

**KAJIAN HUKUM HAK TANGGUNGAN  
TERHADAP HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT  
MEMPEROLEH KREDIT<sup>1</sup>  
Oleh : Nina Papatungan<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana aturan hukum pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum dan bagaimana prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum.

Aturan hukum pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum mengacu kepada UU No. 4 Tahun 1996, yang mengatur lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. UU Hak Tanggungan tersebut, memiliki asas-asas diantaranya: 1). Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996); 2). Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996); 3). Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996), dll. 2. Prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum melalui tahapan: (1) Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak Tanggungan) perjanjian ini bersifat konsensual *obligatoir* artinya mengandung kewajiban debitur untuk memberi (menyerahkan) objek Hak Tanggungan kepada kreditur. (2) Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT), yang diawali dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan berakhir pada saat pendaftaran. Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian pemberi hak tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UUHT. APHT tersebut kemudian dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711526

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Kredit perbankan memiliki peran yang sangat penting bagi percepatan pertumbuhan ekonomi nasional. Perbankan terutama bank umum, menyalurkan kreditnya dalam bentuk kredit jangka pendek yang waktunya hanya sampai dengan 1 (satu) tahun, jangka menengah antara 1 sampai dengan 3 tahun, dan jangka panjang dimana waktunya lebih dari 3 tahun. Kredit yang disalurkan pihak bank umum dapat berupa kredit konsumsi, modal kerja maupun investasi, yang akan dipilih oleh para konsumen sesuai kebutuhan dalam upaya dukungan permodalan usahanya, baik kredit untuk perseorangan maupun kepada suatu badan hukum.

Kredit atau pinjaman yang diberikan oleh pihak bank sebagai kreditur, tentu diharapkan akan aman dan dapat dikembalikan sesuai janji yang telah dibuat oleh para debitur. Maka untuk pengamanan kredit tersebut, bank mensyaratkan adanya agunan yaitu benda-benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang menjadi jaminan utang dari seorang debitur kepada pihak bank. Untuk memberikan kepastian hukum terhadap jaminan yang telah diterima bank, maka agunan berupa tanah dan bangunan tersebut akan dipasang Hak Tanggungan di atasnya.

Proses untuk pemasangan Hak Tanggungan tentu tidak boleh menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan melalui Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), mengingat pentingnya keamanan terhadap fasilitas pinjaman yang telah diberikan oleh pihak bank terhadap debiturnya. Di samping itu menurut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan dengan lahirnya UUHT, unifikasi Hukum Tanah Nasional telah menjadi tuntas, yang merupakan salah satu tujuan utama dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Aturan atau ketentuan dari UUHT bila dikaji, terutama pada Pasal 1 ayat (1) UUHT, didalamnya mengatur mengenai Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang dapat menjadi 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 lainnya.<sup>3</sup>

Didalam pelaksanaannya, secara hukum dapat dikatakan hukum tidak menghalangi seorang pemilik benda yang telah dibebani dengan suatu hak tanggungan untuk menjual agunan tersebut kepada pihak lainnya, apabila diperlukan. Di sisi yang lain melalui Hak Tanggungan telah diberikan hak bagi seorang kreditur untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya guna memperoleh pelunasan atas utang seorang debitur dari hasil penjualan suatu agunan tertentu yang pada agunan tersebut Hak Tanggungan itu dibebankan berdasarkan perjanjian suatu Hak Tanggungan antara kreditur dengan pemilik agunan.

Ketentuan tersebut di atas secara tersirat mengisyaratkan adanya pihak-pihak yang berhak melakukan perbuatan hukum dari pemasangan Hak Tanggungan seorang debitur. Untuk itulah mengingat pentingnya kajian mengenai hak tanggungan terutama tentang aturan hukum pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum, maka kiranya permasalahan ini menarik untuk dikaji dan dituangkan dalam bentuk skripsi.

## B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana aturan hukum pelaksanaan Hak Tanggungan dalam memperoleh kredit pada bank umum?
2. Bagaimana prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum?

## C Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang aturan hukum Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah

sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## PEMBAHASAN

### A. Aturan Hukum Pelaksanaan Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Di Dalam Memperoleh Kredit Perbankan

UU No. 4 Tahun 1996 mengatur lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, maka hipotik yang diatur oleh KUH Perdata dan *credietverband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan utang, untuk selanjutnya sudah tidak dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengikat tanah sebagai jaminan utang.

Sejak berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 pada tanggal 9 April 1996, pengikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Didalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal beberapa asas Hak Tanggungan. Asas-asas itu disajikan berikut ini:<sup>4</sup>

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996);
2. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996);
3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996);
4. Dapat dibebankan selain tanah juga terhadap benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang No. 4 Tahun 1996);
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang No. 4 Tahun 1996) dengan syarat diperjanjikan secara tegas;

<sup>3</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.

<sup>4</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, Cet. Ke-5, 2011, hal. 102.

6. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996);
7. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996);
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996);
9. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 Undang-undang No. 4 Tahun 1996);
10. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996);
12. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-undang No. 4 Tahun 1996);
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996);

Sehubungan dengan ciri-ciri Hak Tanggungan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka dapat dikemukakan pula beberapa ketentuan di antara 31 pasal yang terdapat dalam UU No. 4 Tahun 1996 sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Pengertian dan sifat Hak Tanggungan
  - a. 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 terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1).
  - b. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (1)).

- c. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebankan dari Hak Tanggungan tersebut sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi (Pasal 2 ayat (2)).
- d. Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa uang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang ada pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan, dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang yang bersangkutan (Pasal 3 ayat (1)).
- e. Hak Tanggungan yang dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari suatu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang beraal dari beberapa hubungan hukum (Pasal 3 ayat (2)).

Penjelasan Pasal 3 antara lain menjelaskan bahwa : utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 26.

## 2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.<sup>6</sup> Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi Hak Tanggungan disebut dengan debitur, yaitu orang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah : (a) hak milik; (b) hak guna usaha; (c) hak guna bangunan (Pasal 4 ayat (1)).
- b. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga dibebani Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat (2)).
- c. 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 (Pasal 4 ayat (4)).

- d. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik (Pasal 4 ayat (5)).

Menurut penjelasan Pasal 4 antara lain dijelaskan bahwa : Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya adalah meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Adapun akta autentik yang dimaksud adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.<sup>7</sup>

- e. Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal didaftar pada tanggal yang sama, peringkatnya ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 5). Penjelasan Pasal 5 antara lain menjelaskan bahwa suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas

<sup>6</sup> H. Salim HS, *Op.Cit*, hal. 104.

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 28.

tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :<sup>8</sup>

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan
4. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

Di dalam KUH Perdata dan ketentuan mengenai *credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, telah diatur tentang objek hipotik dan *credietverband*. Objek hipotik dan *credietverband* meliputi :

1. Hak Milik (*eigendom*)
2. Ha Guna Bangunan (HGB)
3. Hak Guna Usaha (HGU)

Objek hipotik dan *credietverband* hanya meliputi hak-hak atas tanah saja tidak meliputi benda-benda yang melekat dengan tanah, seperti bangunan, tanaman segala sesuatu di atas tanah. Namun, dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tidak hanya pada ketiga hak atas tanah tersebut yang menjadi objek Hak Tanggungan, tetapi telah ditambah dan dilengkapi dengan hak-hak lainnya. Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu :<sup>9</sup>

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

Berdasarkan kelima hak atas tanah tersebut, maka yang memerlukan penjelasan lebih lanjut adalah mengenai Hak Milik, HGU, HGB, dan Hak Pakai, sedangkan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada cukup jelas.

3. Hak Pemegang Hak Tanggungan Perikat Pertama

Bila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6).

Dari penjelasan Pasal 6 antara lain dapat diketahui bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri tersebut merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan oleh pemegang Hak Tanggungan dan pelelangan umum tersebut tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan yang didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan.

4. Hak Tanggungan Mengikuti Objeknya  
Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7).

Penjelasan Pasal 7 menjelaskan bahwa : sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur cidera janji.<sup>10</sup>

5. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan  
a. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 104.

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 105.

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 29.

objek Hak Tanggungan. Kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8).

Dari penjelasan umum UU No. 4 Tahun 1996 antara lain dijelaskan bahwa pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada notaries atau PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan. Walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9).

## **B. Prosedur Pelaksanaan Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Di Dalam Memperoleh Kredit Perbankan**

### **1. Tata cara Pemberian Hak Tanggungan**

Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa.

Prosedur pemberian Hak Tanggungan, dengan cara langsung disajikan berikut ini:<sup>11</sup>

- a. Didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan hak terpisah dari perjanjian utang piutang.

- b. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan surat kuasa pembebanan Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disajikan berikut ini:<sup>12</sup>

- a. Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  1. Tidak memenuhi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
  2. Tidak memuat kuasa substitusi;
  3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- c. Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur pada huruf c dan d tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam

<sup>11</sup> *Ibid*, hal. 146.

<sup>12</sup> *Ibid*.

peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ada 2 alasan pembuatan dan penggunaan Surat Kuasa Memasang hak Tanggungan (SKMHT), yaitu : (1) Subjektif, dan (2) Objektif. Yang termasuk alasan subjektif adalah :<sup>13</sup>

- a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaries/PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan;
- b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang/lama;
- c. Biaya pembuatan Hak Tanggungan cukup tinggi;
- d. Kredit yang diberikan jangka pendek;
- e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil;
- f. Debitur sangat dipercaya/bonafid;

Termasuk alasan objektif adalah :

- a. Sertifikat belum diterbitkan;
- b. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan;
- c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan;
- d. Roya/pencoretan belum dilakukan;

## 2. Bentuk dan Substansi Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta ini dibuat di muka dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996). Sedangkan isi akta pemberian tanggungan, telah diatur dalam Pasal 11 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Isi akta pemberian Hak Tanggungan dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu yang sifatnya wajib dan fakultatif. Yang dimaksud dengan isi yang sifatnya wajib adalah bahwa di dalam akta itu harus memuat substansi yang harus ada di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal-hal yang wajib dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, meliputi :<sup>14</sup>

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili para pihak. Apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan

suatu domisili pilihan di Indonesia. Apabila domisili itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c. Nilai tanggungan; dan
- d. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subjek, objek maupun hutang yang dijamin. Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sifatnya fakultatif adalah bahwa isi yang dicantumkan dalam akta itu tidak diwajibkan atau bersifat pilihan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya suatu akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji itu di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan antara lain :<sup>15</sup>

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyerahkan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 147.

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 162.

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

- objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
  - e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji;
  - f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
  - g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
  - i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
  - j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; dan
  - k. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996).

Janji yang tidak diperkenankan dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak

Tanggungan apabila debitur cedera janji. Janji semacam ini batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada (Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996).<sup>16</sup>

Hal-hal yang dimuat dalam akta pemberian Hak Tanggungan, meliputi :<sup>17</sup>

- a. Tanggal dibuatnya akta;
- b. Subjeknya, yaitu pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan;
- c. Objeknya, yaitu berupa hak atas tanah dari pemberi Hak Tanggungan;
- d. Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak;
- e. Asuransi terhadap bahaya kebakaran dan malapetaka lainnya;
- f. Domisili yang dipilih oleh para pihak;
- g. Biaya pembuatan akta;
- h. Saksi; dan
- i. Tanda tangan para pihak, saksi dan PPAT.

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 dari 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;
  - e. Lembar kedua akta pemberian Hak Tanggungan;

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 164.

<sup>17</sup> *Ibid*, hal. 175.

- f. 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;
  - g. 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 membuat buku tanah Hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin cacatan 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 kepada Kakanwil BPN Propinsi dan Kakanwil Pertanahan Kabupaten/kota seluruh Indonesia. Kelengkapan surat-surat/dokumen yang diperlukan untuk kelengkapan administrasi disajikan 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 Tanggungan
    - c. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
    - d. Pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan
    - e. Bukti dipenuhinya persyaratan administrasi yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteriSurat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah sudah bersertifikat dan sudah ada

akta peralihan haknya dan belum terdaftar ke atas nama Pemberi Hak Tanggungan :<sup>18</sup>

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
- b. Asli sertifikat hak atas tanah
- c. Asli bukti terjadinya peristiwa/perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah nama pemberi Hak Tanggungan, misalnya surat keterangan waris, akta pembagian harta warisan atau akta pemindahan hak atas tanah.
- d. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
- e. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria) Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud le, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi sebagian tanah yang sudah bersertifikat yang perlu dilakukan pemisahan :<sup>19</sup>

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
- b. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
- c. Sertifikat atas nama pemberi Hak Tanggungan
- d. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria, Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud le, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

<sup>18</sup> *Ibid*, hal. 181.

<sup>19</sup> *Ibid*, hal. 182.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah bekas milik adat belum bersertifikat (melalui penegasan hak/konversi) :<sup>20</sup>

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
- b. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
- c. Surat-surat bukti hak/jenis hak dimaksud :
  1. Pasal II Ketentuan Konversi UUPA
  2. Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961
  3. PMPA Nomor 2 Tahun 1962
  4. Permeneg/Ka. BPN No. 3 Tahun 1995
  5. Pasal 10 ayat (3) beserta penjelasannya Undang-undang Hak Tanggungan
- 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 penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada c dan d.
- f. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria, Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud le, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah bekas milik adat belum bersertifikat (melalui penegasan hak/konversi) :<sup>21</sup>

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
- b. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
- c. Surat-surat bukti hak/jenis hak dimaksud :
  1. Pasal II Ketentuan Konversi UUPA
  2. Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961
  3. PMPA Nomor 2 Tahun 1962

4. Permeneg/Ka. BPN No. 3 Tahun 1995
5. Pasal 10 ayat (3) beserta penjelasannya Undang-undang Hak Tanggungan
- 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 penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada c dan d.
- f. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria, Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud le, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.
- g. SK Pengakuan Hak

Kelengkapan surat/dokumen ini dipakai sebagai dasar untuk menyatakan berkas permohonan sudah lengkap untuk dapat diproses pembuatan buku tanah Hak Tanggungannya. Apabila kekuranglengkapan surat/dokumen pendaftaran Hak Tanggungan dinyatakan:<sup>22</sup>

- a. Secara tertulis yang ditujukan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal diterimanya warkah yang dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya;
- b. Pernyataan tertulis mengenai ketidaklengkapan surat/dokumen tersebut di atas ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan setempat.

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 183.

<sup>21</sup> *Ibid*.

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 184.

5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996)
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran di atas, tampaklah bahwa momentum lahirnya pembebanan Hak Tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan.

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara (1) cessi, (2) subrogasi, (3) Pewarisan, dan (4) sebab-sebab lainnya.<sup>23</sup>

Cessi adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan. Secara lisan tidak sah.

Subrogasi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu (1) perjanjian (kontraktual), dan (2) Undang-undang. Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara : (1) kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut, (2) pihak ketiga membantu debitur. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar hutang kepada kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur.<sup>24</sup> Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan tata

cara sebagai berikut : (1) pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik, (2) dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi hutang debitur, dan (3) tanda pelunasan berisi pernyataan, bahwa uang pembayaran hutang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga. Sedangkan subrogasi karena undang-undang terjadi karena adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri, seorang kreditur melunasi hutang kepada kreditur lain yang sifat hutangnya mendahului. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dari kreditur kepada pihak ketiga. 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.<sup>25</sup>

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 185.

<sup>24</sup> *Ibid*.

<sup>25</sup> *Ibid*, hal. 186.

berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada empat sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
2. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Sudikono Mertokusumo, mengemukakan 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya Hak Tanggungan. Keenam cara tersebut adalah sebagai berikut :<sup>26</sup>

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

dapat dieksekusi secara sukarela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.

6. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.<sup>27</sup>

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

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Aturan hukum pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum mengacu kepada UU No. 4 Tahun 1996, yang mengatur lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. UU Hak Tanggungan tersebut, memiliki asas-asas diantaranya: 1). Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996); 2). Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996); 3). Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan, Makalah Disajikan Pada Penataran Dosen Hukum Perdata, Diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 16-23 Juli 1996.

<sup>27</sup> *Ibid.*

ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996), dll.

2. Prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum melalui tahapan: (1) Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak Tanggungan) perjanjian ini bersifat konsensual *obligatoir* artinya mengandung kewajiban debitur untuk memberi (menyerahkan) objek Hak Tanggungan kepada kreditur. (2) Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT), yang diawali dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan berakhir pada saat pendaftaran. Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian pemberi hak tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UUHT. APHT tersebut kemudian dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

#### B. Saran

1. Pihak bank umum sebagai kreditur hendaknya segera melakukan pemasangan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang telah diberikan oleh debitur, sesuai ketentuan UUHT dengan maksud untuk mengamankan pinjaman yang telah diberikan. Karena melalui pemasangan Hak Tanggungan akan menjamin pihak bank umum sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh pelunasan hutang yang diambil dari nilai (*waarde*) benda-benda tertentu (jaminan) yang dibebani dengan Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau yang dilakukan secara sukarela.
2. Sebaiknya pihak bank umum, dalam hal pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan kreditnya, menyelesaikan sampai pada proses dimana Kantor Pertanahan telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Karena pada Sertifikat Hak Tanggungan, memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sehingga Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, akan diberikan

kepada pihak bank umum sebagai pemegang Hak Tanggungan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Cet. 1, Kaifa, Bandung, 2011.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1986.
- H. Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia, Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- H. Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2004.
- Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Cet. 1, Kaifa, Bandung, 2011.
- Mhd. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2003.

#### Sumber Lain :

- Sudikno Mertokusumo, Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan, Makalah Disajikan Pada Penataran Dosen Hukum Perdata, Diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 16-23 Juli 1996.