih tetap ingin menyewa obyek Hak Tanggungan, maka penyewa dianggap beritikad buruk. Kalau yang bersangkutan nantinya bersengketa dengan pihak pembeli lelang sebagai pemenang lelang obyek Hak Tanggungan tersebut, dalam hal pengosongan maka ia tidak dilindungi oleh Pasal 1576 KUHPerduta.

### **2.2.5 Upaya Pengosongan**

Dalam Akta Perjanjian Hak Tanggungan terdapat janji untuk tidak menyewakan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan izin tertulis dari pihak kreditor. Kreditor harus mengenal siapa yang menghuni obyek Hak Tanggungan untuk mempermudah pelaksanaan eksekusi, manakala debitor cedera janji. Tetapi dalam praktik tidak jarang muncul masalah terhambatnya pelaksanaan eksekusi

Hak Tanggungan akibat adanya bantahan atau perlawanan (*verzet*) dari pihak penyewa.

Apabila terdapat bantahan atau perlawanan (*verzet*) dari pihak penyewa, maka kreditor harus terlebih dahulu menyelesaikannya sehingga harus menempuh suatu proses yang cukup panjang dan berbelit-belit. Hal ini juga menguras banyak tenaga, waktu, dan uang yang tidak sedikit. Oleh karena itu untuk menyiasatinya, biasanya pihak kreditor dan pihak debitor akan menyelesaikan secara damai terlebih dahulu, baru kemudian apabila tidak terdapat perdamaian di antara keduanya maka barulah dilakukan gugatan sebagai upaya terakhir kepada debitor yang cedera janji tersebut.

Irah-irah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan menunjukkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Akan tetapi, untuk pelaksanaan eksekusinya kreditor harus mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan. Setelah ada penetapan eksekusi Hak Tanggungan dari Ketua Pengadilan Negeri, maka kreditor baru dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, baik melalui lelang eksekusi ataupun penjualan di bawah tangan.

Dalam pelaksanaan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan yang masih dikuasai oleh pemilik/penyewa (masih belum dikosongkan), maka pelaksanaan eksekusi lelang melalui penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri adalah jalan yang terbaik. Berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR jika terlelang tidak mau secara sukarela menyerahkan obyek lelang, maka ia akan dikeluarkan dengan paksa dan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian.

Pada saat mengajukan permohonan lelang, pihak pemohon harus mengajukan:<sup>62</sup>

1. Surat permohonan lelang;

---

<sup>62</sup> Purnamasari, Op.Cit., h.84.

2. Surat-surat somasi yang dilaksanakan secara pribadi sebanyak tiga kali berturut-turut;
3. Akta Pengakuan Utang dan/atau Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan (bentuknya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)). Apabila tidak ada SHT, lelang tidak boleh dilakukan tanpa melalui gugatan terlebih dahulu;
4. Data jaminan/barang yang akan dilelang (fotokopi sertifikat, PBB 5 tahun terakhir, IMB, dan lain-lain);
5. Data pemilik jaminan/barang yang akan dilelang (fotokopi KTP, Kartu Keluarga, dan Akta Nikah);
6. Surat Pernyataan dari pemohon lelang (kreditor) yang menyatakan bahwa kreditor melepaskan pihak Kantor Lelang atau Balai Lelang dari segala tuntutan yang mungkin timbul di kemudian hari.

Proses pelaksanaan lelang melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri dapat dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:<sup>63</sup>

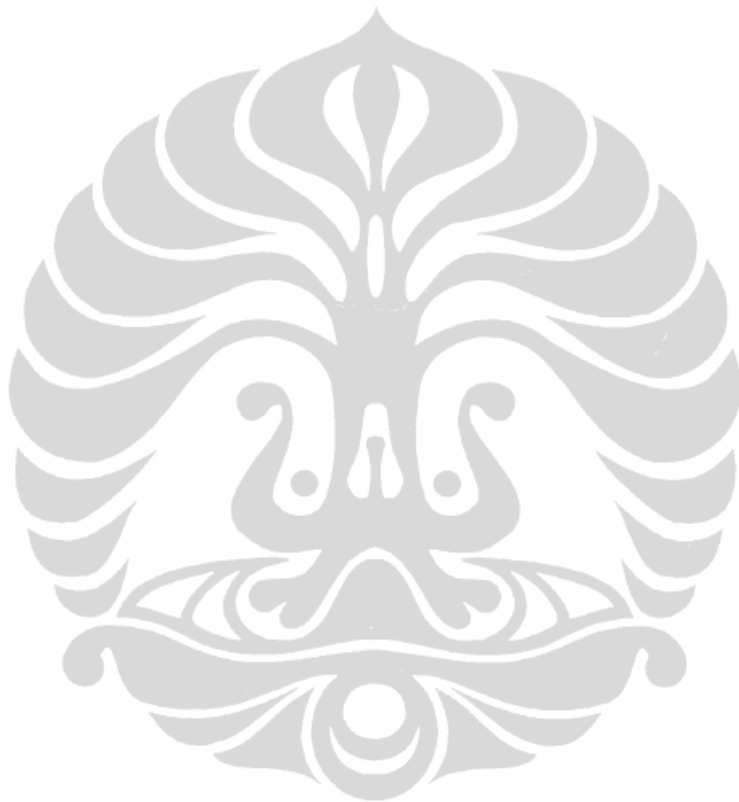
1. Kreditor selaku pemohon lelang mengajukan permohonan untuk pelaksanaan sita jaminan;
2. Setelah keluarnya penetapan sita atas jaminan yang dimaksud, maka dapat dilanjutkan dengan proses pengosongan atas jaminan/barang tersebut dengan perintah dari pengadilan, yang dilanjutkan dengan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
3. Setelah keluarnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), maka pemohon lelang mengajukan permohonan untuk dapat dilaksanakannya taksasi (penaksiran). Yang melakukan proses taksasi ini adalah pihak dari Kelurahan dan dari Dinas Pekerjaan Umum (PU) untuk menetapkan nilai atau harga wajar atas jaminan/barang yang akan dilelang. Setelah harga didapatkan, maka Kepala Pengadilan menetapkan batas harga (limit) jaminan/barang yang akan dilelang tersebut;

---

<sup>63</sup> Loc.Cit., h.86.



4. Setelah adanya penetapan Harga Limit, pemohon lelang mengajukan permohonan untuk penjadwalan lelang;
5. Setelah mendapatkan jadwal lelang, barulah dilaksanakan pengumuman untuk pelaksanaan lelang melalui iklan di surat kabar nasional selama dua kali dengan jarak masing-masing 15 hari;
6. Diadakanlah proses lelang tersebut.



## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1 Simpulan**

- a. Meskipun kewenangan debitor terhadap obyek Hak Tanggungan dibatasi, debitor masih dapat menyewakan obyek Hak Tanggungan dengan persetujuan tertulis dari kreditor. Tujuannya adalah guna mempermudah kreditor untuk melakukan eksekusi manakala debitor cedera janji, terkait dengan pengosongan obyek Hak Tanggungan. Oleh sebab itu janji untuk tidak menyewakan ini tidak hanya mengikat para pihak tetapi juga mengikat pihak ketiga/penyewa, agar kalau nantinya debitor cedera janji, penyewa diharapkan dapat bekerja sama dengan melakukan pengosongan obyek Hak Tanggungan.
  
- b. Ada lima hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan. Dari kelima hak atas tanah tersebut, Hak Milik merupakan hak yang paling mutlak. Tetapi Hak Milik yang dimiliki pemilik obyek Hak Tanggungan menjadi terbatas kewenangannya mengingat kreditor juga memiliki wewenang atas obyek Hak Tanggungan. Pembatasan kewenangan pemilik obyek Hak Tanggungan sebagai debitor tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana debitor pemberi Hak Tanggungan sudah tidak bisa menyewakan obyek Hak Tanggungan tanpa ada persetujuan tertulis dari kreditor pemegang Hak Tanggungan. Lalu jika ada pihak ketiga yang menyewa obyek Hak Tanggungan, tetapi ia tidak mengetahui bahwa status obyek sewanya akan atau sedang dibebani Hak Tanggungan, maka asas perjanjian jual beli tidak memutuskan perjanjian sewa-menyewa dapat diterapkan terhadap penyewa karena ia beritikad baik. Jadi ketika obyek Hak Tanggungan dijual lelang maka ia tetap dapat menempati obyek Hak Tanggungan hingga masa sewanya habis. Tetapi jika pihak ketiga tetap menyewa obyek Hak Tanggungan padahal ia sudah mengetahui bahwa hak

atas tanah itu sedang dibebankan Hak Tanggungan, maka ia dianggap beritikad buruk. Sehingga ia tidak bisa berlindung di balik asas perjanjian jual beli tidak memutus perjanjian sewa-menyewa pada saat obyek Hak Tanggungan dijual lelang dan ia bersengketa dengan pemenang lelang. Karena dengan adanya Asas Publisitas, masyarakat dianggap sudah mengetahui status suatu hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

### 3.2 Saran

- a. Sesuai dengan perkembangan zaman, debitor diperbolehkan menyewakan obyek Hak Tanggungan, asalkan dengan disertai izin tertulis dari kreditor. Klausul tersebut memang melindungi kepentingan debitor dan kreditor, tetapi tidak terlalu memperhatikan kepentingan pihak ketiga/penyewa. Untuk dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan seharusnya ditambahkan klausul yang menyatakan bahwa debitor akan menanggung segala resiko yang diterima oleh penyewa obyek Hak Tanggungan. Di samping itu PPAT selaku yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan lebih cermat dalam memperhatikan klausul-klausul yang dicantumkan dan dapat mengusulkan klausul perlindungan kepentingan pihak ketiga/penyewa mengingat Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian, yang mana dalam pembuatan suatu perjanjian tunduk pada Asas Kebebasan Berkontrak.
- b. Seharusnya debitor melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu tidak melakukan perjanjian sewa dengan pihak ketiga pada saat hak atas tanah yang dimilikinya sedang dibebankan Hak Tanggungan, tanpa persetujuan tertulis dari pihak kreditor. Tetapi pada kenyataannya jarang kreditor yang menyetujui obyek Hak Tanggungan disewakan kepada pihak ketiga, karena nantinya akan menyulitkan proses eksekusi jika debitor cedera janji. Kalaupun pada saat pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan dihuni oleh pihak lain, dalam hal ini adalah penyewa, penyewa diharapkan bisa mematuhi perintah untuk melaksanakan pengosongan obyek Hak Tanggungan sehingga pada saat eksekusi tidak perlu menggunakan kekerasan. Oleh sebab itu alangkah

baiknya, pada saat hendak menyewa suatu rumah berikut tanahnya, calon penyewa harus mencari tahu terlebih dahulu apakah obyek sewa-menyewa tersebut sedang dibebankan Hak Tanggungan.

- c. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan adalah untuk memenuhi Asas Publisitas agar masyarakat mengetahui status suatu hak atas tanah dengan melihat di Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan yang lahir pada saat pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan. Banyak masyarakat yang malas mencari informasi tentang status suatu hak atas tanah dimana mereka hendak melakukan hubungan hukum dengan hak atas tanah tersebut. Hal ini disebabkan oleh pelayanan Kantor Pertanahan yang mempersulit masyarakat untuk memperoleh informasi status suatu hak atas tanah. Sehingga menimbulkan kerancuan informasi dan tak jarang menimbulkan sengketa di kemudian hari karena mereka tidak tahu bahwa status hak atas tanah yang sedang mereka tempati sedang dibebankan Hak Tanggungan. Diharapkan dikemudian hari Kantor Pertanahan bisa meningkatkan pelayanannya dengan memudahkan masyarakat memperoleh informasi status suatu hak atas tanah.

## DAFTAR REFERENSI

### BUKU :

Adjie, Habib. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991.

----- . *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju, 2004.

----- . *Aspek Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 2005.

H. S., Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004.

----- . *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Handoko, Priyo. *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*. Jember: Center For Society Studies, 2006.

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.

----- . *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2006.

Isnaeni, Mochammad. *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*. Surabaya: Dharma Muda, 1996.

Kasmir. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

Khoidin, M. *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2005.

Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2006.

Muljadi, Kartini, Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media Group, 2005.

------. *Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotek*. Jakarta: Prenada Media Group, 2007.

Mustofa, Wildan Suyuthi. *Praktik Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2002.

Ngani, Nico, A. Qirom Syamsuddin Meliala. *Seri Hukum Perdata Barat Profil Asas-Asas Hukum Perdata (BW)*. Yogyakarta: Liberty, 1985.

Prawirohamidjojo, R. Soetojo, Marthalena Pohan. *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*. Surabaya: Bina Ilmu, 1991.

Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa, 2010.

Rahman, Hasanudin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

------. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

------. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Soesilo, R. *RIB/HIR Dengan Penjelasan*. Bogor: Politeia, 1995.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.

----- dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1994.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, 2000.

----- . *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan*. Yogyakarta: Liberty, 2003.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989.

----- . *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1992.

----- . *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 1994.

-----, R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2005.

Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

----- . *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni Bandung, 1999.

## **PERUNDANG-UNDANGAN:**

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*.

Indonesia. *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960. LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043.

Indonesia. *Undang-Undang Perumahan dan Permukiman*. UU No. 4 Tahun 1992. LN No. Tahun 1992. TLN No.

Indonesia. *Undang-Undang 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 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. UU No.10 Tahun 1998. LN No.182 Tahun 1998. TLN No. 3791.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No.24 Tahun 1997. LN No.59 Tahun 1997. TLN No.3696.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No.37 Tahun 1998. LN No.52 Tahun 1998. TLN No.3746.

Indonesia. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pendaftaran Hak Tanggungan*. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 1996.

Indonesia. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.

Indonesia. *Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan*. Nomor 600-1035A Tahun 1996.

#### **INTERNET:**

Aji, Fia. “Kedudukan Kreditor Dalam Penjaminan Dengan Hak Tanggungan”, <http://pertanahannasional.blogspot.com/2007/09/kedudukan-kreditor-dalam-penjaminan.html>. 3 November 2010.

Lubis, AL. “Bab II Tinjauan Umum Mengenai Bank dan Kredit Perbankan”, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/18230/3/Chapter%20II.pdf>. 25 Desember 2010.

Siregar, Chrisman. “Prinsip Dasar Keuangan Mikro 5C 4P”, <http://chrismansiregar.multiply.com/journal/item/7>. 25 Desember 2010.