

ASPEK HUKUM HAK MILIK ATAS RUMAH DAN TANAH MENURUT UU NO. 1 TAHUN 2011 SEBAGAI JAMINAN UTANG DENGAN DIBEBAANI HAK TANGGUNGAN¹

Oleh : Apriska Sonia Pattinasarany²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses perolehan hak milik atas rumah dan tanah menurut UU No. 1 tahun 2011 sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dan bagaimana akibat hukum dari perolehan hak milik atas rumah dan tanah menurut UU No. 1 Tahun 2011 sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Proses perolehan hak milik atas rumah dan tanah menurut UU No. 1 Tahun 2011 sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, didasarkan pada prinsip bahwa rumah sebagai asset (kekayaan) bagi pemiliknya, mempunyai nilai ekonomis sehingga dapat dijadikan jaminan utang oleh pemiliknya. Utang dengan jaminan rumah dapat dijadikan jaminan bagi pemiliknya untuk mengembangkan usaha (bisnis) atau keperluan lainnya. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. 2. Akibat hukum dari perolehan hak milik atas rumah dan tanah menurut UU No. 1 Tahun 2011 sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, diatur pada Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak

perlu meminta penetapan dari Pengadilan Negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji.

Kata kunci: Aspek hukum, hak milik, rumah dan tanah, jaminan utang, dibebani hak tanggungan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemilikan rumah sangat penting bagi masyarakat saat ini. Peningkatan populasi penduduk yang setiap tahun bertambah, sementara ketersediaan lahan untuk pemukiman terbatas, menyebabkan pemilikan rumah menjadi mahal bagi masyarakat untuk dapat dipenuhi. Akibatnya selain nilai tanah dan harga rumah menjadi mahal, aspek kepemilikannya juga sering bermasalah. Hak milik atas tanah dan bangunan (rumah) menjadi sangat penting untuk diperhatikan, tidak jarang sengketa tanah pada masyarakat berawal dari klaim mengklaim, atau adanya sertifikat ganda tentang kepemilikan rumah baik tanah dan bangunan yang ada didalamnya. Peran hukum jaminan terhadap suatu aset properti seperti rumah menjadi sangat penting untuk dapat mengatur tentang hal ini.

Bentuk rumah yang dapat dijadikan jaminan utang oleh pemiliknya adalah rumah tinggal, rumah deret, dan rumah susun. Tidak setiap jenis rumah dapat dijadikan jaminan utang. Adapun Jenis rumah yang dapat dijadikan jaminan utang yaitu rumah komersial, rumah swadaya, dan rumah umum, sedangkan terhadap jenis rumah yang tidak dapat dijadikan jaminan utang oleh pemiliknya yaitu rumah khusus dan rumah negara.

Disisi perbankan nasional, kepercayaan bank terhadap calon debitur pada umumnya didasarkan atas keyakinan pihak bank terhadap beberapa faktor, satu diantaranya ialah adanya jaminan. Mariam Darus Badruzaman (1980), menyatakan bahwa kepercayaan bank sehubungan dengan pemberian kredit satu diantaranya didasarkan kepada jaminan, yang merupakan suatu syarat tambahan untuk mengamankan kepentingan bank dalam hal sumber perlunasan kredit.

Pada proses pemberian kredit bank, biasanya diikuti dengan adanya persyaratan bank terhadap jaminan kredit contohnya berupa rumah sebagai jaminan utang dengan

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Nelly Pinangkaan, S.H.,M.H; Sarah D. L. Roeroe, S.H.,M.H

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM.

dibebani Hak Tanggungan. Terhadap jaminan tersebut, dibuat persyaratan yaitu dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dimana pada SKMHT tersebut ada batas waktu berlakunya SKMHT yang telah diatur melalui Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang memiliki konsekuensi batal demi hukum apabila tidak dipenuhi. Demikian juga pada UUHT mengatur sebagai berikut, Pasal 1 ayat (1) UUHT :

“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 No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur lain.³

Dengan demikian UUHT memberikan jaminan berupa Hak Tanggungan, yaitu berupa hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Keamanan terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan bank, menjadi hal yang utama untuk menyelamatkan aset perbankan nasional dari permasalahan kredit atau pada masyarakat luas umumnya dikenal sebagai kredit macet sedangkan pada pihak bank dikenal dengan istilah *non performing loan* (kredit bermasalah dengan kolektibilitas macet). Melihat permasalahan seperti yang telah diuraikan sebelumnya yaitu yang menyangkut aspek Hukum Hak Milik Atas Rumah dan Tanah Menurut UU No. 1 Tahun 2011 Sebagai Jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

³ Undang-undang Hak Tanggungan, (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, yaitu Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 ayat (1).

B. Rumusan Masalah?

1. Bagaimanakah proses perolehan hak milik atas rumah dan tanah menurut UU No. 1 tahun 2011 sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari perolehan hak milik atas rumah dan tanah menurut UU No. 1 Tahun 2011 sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya diteliti dan dipelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang hak milik atas rumah dan tanah sebagai jaminan utang.

PEMBAHASAN

A. Proses Perolehan Hak Milik Atas Rumah dan Tanah Menurut UU. No. 1 Tahun 2011 Sebagai Jaminan Utang Dengan Dibebani Hak Tanggungan

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai atas tanah negara. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT, rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai atas tanah negara dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun yang tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah rumah yang berdiri di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara untuk kepentingan rumah khusus dan rumah negara.

Ketentuan rumah sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, yaitu :⁴

- a. Rumah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah rumah yang sifat penguasaannya dimiliki.

⁴ Urip, Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hlm, 101.

- b. Bentuk rumah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun.
- c. Jenis rumah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah rumah komersial, rumah swadaya dan rumah umum.
- d. Rumah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah rumah beserta hak atas tanahnya.
- e. Status hak atas tanah yang rumahnya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai atas tanah negara.

Pihak-pihak yang terkait dalam pembebanan Hak Tanggungan atas rumah beserta tanahnya, yaitu :

- a. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang per orang atau badan hukum yang mempunyai hak dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan disebut juga debitur, yaitu pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang piutang. Pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.
- b. Pemegang Hak Tanggungan Pemegang Hak Tanggungan adalah orang per orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemegang Hak Tanggungan disebut juga kreditur, yaitu pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang. Pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pada umumnya berupa bank.
- c. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2014

Utang piutang antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan dituangkan dalam perjanjian. Perjanjian utang piutang dapat dibuat dengan akta notaris, atau akta di bawah tangan.

Akta notariil yang berisi perjanjian utang piutang antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, aktaanya dibuat oleh notaris.

- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Uang pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan dengan jaminan Hak Milik atas rumah beserta hak atas tanahnya dibuat dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Aktaanya diberi nama Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- e. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang mendaftarkan pembebanan Hak Tanggungan atas hak milik atas rumah beserta hak atas tanahnya. Atas pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai surat tanda bukti haknya.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah beserta hak milik atas rumahnya ada tiga tahapan, yaitu :⁵

1. Adanya perjanjian utang piutang

Pemilik rumah sekaligus pemegang hak atas tanah membutuhkan uang untuk suatu keperluan. Untuk memenuhi kebutuhan itu, ia berutang kepada pihak lain misalnya bank. Utang piutang itu dituangkan dalam perjanjian utang piutang antara pemilik rumah sekaligus pemegang hak atas tanah sebagai pemberian Hak Tanggungan atau debitur dan pihak bank sebagai pemegang Hak Tanggungan atau kreditur.

⁵ Adrian, Sutedi. 2012. *Hak Tanggungan*, Cet. 2. Jakarta : Sinar Grafika, hlm.143.

Perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok dalam Hak Tanggungan. Perjanjian utang piutang ini dapat dibuat dengan akta autentik, yaitu aktanya dibuat oleh notaris, atau akta di bawah tangan, yaitu aktanya dibuat oleh pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

2. Adanya akta pemberian Hak Tanggungan

Untuk memberikan jaminan utang pemberi Hak Tanggungan atau debitur kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur, pemberi Hak Tanggungan atau debitur menyerahkan secara yuridis hak atas tanah beserta hak milik atas rumahnya kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur. Penyerahan secara yuridis hak milik atas rumah beserta hak atas tanahnya merupakan perjanjian ikutan atau perjanjian tambahan atau bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang.

Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang, sedangkan perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian ikutan yang menimbulkan hubungan hukum penjaminan atau perjanjian pokok. Keberadaan, berakhir dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya.⁶ Pada Hak Tanggungan terdapat dua perjanjian, yaitu perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok, dan penyerahan secara yuridis objek Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan atau debitur kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur sebagai perjanjian ikutan atau perjanjian tambahan yang bersifat *accessoir*. Untuk menjamin pelunasan utang pemberi Hak Tanggungan atau debitur kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur, maka dilakukan penyerahan secara yuridis hak atas tanah beserta hak milik atas rumahnya oleh pemberi Hak

Tanggungan atau debitur kepada pemegang Hak Tanggungan.

B. Akibat Hukum Perolehan Hak Milik Atas Rumah Sebagai Jaminan Utang Dengan Dibebani Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sesuai aturan pada Pasal 1 ayat (1) UUHT, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁷ Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Apa yang dimaksudkan dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain” tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 tersebut, melainkan pada bagian lain yaitu di dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum UUHT itu bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain” ialah :

“Bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.⁸

Hal itu juga dapat kita ketahui dari Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menentukan sebagai berikut:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak

⁶ Maria, S.W. Sumardjono. 1997. *Prinsip Dasar dan Isu Seputar Undang-undang Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 1. Jakarta : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, hlm. 38.

⁷ Purwahid, Patrik dan Kashadi. 2006. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm 52.

⁸ Sutan, Remy Sjahdeini. 1997. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Bandung : Alumi, hlm. 201.

Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.⁹

Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya.

Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi benda-benda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat sebagai berikut:¹⁰

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang-undangan karena memenuhi asas publisitas.
- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.¹¹

Adanya persetujuan calon debitur dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja, tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.¹²

Sejak didaftarkan Hak Tanggungan lahir (Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preference*. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan) dan Pasal 56 Undang-

⁹ Sudaryanto, W. 10 April 1996. "Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan". Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Trisakti, hlm. 10.

¹⁰ Sutan, Remy Sjahdeini. 1997. Hak Tanggungan.....*Op.Cit*, hlm, 13.

¹¹ Boedi, Harsono. *Loc.Cit*, hlm. 419.

¹² Effendy, Hasibuan. 1997. "Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta. Jakarta : Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, hlm. 56.

undang Kepailitan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998), dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.¹³

Pada hipotik juga dikenal adanya parate eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan parate eksekusi dari Hak Tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan pada Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.¹⁴

Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional dan dimuat juga irah-irah

“Demi Keadilan Berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).

Apabila debitur cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan biasa, yang memakan waktu dan biaya.¹⁵ Bagi kreditor pemegang HT disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu menggunakan haknya menjual obyek HT melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6. atau ditempuh apa yang dikenal sebagai pelaksanaan prestasi yang dilakukan sendiri oleh kreditor (*berpiutang*) tanpa melalui hakim atau disebut “*parate executie*” berdasarkan Pasal 224 RIB dan 158 Rbg. Dalam hal tertentu bahkan bisa dilakukan penjualan di bawah tangan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses perolehan hak milik atas rumah dan tanah menurut UU No. 1 Tahun 2011 sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, didasarkan pada prinsip bahwa rumah sebagai asset (kekayaan) bagi pemiliknya, mempunyai nilai ekonomis sehingga dapat dijadikan jaminan utang oleh pemiliknya. Utang dengan jaminan rumah dapat dijadikan jaminan bagi pemiliknya untuk mengembangkan usaha (*bisnis*) atau keperluan lainnya. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Herowati, Poesoko. 2007. *Parate Executie Hak Tanggungan: Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT*. Jakarta : Laksbang Pressindo, hlm. 245.

¹⁵ Eka, Widya Retno Sari. 2008. *Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan di PT. BRI (PERSERO) Tbk Cabang Tegal*. Semarang : Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, hlm. 30.

Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

2. Akibat hukum dari perolehan hak milik atas rumah dan tanah menurut UU No. 1 Tahun 2011 sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, diatur pada Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan Negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji.

B. Saran

1. Debitur pemegang hak milik atas rumah dan tanah menurut UU No. 1 Tahun 2011 sebagai jaminan utang yang telah dibebani Hak Tanggungan, sebaiknya menepati janji untuk membayar bunga dan pokok pinjaman, karena kedudukan kreditur terhadap objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan adalah diutamakan. Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (Angka 4 Penjelasan Umum UUHT).
2. Notaris maupun PPAT, sebaiknya menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap hak milik atas rumah dan tanah sebagai jaminan utang, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan.

KEPUSTAKAAN

- Adrian, Sutedi. 2012. *Hak Tanggungan, Cet. 2*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Alvi, Syahrin. 2003. *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan* : Pustaka Bangsa Press.
- Andi, Hamzah. I Wayan Suhandra, B.A. Manalu. 2012. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Jakarta : Rineka Cipta.
- A.P, Parlindungan. 1991. *Beberapa Konsep Tentang Hak Atas Tanah*. Jakarta : Majalah CSIS Tahun XX Nomor 2.
- _____, Komentari Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996/9 April 1996/TLN No. 42) dan Sejarah Terbentuknya. 1996. Bandung : Mandar Maju.
- Arie, S. Hutagalung. 2002. *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Boedi, Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- _____, 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- _____, 10 April 1996. *Segi-segi Yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*”, Makalah Seminar. Jakarta : Fakultas hukum Universitas Trisakti Bekerja Sama Dengan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional dan BPP Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Djuhaendah, Hasan. 1996. *Lembaga jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal*. Bandung : PT. Citra Aditya bakti.
- Effendy, Hasibuan. 1997. *“Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*. Jakarta : Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum.
- Eka, Widya Retno Sari. 2008. *Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang*

- Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan di PT. BRI (PERSERO) Tbk Cabang Tegal. Semarang : Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
- Habib, Adjie. 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung : CV. Mandar Maju.
- Hartono, Hadisoeparto. 1982. *Pengantar Tata Hukum di Indonesia*. Yogyakarta : Liberty.
- Herowati, Poesoko. 2007. *Parate Executie Hak Tanggungan: Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT*. Jakarta : Laksbang Pressindo.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan. 2009. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta : Rajawali Press.
- I. Soegiarto.1997. *Hak Pakai Atas Tanah Negara, Jurnal Hukum Bisnis, Volume I*. Jakarta : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis.
- Kuswahyono, Imam. 2004. *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang : Bayu media.
- Maria, S.W. Sumardjono. 1997. *Prinsip Dasar dan Isu Seputar Undang-undang Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 1. Jakarta : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis.
- Mariam, Darus Badruzaman. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- _____, 2004. *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum. Bandung : Graha Kirana Medan, CV. Mandar Maju.
- Murhaini, Suriansyah. 2009. *Kewenangan Pemerintah Dalam Mengurus Bidang Pertanahan*. Surabaya : Laksbang Justitia.
- Purwahid, Patrik dan Kashadi. 2006. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Ridlo, Mohammad Agung. 2011. *Perumahan dan Permukiman di Perkotaan*. Semarang : Unissula Press.
- Rinto, Manulang. 2011. *Tanah, Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta : Buku Pintar, Yogyakarta.
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Apollo.
- Sudaryanto, W. 1996. "Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan". Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996. Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Trisakti.
- Sutan, Remy Sjahdeini. 1996. *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*. Surabaya : Airlangga University Press.
- _____, 1997. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Bandung : Alumni.
- _____, 1998. *Hukum Jaminan Indonesia, Pendaftaran Agunan dan Hak Tanggungan*, Seri dasar Hukum Ekonomi, 4. Jakarta : ELIPS & F.H. UI.