

**PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP  
PERALIHAN HAK TANGGUNGAN KEPADA  
PIHAK KETIGA DALAM PERJANJIAN KREDIT  
PERBANKAN<sup>1</sup>**

Oleh : Silvana Matto<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kedudukan objek jaminan di dalam perjanjian kredit perbankan dan bagaimana penyelesaian sengketa terhadap peralihan hak tanggungan kepada pihak ke tiga dalam perjanjian kredit perbankan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan dapat disimpulkan: 1. Kedudukan objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan di dalam Perjanjian Kredit Perbankan tujuannya untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. 2. Penyelesaian Sengketa Terhadap peralihan Hak Tanggungan Kepada Pihak Ke tiga dalam Perjanjian Kredit Perbankan pada dasarnya merujuk pada aturan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, di mana peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara (1) cessi, (2) subrogasi, (3) pewarisan, dan (4) sebab-sebab lainnya. Selanjutnya tentang hapusnya hak yang diatur dalam Pasal 18 dan 19, dengan demikian tidak berlakunya lagi hak tanggungan, yang disebabkan oleh beberapa sebab/hal. Peralihan hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 KUH Perdata).

Kata kunci: Penyelesaian sengketa, peralihan hak tanggungan, pihak ketiga, perjanjian kredit, perbankan.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik

Indonesia 1945 (UUD 1945).<sup>3</sup> Arah kebijakan pembangunan bidang ekonomi sesuai dengan GBHN 1999-2004 adalah mempercepat pemulihan ekonomi dan mewujudkan landasan pembangunan yang lebih kokoh bagi pembangunan ekonomi berkelanjutan diprioritaskan berdasarkan sistem ekonomi kerakyatan dilakukan antara lain melalui pembangunan di bidang ekonomi.<sup>4</sup>

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terjadi perubahan besar-besaran terhadap sistem dan metode penjamin atas suatu utang. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat, bank yang memberikan fasilitas kredit hanya mewajibkan debiturnya untuk mendatangi Akta Surat Kuasa Memasang Hipotek yang dibuat didepan notaris agar dapat menjamin perlunasan utang dan/atau kewajiban debitur tersebut. Jadi, dalam hal si debitur mulai "batuk-batuk" atau dengan kata lain bank sudah melihat gelagat bahwa debitur tersebut mulai macet atau kondisi keuangannya sudah tidak memungkinkan untuk mengembalikan fasilitas kredit yang diterimanya, maka bank akan "memasang" atau dengan kata lain mendaftarkan Akta Hipotek tersebut ke kantor pertanahan setempat. Setelah terdaftar, bank dapat menjual lelang rumah dan/atau tanah tersebut untuk melunasi kewajiban debitur dimaksud.<sup>5</sup>

Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit. Sifat perjanjian jaminan ini lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian perjanjian pokok.<sup>6</sup> Tanah merupakan jaminan untuk

<sup>1</sup> Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Wulanmad A. P. G. Frederik, SH, MH; Dr. Ronny A. Maramis, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi Manado

<sup>3</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.

<sup>4</sup> Propernas 2000-2004, UURI Nomor 25 Tahun 2000 Tentang Program Pembangunan Nasional Tahun 2000-2004, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hal. 21

<sup>5</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa PT. Mizan Pustaka: Yogyakarta, 2011. Hal. 39

<sup>6</sup> Sri Soedewi Mascjcoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia-Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 23

pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan untuk fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya mudah dijual (*marketable*), harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditur.<sup>7</sup>

Bagi masyarakat, perorangan atau badan hukum yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi untuk mendukung peningkatan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditur pada masa yang akan datang. Untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan.

Penyaluran dana pinjaman berupa kredit dilakukan oleh bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal selalu dituangkan dalam perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditur dan debitor). Adanya perjanjian pinjam meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan sangat diperlukan, karena dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyedia dana (kreditur) dan penerima pinjaman (debitor).<sup>8</sup>

Pada praktik perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus berupa jaminan kebendaan yaitu tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, didasarkan pada pertimbangan aman

dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.<sup>9</sup> Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Berdasarkan fenomena di atas, yang menjadi persoalan yakni nasabah (debitor) yang telah melakukan pinjaman kredit di bank dengan jaminan hak tanggungan telah menjual agunan di bawah tangan kepada pihak ketiga (pembeli) tanpa sepengetahuan pihak bank, sehingga adanya wanprestasi yang terjadi. Hal ini terjadi dalam masyarakat, sehingga dampak yang dilakukan oleh nasabah tersebut telah merugikan pihak bank selaku pemegang hak tanggungan atas perikatan yang telah dilakukan.

Pemanfaatan lembaga eksekusi hak tanggungan merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada bank (kreditur), dan dana tersebut dapat digunakan lagi dalam perputaran roda perekonomian. Untuk itu, ada kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) bagi para kreditur pemegang hak tanggungan, manakala debitor wanprestasi, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) dan (b) UUHT menyebutkan eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh atas 3 (tiga) cara yakni (1) *parate executie*; (2) *title executorial*; dan (3) penjualan di bawah tangan.

Ketiga eksekusi hak tanggungan masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan *title executorial* berdasarkan sertifikat hak tanggungan (sebelum menggunakan Grosse Akta Hipotek), dimana pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh terhadap hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 224 H.I.R/258 RBg. Sedangkan eksekusi yang dilakukan dibawah tangan pelaksanaan harus memenuhi beberapa persyaratan yakni adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan

<sup>7</sup> Effendi Perangin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hal. 42

<sup>8</sup> Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria / Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996, hal. 33

<sup>9</sup> Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, Pascasarjana UNAIR, Surabaya, 1998, hal. 7

(debitor) dan pemegang hak tanggungan (kreditur).

## B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kedudukan objek jaminan di dalam perjanjian kredit perbankan?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap peralihan hak tanggungan kepada pihak ketiga dalam perjanjian kredit perbankan?

## C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat Yuridis Normatif yaitu penelitian terhadap hukum positif dengan cara melakukan evaluasi terhadap kaidah hukum yang relevan. Penelitian hukum yang normatif mengidentifikasi dan mengkonsepkan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu tertentu dan tempat tertentu sebagai produk dari kekuasaan negara yang berdaulat.<sup>10</sup> Penelitian terhadap hukum yang berlaku tersebut dilakukan berdasarkan konsep, perspektif, teori dan paradigma yang menjadi landasan teoritikal penelitian.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *statute approach* dan *conceptual approach*. Metode *statute approach* dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu yang diteliti.<sup>11</sup> Sedangkan metode *conceptual approach* beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, untuk menemukan ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum dan asas hukum yang sesuai dengan bidang yang akan dikaji. Pemahaman tentang pandangan dan doktrin dapat menjadi sandaran untuk membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan masalah yang dihadapi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Kedudukan Objek Jaminan yang Dibebankan Hak Tanggungan Di Dalam Perjanjian Kredit Perbankan.

Di dalam Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan, Pasal 1233 KUH Perdata, ditegaskan bahwa: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang." Hak tanggungan pun lahir dari perjanjian. Pada dasarnya di dalam hubungan perikatan, selalu terdapat dua unsur yang hadir secara bersama-sama, yaitu *Schuld* dan *Haftung*. *Schuld* mewakili kewajiban pada diri debitur untuk memenuhi kewajiban, prestasi atau utang yang ada pada dirinya tersebut, dengan tanpa memperhatikan ada tidaknya harta benda miliknya yang dapat disita oleh kreditur bagi pemenuhan piutang kreditur tersebut. Atau dengan kata lain *Schuld* menunjukkan sisi kewajiban atau prestasi atau utang yang harus dilaksanakan, dipenuhi atau dibayar, tanpa memerhatikan ada tidaknya hak pada sisi kreditur untuk menuntut pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang dari debitur. Perikatan dengan *Schuld* tanpa *Haftung*, dapat lahir karena tidak terpenuhinya kausa yang halal dari empat syarat lahirnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pada sisi sebaliknya dapat juga ditemui adalah perikatan dengan *Haftung* tetapi tanpa *Schuld*. Perikatan jenis ini dapat ditemui dari perjanjian pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga, yang bertujuan untuk menanggung atau menjamin pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang seorang debitur kepada kreditur. Dengan perikatan ini, yang lahir dari perjanjian pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga, pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut tidak dapat dituntut untuk memenuhi kewajiban, untuk melaksanakan prestasi, atau untuk membayar utang debitur kepada kreditur. Tetapi dengan disetujuinya pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga tersebut, pihak ketiga telah meletakkan kebendaannya, yang setiap saat dapat disita, dan dijual kreditur untuk mengambil pelunasan terlebih dahulu dari piutangnya kepada kreditur.

Pemberian Hak Tanggungan Harus Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian.

<sup>10</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Perbandingan antara Penelitian Hukum Normatif dengan Penelitian Hukum Empiris*, Majalah Hukum Universitas diponegoro Nomor 9, (Semarang: FH UNDIP, 1991), hal. 45

<sup>11</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hal. 94

Dengan rumusan yang menyatakan bahwa: "Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Ilmu hukum selanjutnya, membedakan keempat hal tersebut ke dalam dua syarat, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.

#### 1. Pemenuhan syarat subjektif Pemberian Hak Tanggungan

Sebagai suatu bentuk perjanjian, maka pemenuhan syarat subjektif pemberian Hak Tanggungan adalah pemenuhan syarat subjektif sahnya perjanjian. Sebagaimana dapat dilihat dari rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat subjektif sahnya perjanjian dapat dibedakan ke dalam:

- a. Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri;
  - b. Adanya kecakapan dari para pihak untuk membuat perikatan.
- #### 2. Syarat Objektif
- Syarat objektif sahnya perjanjian dapat ditemukan dalam:
- a. Pasal 1322 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian.
  - b. Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kewajiban adanya suatu sebab yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin-pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:<sup>12</sup>

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;

3. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk di eksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat bagi kreditur adalah:<sup>13</sup>

1. Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup

2. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Dalam praktek perbankan adanya jaminan yang dikhususkan itu disyaratkan oleh suatu prinsip sebagaimana tercantum dalam undang-undang pokok perbankan yaitu ketentuan Pasal 24 Undang-undang No. 14 Tahun 1967 yang melarang adanya pemberian kredit tanpa jaminan.

Jaminan yang dimaksud oleh Pasal 24 Undang-undang Pokok Perbankan tersebut harus diartikan jaminan dalam arti luas, yaitu tidak hanya jaminan dalam arti materiil tetapi juga immateriil yaitu mengenai watak dari debitur, kemampuan ekonominya, jalannya perusahaan, keadaan administrasinya dan lain-lain. Dimana hal-hal demikian ikut dinilai menjadi administrasinya dan jaminan dalam menentukan kredit yang akan diberikan.

#### **B. Penyelesaian Sengketa Terhadap peralihan Hak Tanggungan Kepada Pihak Ke tiga Dalam Perjanjian Kredit Perbankan**

Seperti yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya, bahwa sengketa lahir dari adanya ketidakpuasan dari salah satu pihak yang melakukan hubungan bisnis. Sengketa terjadi karena adanya pihak-pihak yang melanggar hukum atau melanggar dari perjanjian dalam bisnis, sehingga pihak yang lain merasa dirugikan. Dari sini timbullah sengketa. Strategi penyelesaian sengketa yang pertama yaitu dengan cara damai. Dengan cara damai ini berarti penyelesaian dilakukan secara nonlitigasi, ukuran sebuah sengketa apabila suatu permasalahan tersebut menimbulkan hal-hal sampai dengan putusan pengadilan dan

<sup>12</sup> Ibid

<sup>13</sup> Ibid

diselesaikan di dalam pengadilan. Sebelum terjadinya peralihan hak tanggungan, pada dasarnya Hak Tanggungan tersebut haruslah di daftarkan.

Hal ini dimaksudkan karena bahwa pendaftaran hak tanggungan yang tertuang dalam Pasal 13-14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, harus dinyatakan dalam bentuk akte yang dibuat oleh PPAT setempat dengan sistem atau prosedur yang telah ditentukan.

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.  
Berkas itu meliputi:
  - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (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. Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan; Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan; Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan; Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan).
3. Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi

objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Di dalam Surat Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 600-1035A, perihal persyaratan pendaftaran hak tanggungan, tertanggal 18 April 1996 yang ditujukan ke-pada Kakanwil BPN Provinsi dan Kakanwil Pertanahan Kabupaten/Kota seluruh Indonesia. Kelengkapan surat-surat/dokumen yang diperlukan untuk kelengkapan administrasi di-sajikan berikut ini. Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah sudah bersertifikat atas nama Pemberi Hak Tanggungan.
  - a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
  - b. Asli sertifikat 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
- a. Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Perbankan.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian iktan (*accessory*) pada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang (perjanjian kredit). Dengan demikian, hapusnya hak tanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu utang yang dijamin pelunasan tersebut.<sup>14</sup> Demikian pula ditegaskan dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji ini dituangkan didalam dan merupakan bagian dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Karena hak

<sup>14</sup> M. A. Moegni Djojodirdjo, *Op.cit*, hal. 56.

tanggungans bersifat *accessoir*, maka kelahiran, pengalihan eksekusi dan hapusnya tergantung pada perjanjian utang piutang.

Hak Tanggungan dapat dibebankan lebih dari satu kali terhadap objek yang sama untuk menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan untuk beberapa Kreditor. Hal ini menimbulkan adanya tingkatan-tingkatan bagi pemegang Hak Tanggungan. Peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.<sup>15</sup>

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin. Dalam Pasal 10 disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Menurut Pasal 13, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan

harus merupakan ikutan dari perjanjian utang pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang maupun perjanjian lainnya, misalnya perjanjian kredit konstruksi yang diikuti dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan perjanjian kredit tersebut. Pada waktu pemberian Hak Tanggungan maka calon pemberi Hak Tanggungan dan calon penerima Hak Tanggungan harus hadir di hadapan PPAT.

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT pemberi hak tanggungan adalah:

1. Perseorangan, atau
2. Badan Hukum

Baik perorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.<sup>16</sup>

Pemegang hak tanggungan menurut Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah:

1. Perseorangan;
2. Badan Hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Sebelum dilaksanakan pemberian Hak Tanggungan salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib diperjanjikan terlebih dahulu oleh kreditor dan debitor untuk menjamin pinjaman atas kredit tertentu yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian kredit antara kreditor dan debitor. Bentuk perjanjian kredit itu dapat tertulis, dibawah tangan yang merupakan perjanjian baku atau dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dan ditandatangani oleh kreditor dan debitor. Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan dan kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan wajib hadir di kantor PPAT yang berwenang membuat APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan daerah kerjanya. Apabila benar-benar diperlukan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Hal ini karena hadirnya pemberi Hak Tanggungan merupakan suatu hal yang wajib

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Pasal 8 ayat (2) UUHT

dilakukan oleh pihak yang mempunyai objek Hak Tanggungan, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri maka diperkenankan untuk menguasakannya kepada pihak lain. Pemberi kuasa ini sifatnya wajib jika calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT dengan akta otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pemberian APHT dilakukan dihadapan PPAT yang mempunyai wilayah kerja dimana tanah yang dijadikan jaminan berada. Akta tersebut secara resmi disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan mana pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian utang pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang maupun perjanjian lainnya, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampunya, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### 1. Kesimpulan

- a. Kedudukan objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan di dalam Perjanjian Kredit Perbankan tujuannya untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Hal ini berarti sesuatu yang diberikan Debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Maka dengan demikian perbuatan ini difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (bank); Ujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil); dan Timbulnya jaminan karena adanya

perikatan antara kreditur dengan debitur.

- b. Penyelesaian Sengketa Terhadap peralihan Hak Tanggungan Kepada Pihak Ke tiga Dalam Perjanjian Kredit Perbankan pada dasarnya merujuk pada aturan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, di mana peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara (1) cessi, (2) subrogasi, (3) pewarisan, dan (4) sebab-sebab lainnya. Selanjutnya tentang hapusnya hak yang diatur dalam Pasal 18 dan 19, dengan demikian tidak berlakunya lagi hak tanggungan, yang disebabkan oleh beberapa sebab/hal. Peralihan hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 KUH Perdata). Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam hal terjadinya pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru. Peralihan hak tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan. Hal-hal yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak tanggungan adalah melakukan (1) pencatatan pada buku tanah hak tanggungan, (2) buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, dan (3) menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika pada hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Sedangkan momentum berlakunya peralihan hak tanggungan bagi pihak ketiga, yaitu pada hari tanggal

pencatatan pada buku tanah oleh Kantor Pertanahan.

## 2. Saran

- a. Perlu masyarakat lebih memahami tentang objek jaminan berupa barang bergerak, kreditur dan debitur mempunyai pilihan hukum untuk menentukan jaminan mana yang akan dipilih, gadai atau fidusia. Para pihak tentu akan memilih jaminan yang dipandang lebih tepat untuk diterapkan. Selain itu, kreditur juga mempertimbangkan apakah barang jaminan yang disediakan debitur mudah atau tidak melakukan perawatannya. Kalau perawatan rumit dan memerlukan perhatian tersendiri dan membutuhkan biaya yang cukup mahal, lebih baik dirawat oleh debitur. Setelah tempat penyimpangan barang jaminan sudah tidak ada masalah, baru mempertimbangkan tentang keamanan, barang jaminan yang disimpan tentu harus dalam keadaan aman. Pada prinsipnya, barang jaminan harus dijaga dengan baik, selama berada dalam tempat penyimpangan barang jaminan tidak boleh hilang atau digunakan untuk keperluan kreditur.
- b. Perlu diketahui bahwa pemindahtanganan objek hak tanggungan pada dasarnya boleh dilakukan oleh pemiliknya, karena barang tersebut masih tetap sebagai milik pemberi hak tanggungan. Selain itu, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak ada larangan tentang pengelihan objek hak tanggungan kepada pihak ketiga. Hal ini berbeda dengan jaminan fidusia, pengelihan objek jaminan fidusia merupakan larangan dan perbuatannya sebagai tindak pidana. Dalam pemindahtanganan objek hak tanggungan pemiliknya harus jujur dan berterus terang memberikan informasi, bahwa barang yang dijual itu telah dibebani hak tanggungan dan mempunyai resiko barang tersebut akan digunakan sebagai pelunasan utang sehingga pihak ketiga tidak merasa ditipu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Irma Devita Purnamasari, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa PT. Mizan Pustaka: Yogyakarta, 2011
- Sri Soedewi Mascjcoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia-Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Effendi Perangin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991
- Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria / Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996
- Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, Pascasarjana UNAIR, Surabaya, 1998
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Perbandingan antara Penelitian Hukum Normatif dengan Penelitian Hukum Empiris*, Majalah Hukum Universitas diponegoro Nomor 9. Semarang: FH UNDIP, 1991
- Propernas 2000-2004, UURI Nomor 25 Tahun 2000 Tentang Program Pembangunan Nasional Tahun 2000-2004, Jakarta: Sinar Grafika, 2001