

SKRIPSI

PEJAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK III OLEH DEBITOR KEPADA BANK



Oleh :

ENDAH ANDIANA S
030111285 U

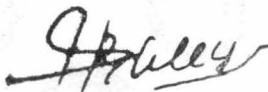
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

PEJAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK III OLEH DEBITOR KEPADA BANK

SKRIPSI

**DIAJUKAN SEBAGAI PENULISAN AKHIR
PROGRAM SARJANA BIDANG ILMU HUKUM**

Dosen Pembimbing,



Leonara Bakarbesy, SH., M.H.
NIP. 131 417 056

Penyusun,



Endah Andiana S
NIP. 030 111285 U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

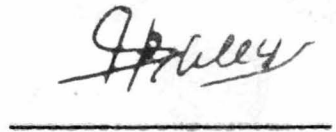
Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji
Pada hari Senin, tanggal 15 Agustus 2005

Panitia Penguji Skripsi :

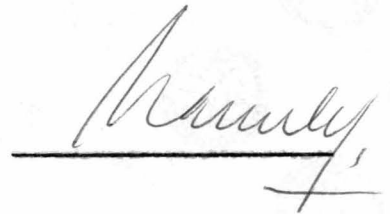
Ketua : Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.H.



Anggota : 1. Leonora Bakarbesy, S.H., M.H.

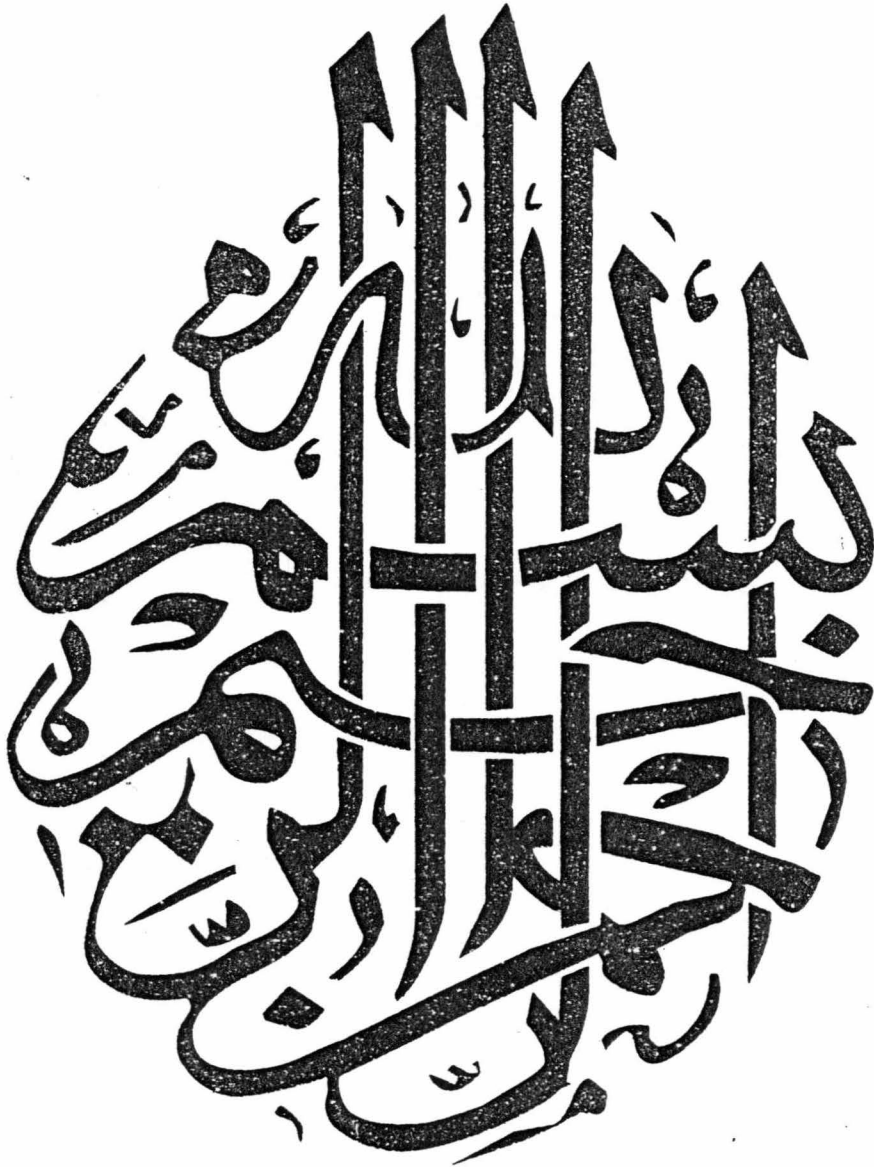


2. Naniek Endang W, SH.



3. Trisadini P. Usanti, S.H., M.H.





KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penjaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak III Oleh Debitor Kepada Bank” sebagai syarat dan kewajiban dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tulus dan ikhlas kepada :

1. Bapak Machsoen Ali, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah mengizinkan penulis untuk membuat skripsi ini.
2. Ibu Leonora Bakarbessy, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing sekaligus anggota Tim Penguji yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, arahan dan dorongan hingga selesainya skripsi ini.
3. Bapak Prof Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.H., selaku Ketua Tim Penguji serta Ibu Naniek Endang W, S.H., Ibu Trisadini P. Usanti, S.H., M.H selaku anggota Tim Penguji yang bersedia meluangkan waktunya untuk menguji dan memberikan petunjuk koreksi serta kritik yang berharga untuk kesempurnaan skripsi ini.
4. Bapakku tercinta Sunyoto dan Ibundaku atas segala limpahan perhatian, doa, cinta, senyumannya dan dorongan semangat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

5. Keluarga Besarku Tersayang, Adikku Andhy Kurnia Samyoto, Mas Yohanes Heri Junaidi, Mas Antok. Yang telah memberikan insipirasi dan motivasi kepada penulis untuk selalu memberikan yang terbaik bagi semua.
6. Teman-temanku angkatan 01 dan 00 khususnya Nur Amalia, Heny, Dwi yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Administrasi Fakultas Hukum khususnya Mbak Irma dan Pak Amir yang telah membantu penulis selama proses sidang skripsi.
8. Special Thanks To : Suamiku Tercinta Bambang Bimarjuno, ST yang selalu membantu dan selalu mendengarkan keluhan-keluhan penulis selama penulisan skripsi. Semoga Allah SWT selalu memberikan yang terbaik serta membimbing kita untuk meraih apa yang kita inginkan. Amien.

Akhirnya saya ucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam pembuatan skripsi yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat, taufiq dan hidyah-Nya kepada kita semua.

Amien.... Amien Ya Rabbal Alamin.

Surabaya, Juli 2006

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah	11
3. Penjelasan Judul	11
4. Alasan Pemilihan Judul	12
5. Pertanggungjawaban Sistematis Penulisan	12
6. Tujuan Penelitian	13
7. Metode Penulisan	13
a. Pendekatan Masalah	14
b. Bahan Hukum	14
c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	14
d. Analisa Bahan Hukum	15
BAB II HUBUNGAN HUKUM (PEMILIK TANAH) DENGAN DEBITOR	
1. Objek Hak Tanggungan	16
a. Hak Atas Tanah Yang dibebani Hak Tanggungan	
Berdasarkan Pasal 4 Ayat 1 UUHT	16

b. Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah	19
2. Hubungan Hukum Pihak Ketiga Dengan Debitor	23
a. Pemberian Hak Tanggungan/Debitor	23
b. Perjanjian Pemberian Kuasa BW	27
3. Prosedur Hak Tanggungan	28
a. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan	28
b. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan	31

BAB III PERJANJIAN KREDIT ANTARA PEMILIH (TANAH) PIHAK KETIGA, DEBITOR DAN KREDITOR.

1. Wanprestasi Sebagai Dasar Pelaksanaan Eksekusi	34
2. Eksekusi Objek Pihak Ketiga Pemberi Jaminan Yang Dibebankan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan	37
a. Hak Tanggungan Tidak Dapat Diletakkan Sita Oleh Pengadilan	41
3. Perlindungan Hukum Pada Pihak Ketiga atau Debitor Pemberi Jaminan	42
a. Penjualan Objek Jaminan Dibawah Tangan	44

BAB IV PENUTUP

1. Kesimpulan	46
2. Saran	47

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

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 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatkan kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Yaitu para pihak dalam perjanjian kredit.

Perjanjian kredit adalah Perjanjian obligatoir (*consensual-obligatoir*) artinya perjanjian itu pada dasarnya melahirkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang membuatnya, perjanjian obligator sendiri melahirkan hak perorangan bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut (*personlijk recht*). Salah satu ciri hak perorangan (*personlijk recht*) adalah sifatnya yang relatif atau hisbi adalah

karena hak perorangan itu hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian itu sendiri (*Pacta Sunt Servada*) berdasarkan Pasal 1315 jo Pasal 1340 BW.

Dalam Pasal 1315 BW dinyatakan :

Bahwa, “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikat diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”

Lebih lanjut Pasal 1340 BW Menyatakan :

“Perjanjian–perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

Namun demikian pada situasi tertentu kekuatan mengikat perjanjian yang hanya mengikat para pihak dapat diperluas menjangkau pihak-pihak lain sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1317 BW yang menyatakan :

“Lagi pula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan perjanjian, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat janji”

Jaminan yang diberikan oleh debitor dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian *accessoir* (perjanjian ikutan) yaitu perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok. Dalam hubungan penjamin dan dengan pemilik dana, perjanjian hutang piutang merupakan perjanjian pokok dan perjanjian penjamin mengikuti perjanjian tersebut karena kedudukan sebagai perjanjian *accessoir*, maka perjanjian jaminan memiliki akibat-akibat hukum :

- a. Keberadaanya bergantung pada perjanjian pokok
- b. Hapusnya perjanjian pokok, ikut menghapus perjanjian jaminan.
- c. Perjanjian jaminan ikut batal jika perjanjian pokok batal.

Jaminan yang diberikan dalam perjanjian jaminan dapat dibagi dalam 2 bentuk yaitu :

1. Jaminan perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ke-3 guna menjamin pemenuhan kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cendera janji (*wanprestasi*).¹

2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik dari si debitur maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila debitur yang bersangkutan cendera janji (*Wanprestasi*)²

Ciri-ciri hak kebendaan sebagai berikut :

1. *Droit de preference*

Didalam karakter hak kebendaan itu terkandung azas hak yang tua

Didahulukan dari hak yang muda (*doit de preference*) maka

Peringkat kedudukan hak itu ditentukan oleh urutan waktu dari

lahirnya hak kebendaan pada pasal 4, pasal 6 jo pasal 20 UUHT.

2. *Droit de suite*

¹ Rahman Hasanudin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Pebankan di Indonesia*, Cetaka II. Citra Aditya Bakti Bandung, 1998 halaman 164. n II. Citra Aditya Bakti Bandung, 1998 halaman 164.

² Ibid, halaman 167

Pasal 7 UUHT menetapkan azas, bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa non objek tersebut berada. Dengan demikian, hak tanggungan tidak berakhir sekalipun objek hak tanggungan beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga berdasarkan azas ini, pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah.

3. Prioritas

Pasal 5 UUHT menetapkan azas prioritas bahwa hak yang lahir terlebih dahulu mendapatkan prioritas.

Hak tanggungan diatur pada Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT).

Hak tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan kebendaan disamping hipotek, gadai dan fidusia. Perjanjian tersebut untuk menjamin utang seseorang debitur yang memberikan haknya kepada dan seorang kreditur tertentu yaitu pemegang hak jaminan untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila debitur cedera janji dan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu sudah dapat ditagih (*ope is baar*). Sifat dapat ditagih utang dapat terjadi tidak semata-mata karena jangka waktu perjanjian utang yang dijamin dengan pemberian hak tanggungan sudah jatuh tempo dan debitur tidak melunasi utang akan tetapi juga karena utang itu sudah dapat ditagih. Dapat ditagihnya utang itu dapat didasarkan pada Undang-Undang seperti diatur dalam Pasal 1271

BW dan dapat juga diperjanjikan (*ope is baar beding*) didalam akte hak tanggungan, misalnya karena debitur lalai membayar bunga.

Menurut Pasal 1131 BW yang berbunyi :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan”.

Dengan berlakunya ketentuan 1131 BW itu maka dengan sendirinya

Dengan berlakunya ketentuan pasal 1131 BW maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberi jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu.

Menurut ketentuan Pasal 1132 BW yang berbunyi :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutamakan padanya pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Dalam hal tersebut ada kalanya seorang kreditur menginginkan untuk tidak berkedudukan sama dengan kreditur-kreditur lain, karena kedudukan yang sama dengan kreditur-kreditur lain itu berarti mendapatkan hak yang berimbang dengan kreditur-kreditur lain dari hasil penjualan harta kekayaan debitur, apabila debitur cendera janji, sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1132 BW. Perjanjian jaminan yang dibuat diantara para pihak adalah untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditur tertentu untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain. Menurut pasal 1133 BW alasan didahulukan timbul dari gadai dari hipotik. Objek jaminan hipotik merupakan benda tidak bergerak sebagai pengganti hipotik adalah hak tanggungan karena selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga hak tanggungan

belum diatur dalam undang-undang tersendiri maka pada tanggal 9 april 1996 lahirlah undang-undang hak tanggungan tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,yang merupakan perwujudan dari ketentuan pasal 51 Undang-Undang tersebut,oleh sebab itu Lembaga jaminan hipotik yang merupakan warisan kolonial belanda tetap diberlakukan.Pemberlakuan tersebut dimaksudkan hanya untuk sementara waktu sambil menunggu terbentuknya Hak tanggungan sebagaimana diamanatkan pasal 51 UUPA tersebut. sehingga perlu segera dibuat Undang-Undang mengenai lembaga jaminan,atas tanah yang kuat yaitu lembaga jaminan hak tanggungan.

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan sebagai disebutkan dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 (UUHT) :

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”.

Penggunaan lembaga jaminan Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan dalam hal pelunasan hutang (sebagai kreditur preferen) dalam hal debitur cidera janji (wanprestasi).Untuk pelunasan atas hutang yang merupakan kewajiban dari debitur yang bersangkutan.

Dengan hanya disebutkan kreditur dan debitur, maka bisa timbul kesan bahwa pemberian hak tanggungan yang terlibat langsung hanya kedua figur tersebut saja. Bahwa ada figur lain yang terlibat langsung dengan pemberi hak tanggungan, pihak ketiga sebagai pemberi jaminan tanah, tidak tampak

pengaturannya dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 (UUHT) tetapi sebagai pihak ketiga pemberi hak tanggungan atas benda-benda yang bersatu dengan tanah yang dijaminakan dengan hak tanggungan. Dalam Pasal 4 sub 5 Undang-undang No. 4 tahun 1996 dan pihak ketiga yang menjaminkan benda-benda miliknya yang ada diatas persil debitur termasuk yang memberikan tanahnya sebagai jaminan hutang debitur disebut pihak pemberi hak tanggungan.

Pada waktu dibuatnya UUHT ciri-ciri hipotik sebagian besar Hipotik diambil alih oleh UUHT. Misalnya : Hipotik sebagai hak kebendaan yang diatur pasal 1163 BW jo pasal 1198 BW diambil alih oleh Hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 7,pasal 5,pasal 6 UUHT.di mana kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak *droit de preference* dan *droit de suite*. Contoh lain hipotik hanya dapat diletakkan oleh orang yang mempunyai *Beschikkings bevoegd* sebagaimana diatur dalam pasal 1168 BW diambil alih oleh Pasal 8 UUHT yang menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan/melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Namun demikian ada juga ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUHT berbeda dengan apa yang diatur dalam hipotik. Misalnya: Hak menjual azas kekuasaan sendiri yang diatur dalam pasal 1178 ayat (2) BW yaitu harus diperjanjikan tetapi dalam UUHT Hak tersebut diberikan oleh undang-undang kepada pemberi Hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 6 UUHT. demikian pula ada ketentuan-ketentuan hipotik yang masih Relevan tetapi tidak diambil alih oleh UUHT. Misalnya pihak ketiga yang menjaminkan hutang debitur dengan Hak Tanggungan. Sebagaimana diatur dalam pasal 1200 BW yaitu orang

ketiga yang menguasai benda yang dibebani dapat melawan penjualan benda itu, jika ia dapat menunjukkan bahwa dalam penguasaan siberhutang asal, masih ada sebuah benda tetap atau lebih, yang turut diperikatkan untuk hutang yang sama, dan ternyata cukup untuk melunasi hutang. maka ia dapat menanggukkan pelelangan benda miliknya, menuntut supaya benda yang turut diperikatkan, yang berada ditangan siberhutang asal, dilelang lebih dahulu untuk melunasi hutangnya. pihak ketiga yang menguasai benda yang di hak tanggungan, yang secara paksa atau secara sukarela telah membayar hutang hak tanggungan yang bersangkutan, berhak mengambil bagiannya dalam imbalan terhadap harga yang diatur dalam pasal 1202 BW. dan pada pasal 1204 BW mengenai menghentikan pelelangan benda dengan jalan membayar hutang yang dibukukan ditambahkan dengan hutang. Dengan demikian ketentuan hipotik dapat juga diterapkan pada pasal 1208 BW sebagai berikut :

“Si penguasa ketiga yang telah membayar hutang Hipotik atau itu telah dilelang harta bendanya, mempunyai hak untuk menuntut supaya dijamin terhadap siberhutang.”

Bahwa pihak ketiga yang menguasai objek hipotik dapat terjadi karena pihak ketiga menjamin hutang orang lain dengan hak tanggungan atau membeli benda yang diatasnya ada beban hak tanggungan. Oleh sebab itu berdasarkan pasal 25 UUHT yang menyatakan :

“Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam undang-undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 tetap berlaku sampai diterapkan peraturan pelaksanaan undang-undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam undang-undang ini”.

Maka ketentuan-ketentuan tersebut diatas masih dapat diterapkan dalam hal terjadi pihak ketiga yang menjamin hutang debitur dengan Hak Tanggungan.

Maka Berdasarkan lampiran II PMNA/KBPN No. 3 tahun 1996 yaitu berbunyi :

Pemberi jaminan tanah adalah debitur sendiri atas tanah miliknya sendiri dan disamping itu juga ada pihak ketiga pemberi hak tanggungan, atas benda-benda miliknya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik debitur sendiri; Pemberi jaminan tanah adalah pihak ketiga dan disamping itu ada pihak ketiga lain yang memberikan jaminan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijaminan oleh pihak ketiga pemberi jaminan tanah.

Jika debitur cidera janji (wanprestasi) maka pemegang Hak tanggungan dapat melaksanakan eksekusi mudah dan pasti .Dan apabila debitur cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya, bagi kreditur pemegang hak tanggungan disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam pasal 20 ayat 1 yaitu menggunakan haknya menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan pasal yang dikenal "*Parate Executie*".

Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan kalau debitor wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi disederhanakan yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah

melalui pengadilan dan tidak perlu turut prosedur hukum acara, karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat "Debitur wanprestasi".

Menurut pasal 26 UUHT :

"Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan."

Peraturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan yang ada pada pasal

26 UUHT adalah ketentuan yang diatur dalam pasal 224 HIR :

Bahwa berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan akibat adanya grosse akta hipotik dengan memakai kepala. "Demi berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan keputusan pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dari pimpinan Ketua Pengadilan Negeri apabila ternyata tidak terdapat perdamaian pelaksanaan.

Kewenangan parate eksekusi bukan merupakan perwujudan dari kedudukan kreditur yang diutamakan/preferen, segi dan kedudukan kreditur yang menjanjikan hak jaminan khusus. Berdasarkan pasal 6 UUHT yang oleh undang-undang diberikan kewenangan khusus yaitu memberikan kemudahan kepada kreditur dalam mengambil pelunasan.

Sehubungan dengan itu pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" untuk memberikan kekuatan eksekutorial (titel eksekutorial) yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse akta hipotik, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah sebagai syarat sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal, kedua Reglement yaitu pasal 224 HIR.

Jika debitor cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang Negara menurut hukum yang berlaku.

Dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Demikian ditentukan oleh pasal 20 ayat 2 UUHT, karena penjualan dibawah tangan dari objek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

2. Rumusan Masalah

Menurut uraian diatas yang sesuai dengan judul skripsi ini maka masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

- a. Apa hubungan hukum antara pihak ke III (pemilik tanah) dengan debitor ?
- b. Siapa yang berwenang membuat perjanjian antara pihak ke III (pemilik tanah yang akan dijaminkan) dengan debitor ?

3. Penjelasan Judul

Untuk memudahkan dalam memahami isi dari skripsi ini dengan judul Perlindungan Hukum bagi Pihak ketiga pemberi jaminan hak tanggungan dalam

pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.”, maka judul dari skripsi ini akan dijelaskan sebagai berikut yaitu UUHT mengatur tentang pihak ketiga yang menjaminkan hutang debitur dengan hak tanggungan sehingga jika debitur wanprestasi maka kreditur dengan mudah dan pasti dapat mengeksekusi benda jaminan tanpa tanpa halangan untuk melunasi utang debitur tersebut.

4. Alasan Pemilihan Judul

Alasan pemilihan judul “Perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemberi jaminan hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.” Adalah keterkaitan pada masalah pelaksanaan eksekusi pihak ketiga pemberi jaminan hak tanggungan yang diatur dalam UUHT, eksekusi ini dapat dilakukan tanpa dan melalui lembaga pengadilan. Hal ini memungkinkan karena adanya pengaturan secara khusus dalam UUHT yang memberikan kewenangan bagi kreditur untuk dapat melakukan penjualan langsung objek jaminan hak tanggungan melalui jalan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

5. Pertanggung Jawaban Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Bab I adalah pendahuluan dimana diuraikan secara garis besar tentang latar belakang permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini, masalah yang timbul atau mungkin timbul dan lain-lain sehingga dapat dijadikan dasar bagi pembahasan dan pemahaman yang mendalam di dalam bab berikut.

Dalam Bab II diuraikan mengenai obyek dan subyek hak tanggungan.

Dalam Bab III diuraikan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, serta dalam Bab IV akan diuraikan permasalahan dalam Bab II dan Bab III. Bab IV juga berisikan saran-saran agar dapat dijadikan masukan dibidang perlindungan Hukum Pemberi Jaminan Hak Tanggungan.

6. Tujuan Penelitian

Tujuan yang melatar belakangi penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah dalam undang-undang no 4 tahun 1996 memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga pemberi jaminan hak tanggungan. .
2. Untuk mngetahui apakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

7. Metode Penulisan

Memperoleh suatu penulisan yang memenuhi syarat-syarat ilmiah yang mengandung unsur-unsur kebenaran yang nyata, maka untuk menyusun skripsi ini dipergunakan suatu metode, agar arah pembahasan dapat dimengerti secara jelas dan sistematis. Metode berarti suatu cara bagaimana menemukan atau memperoleh suatu atau menjalankan sesuatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang kongkrit dan juga metode tersebut merupakan cara utama yang dipergunakan untuk mencapai tujuan (Surachmad, 1995:121). Metode yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah statute applicable artinya suatu pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

a. Pendekatan Masalah

Berdasarkan judul skripsi ini beserta ruang lingkup yang akan dibahas, maka dipergunakan metode pendekatan Statut applicable artinya suatu pendekatan dari sudut formal atau berdasarkan Perundang-Undang yang berlaku. Caranya dengan suatu pendekatan yuridis dan studi literatur mengenai perlindungan hukum pada pihak ketiga pemberi jaminan hak tanggungan.

b. Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang sangat jelas. Sehingga meliputi buku-buku sampai pada dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah (Soekanto, 1997 : 3) Data Sekunder meliputi :

1. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat.

Adalah Undang-Undang Hak Tanggungan UU No. 4 tahun 1996, UU No. 5 tahun 1960 dan BW, Wawancara tentang pendaftaran tanah.

2. Bahan hukum sekunder yakni bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan Hukum Primer. Beberapa literatur, karya tulis ilmiah dan bahan-bahan kuliah yang berkaitan dan memiliki relevansi dengan penulisan skripsi ini.

c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum dan Pengolahan Bahan Hukum

Untuk mendapatkan bahan hukum dalam penyusunan skripsi ini, digunakan studi literatur, yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan jalan studi kepustakaan yang diperoleh melalui literatur, majalah-

majalah, jurnal hukum dan peraturan perundang-undangan yang masih berlaku yang erat kaitannya dengan masalah Hak tanggungan.

d. Analisa Bahan Hukum

Penulisan menganalisa bahan hukum dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu cara mengambil kesimpulan yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus (Hadi, 1993 : 42).

BAB II

HUBUNGAN HUKUM (PEMILIK TANAH)

DENGAN DEBITOR

1. Obyek Hak Tanggungan

a. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yang berdasarkan pasal 4 ayat 1 UUHT adalah :

- (a) Hak milik
- (b) Hak guna usaha
- (c) Hak guna bangunan
- (d) Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Pendaftaran tanah yang objeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatat daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat. sesuai penjelasan pasal 9 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997.
- (e) Hak pakai atas tanah hak milik (masih akan diatur dengan peraturan pemerintah)
- (f) Rumah susun dan satuan rumah susun. (dalam pasal 27 UUHT)
- (g) Klaim asuransi jika diperjanjikan oleh para pihak.

Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan diatas tanah negara, diatas tanah hak pengelolaan maupun diatas tanah hak milik. Dalam Undang-undang Pokok agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan utang dengan dibeban Hak Tanggungan adalah Hak Milik,

Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

2 unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak tanggungan dalam penjelasan umum angka 5 Undang-Undang Hak tanggungan adalah :

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini kantor pertanahan unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (Azas publikasi) dan;
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi atau dijual untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya dan juga mendapatkan izin.

Didalam praktek perbankan dan lembaga-lembaga pembiayaan lainnya tanah dengan hak pakai atas negara seringkali pula oleh bank dan lembaga-lembaga pembiayaan dijadikan agunan kredit. Hak pakai adalah hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada kantor pertanahan) dan dapat dipindahtangankan, didalam UUPA hak pakai tidak disebutkan sebagai hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan , bank tidak dapat menguasai tanah hak pakai sebagai agunan dengan membebankan hipotik atau crediet verband.

Kebutuhan praktek menghendaki agar supaya hak pakai dapat dibebani juga dengan hipotik (pada saat ini hak tanggungan). Kebutuhan ini ternyata telah diakomodir oleh UUHT. Akan tetapi hanya hak pakai atas tanah negara

saja yang dapat dibebani dengan hak tanggungan sedangkan hak pakai atas tanah hak milik masih akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.³⁾

Mengenai kebutuhan masyarakat agar hak pakai dimungkinkan menjadi agunan yang dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan oleh UUHT kebutuhan tersebut akhirnya ditampung dengan menetapkan hak pakai juga sebagai obyek hak tanggungan. Penjelasan umum UUHT (butir 5 bagian I umum penjelasan atas UUHT) mengemukakan sebagai berikut :

“... Hak pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya hak pakai pun harus didaftarkan, yaitu hak pakai dengan diberikan atas tanah negara sebagian dari hak pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindah tangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perorangan dan Undang-Undang Hukum perdata dalam Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang rumah susun, hak pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fiducia.

... Pernyataan bahwa hak pakai tersebut dapat dijadikan objek Hak tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan hak pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Selain mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah bahwa dengan ditunjukkan hak pakai tersebut sebagai objek hak tanggungan, bagi para pemegang haknya yang sebagian besar terdiri dari golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan hak milik atau hak guna bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyai sebagai jaminan.”

Menurut UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain (Pasal 41 UUPA) untuk tanah hak pakai diatas tanah milik negara untuk setiap peralihannya diperlukan izin dari pejabat negara (Pasal 43) hak pakai

³ Pasal 4 ayat (3) UUHT

semula tidak termasuk hak atas tanah yang terdaftar. Berarti hak pakai itu bersifat pribadi yang melekat pada orangnya (*right personam*) dan tidak bendanya (*right in rem*). Pada tahun 1966 (Permen Agraria No. 1) ditentukan bahwa HPTN (Hak Pakai Atas Tanah Negara) harus di daftarkan. Pendaftaran ini membawa akibat hak pakai dapat dialihkan.

Hak pakai tidak dapat melepaskan diri dari “sifat pribadi” yaitu untuk peralihannya diperlukan izin dari pejabat negara (Pasal 43 UUPA jo Permen Agraria No. 1 Tahun 1996 Pasal 2).

Dalam hal debitur ingkar janji, merupakan pertanyaan karena itu apakah untuk eksekusi tersebut diperlukan izin dari pejabat negara.

b. Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

KUH Perdata menganut azas perlekatan, sedangkan UUHT menganut azas pemisahan horizontal. UUHT menganut azas pemisahan horizontal oleh karena UUHT merupakan derivatif dari UUPA yang berdasarkan hukum adat. Azas perlekatan yang dianut oleh KUH Perdata Pasal 1165 BW yang menentukan bahwa setiap hipotik meliputi juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan, dengan kata lain, tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu, segala benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan dikemudian hari demi hukum dibebani pula dengan hipotik yang telah dibebankan sebelumnya diatas hak atas tanah yang menjadi objek hipotik. Pasal 1165 BW juga menegaskan bahwa Hipotik tersebut meliputi segala perbaikan dikemudian hari dari benda yang dibebani hipotik tersebut. Didalam angka 6 penjelasan umum UUHT dalam kaitannya dengan bangunan,

tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan tersebut, menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Azas Pemisahan horizontal tersebut tertuang didalam Pasal 4 ayat (4)

UUHT pasal 4 ayat (4) UUHT menentukan :

“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 dalam akta pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan”.

Pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu hanya terjadi bila dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah milik pihak lain yang bukan pemilik tanah.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT dapat diketahui bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang melekat pada tanah tersebut dimiliki oleh pihak lain.⁴

Pemberian hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh pemilik atau kuasa pemiliknya, pemberian kuasanya

⁴ Baca juga angka 6 Penjelasan Umum UUHT

harus ditentukan/dilakukan dengan akta otentik.⁵ Karena pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah. Maka pemilik bangunan, tanaman dan hasil karya harus turut menanda tangani akta pemberian Hak Tanggungan. akta pemberian hak tanggungan, yang ditanda tangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya

Undang-Undang mengenai hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, pada satu sisi akan menimbulkan ketidaktaatan azas dari UUHT mengenai berlakunya azas pemisahan horizontal tetapi pada sisi lain dapat pula memenuhi berbagai kebutuhan perbankan sebagai berikut :

- (1) Memungkinkan bagi perbankan untuk membebaskan hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tanpa harus membebaskan Hak tanggungan atas tanahnya sekalipun hak atas tanahnya adalah obyek Hak tanggungan . contohnya rumah.
- (2) Memungkinkan bagi perbankan untuk membebaskan hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang hak atas tanah itu bukan merupakan objek Hak Tanggungan, misalnya tanah hak sewa .

Sesuai dengan azas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum Adat, azas yang berlaku bagi hak tanggungan ialah bahwa hak tanggungan tidak dapat dibebankan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah secara terpisah tanpa membebaskan hak tanggungan itu atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian maka menurut Hukum Adat :

⁵ Pasal 4 Ayat (5) UUHT

- a. Tanah dan benda-benda lain yang ada diatas tanah tersebut, sekalipun mempunyai keterkaitan yang erat dengan tanah diatas mana benda-benda itu berada. Tetap merupakan dua benda yang lain, yang berdiri sendiri.
- b. Pemilik tanah biasa menjual / menjaminkan tanahnya tanpa meliputi benda-benda yang berkaitan erat dengan tanah yang bersangkutan.
- c. Penjualan tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda yang berkaitan erat dengan tanah yang bersangkutan.
- d. Pemilik tanah tidak harus jatuh bersamaan dengan pemilik benda-benda yang berkaitan erat dengan tanah yang bersangkutan.

Syarat-syarat sahnya hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah :⁶

- (1) Bangunan, tanaman, dan hasil karya harus merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
- (2) Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut merupakan milik pemegang hak atas tanah agar hak tanggungan yang dibebankan atas hak atas tanah tersebut terbebaskan pula pada bangunan, tanaman dan hasil karya diatas tanah itu haruslah pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.
- (3) Apabila bangunan tanaman dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, haruslah pembebanan hak tanggungan atas

⁶ Baca Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT

benda-benda tersebut dilakukan dengan adanya penandatanganan serta pada akta pemberian tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

2. Hubungan Hukum Pihak Ketiga dengan Debitor

a. Pemberian Hak Tanggungan / Debitor

Perjanjian pemberian hak tanggungan adalah perjanjian antara 2 pihak yaitu pihak yang memberikan hak tanggungan dan pihak kreditur sebagai pihak yang menerima hak tanggungan pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan atau hutang, jadi yang bisa memberikan hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijamin hal itu didasarkan atas asas umum yang mengatakan bahwa tindakan membebani adalah tindakan memberikan suatu hak terbatas tertentu dari pada keseluruhan kompleks hak-hak yang dimiliki oleh seorang pemilik dan karena yang dapat memberikan hak tersebut adalah pemilik sendiri

Dengan hanya disebutnya “kreditur dan debitur” maka bisa timbul bahwa pemberian hak tanggungan yang terlibat langsung yaitu pihak ketiga pemberi Hak tanggungan sebagai pemberi jaminan tanah tidak tampak pengaturannya dalam UUHT sebagai pihak ketiga pemberi hak tanggungan atas benda-benda bersatu dengan tanah yang dijamin dengan hak tanggungan dalam pasal 4 sub 5 UUHT dan pihak ketiga yang menjamin benda-benda miliknya yang ada diatas persil debitur termasuk yang memberikan tanah sebagai jaminan hutang debitur yang disebut pihak ketiga pemberi Hak tanggungan.

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi hak tanggungan bisa debitur sendiri, kalau persil jaminan adalah milik debitur sendiri, dalam hal mana debitur disebut sebagai *Debitur Pemberi Hak tanggungan*, tetapi bisa juga persil jaminan adalah milik pihak ketiga sehingga dalam hal demikian ada *Pihak Ketiga Pemberi Hak tanggungan* pihak ketiga yang menjamin utangnya orang lain (debitur) dengan persil miliknya yang dalam perikatan hutang yang bersangkutan mempunyai hutang schuld adalah debitur disamping juga haftung sedangkan pihak ketiga pemberi jaminan tidak mempunyai hutang/schuld terhadap kreditur tetapi mempunyai haftung sehingga dalam peristiwa utang piutang kreditur tidak bisa menagih utang debitur kepada pihak ketiga, tetapi sebagai akibat dari haftung atau tanggung jawab yuridis yang dipunyai olehnya maka benda jaminan milik pihak ketiga dapat dijual/eksekusi, kalau debitur wanprestasi.⁷

Maka Dengan demikian Pasal 25 UUHT mengatakan bahwa :

“Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, semua peraturan perundangan mengenai pembebanan Hak tanggungan kecuali ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkan peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini”.

Dengan demikian ketentuan hipotik dapat diterapkan pada pasal 1208 BW sebagai berikut :

⁷ J. Satrio, Perikatan Pada Umumnya, hal 23

“Sipenguasa ketiga yang telah membayar hutang hipotik atau itu telah dilelang harta bendanya, mempunyai hak untuk menuntut supaya dijamin terhadap siberhutang.”

Mengenai siapa-siapa saja yang dapat mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara dijelaskan berikut ini :

A. Pemilik Hak Milik

Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik adalah orang perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu.

Menurut peraturan pemerintah No. 38 Tahun 1973, Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah :

- (a) Bank-bank yang didirikan oleh negara
- (b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958.
- (c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria.
- (d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh menteri pertanian/Agraria.

B. Pemilik Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 30 ayat (1) UUPA yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

C. Pemilik Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA, yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.

D. Pemilik Hak Pakai Atas Tanah Negara

Menurut Pasal 42 UUPA yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- (a) Warga Negara Indonesia
- (b) Orang-Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
- (c) Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (d) Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam lampiran II PMNA/KBPN No. 3 tahun 1996 berbunyi :

“Bahwa oleh pihak kedua maksudnya bank, pernj. pen) dan ... selaku debitur, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian hutang piutang yang dibuktikan dengan ... ”

Untuk mengisi bagian yang kosong tersebut dengan nama debitur, selaku orang yang hutangnya dijamin dengan Hak tanggungan atas tanah dan bangunan pemberi Hak tanggungan tersebut pihak ketiga pemberi Hak tanggungan menjaminkan tanahnya dengan atau tanpa benda-benda yang bersatu dengan tanah yang bersangkutan. Jadi kemungkinannya adalah :⁴⁾

- Pemberi jaminan adalah debitur sendiri karena baik tanah maupun benda-benda yang bersatu dengan tanah yang dijamin adalah milik debitur sendiri.
- Pemberi jaminan tanah adalah debitur sendiri atas tanah miliknya sendiri dan disamping itu juga ada pihak ketiga pemberi Hak tanggungan atas benda-benda miliknya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya milik debitur tersebut.

- Pemberi jaminan tanah adalah pihak ketiga dan disamping itu ada pihak ketiga lain yang memberikan jaminan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijaminan oleh pihak ketiga pemberi jaminan tanah.

b. Pemegang Hak Tanggungan / Kreditor

Menurut Pasal 9 UUHT pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai kreditor adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang yaitu baik itu orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing. Karena seorang pemegang hak tanggungan tidak berkaitan dengan kepemilikan tanah dan pada azasnya bukan orang yang bermaksud untuk memiliki objek hak tanggungan ; bahkan memperjanjikan, bahwa objek hak tanggungan akan menjadi milik pemegang hak tanggungan, kalau debitur wanprestasi adalah batal demi hukum.⁸

Yang bisa bertindak sebagai pemegang Hak tanggungan adalah “Orang–perseorangan” atau “badan hukum”,. Yang namanya badan hukum bisa perseroan terbatas, koperasi dan perkumpulan yang telah memperoleh status sebagai badan hukum atau yayasan. “Yang berkedudukan sebagai yang berpiutang” dalam Pasal 9 tersebut diatas secara tidak langsung menegaskan, bahwa perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian yang *accessoir* dengan perjanjian lain, dalam perjanjian mana pemegang hak tanggungan berkedudukan sebagai kreditor. Jadi kedudukan sebagai pemegang hak

⁸ Baca pasal 12 UUHT

tanggungan harus selalu di kaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditur, bukankah hak tanggungan itu diberikan untuk menjamin tagihan kreditur.

Pasal 5 ayat 2 UUHT yang mengatakan tentang “peringkat masing-masing” hak tanggungan bahwa UUHT mengenal tingkatan-tingkatan hak tanggungan karena hak tanggungan mempunyai ciri hak kebendaan maka dapat kita duga bahwa tingkat-tingkatan hak tanggungan seperti juga Hipotik mempunyai kaitan dengan sifat Hak kebendaan.⁹⁾

3. Prosedur Hak Tanggungan

a. Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu :

- (a) Tahap pemberian Hak tanggungan dengan dibuatnya, akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- (b) Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan Hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas

⁹ Mengenai Masalah Hak Tanggungan Sebagai Hak Kebendaan Akan Kita Bahas Lanjut Pada Waktu Kita Berbicara tentang Pasal 7 UUHT

tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah Hak Milik dalam Pasal 37 UUPA dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah Kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan akta pemberian hak tanggungan, harus ada keyakinan pada Notaris 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 di daftarkan pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir, hak tanggungan baru lahir pada saat dibutuhkannya dalam buku tanah dikantor pertanahan oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Menurut pasal 13 UUHT pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan

untuk memenuhi azas publisitas. Saat tersebut bukan saja mennetukan kedudukannya yang di utamakan terhadap kreditor-kreditor lain melainkan juga menentukan peringkat dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga memegang hak tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaranya bahwa tanggal buku-tanah hak tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ke-7 setelah penerimaan surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh kantor pertanahan dan jika hari ke-7 itu jatuh pada hari libur maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan tersebut ditentukan pula bahwa akta pemberian hak tanggungan beserta surat lain yang diperlukan bagi pendaftar wajib dikirimkan oleh PPAT kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan batas waktu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

Untuk objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatnya sedang dalam pengurusannya Pasal 2 peraturan dana/ KBPN tersebut menentukan sebagai berikut :

Surat kuasa membebankan hak tanggungan pada pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dibawah ini dengan objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam pengurusan tidak berlaku terhadap :

- (1) Kredit produktif yang termasuk kredit usaha kecil dalam surat keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/DIR tgl 29 mei 1993.
- (2) Kredit pemilikan rumah yang termasuk dalam golongan kredit usaha kecil dalam surat keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/DIR tgl 29 mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit.
- (3) Kredit untuk perumahan inti dalam rangka KKPA PIRTRANS yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit.
- (4) Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dan pengembangannya dibiayai dengan kredit

Perjanjian pokok yang dijamin dengan hak tanggungan adalah perjanjian kredit untuk tidak disyaratkan untuk dibuat secara otentik.

b. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan sebagai berikut :

- (a) Janji untuk memberikan hak tanggungan
 - Didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan.
 - Sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang tuangkan dalam perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut.

- (b) Pemberian hak tanggungan sebagai perjanjian tertulis diberikan dalam suatu akta (pasal 10 ayat 2 UUHT) karena merupakan suatu perjanjian tertulis.
- (c) Hak tanggungan atas tanah adat (pasal 10 ayat 3 UUHT) demi membantu golongan ekonomi lemah.
- (d) Isi akta hak tanggungan adalah :
- Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
 - Domisili pihak-pihak dan apabila antara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia harus pula dicantumkan domisili pilihan di Indonesia.
 - Hutang yang dijamin (pasal 11 ayat 1 c UUHT)
 - Penunjukan secara jelas utang yang dijamin pasal 3 dan pasal 10 ayat (1).
 - Nilai tanggungan
- Merupakan suatu jumlah yang dinyatakan dalam sejumlah uang tertentu yang menunjukan besarnya beban yang disepakati antara kreditor dan pemberi hak tanggungan, besar nilai tanggungan merupakan jumlah maksimum (didahulukan didalam mengambil pelunasan atas hari eksekusi atau penjualan persil jaminan, kalau debitor wanprestasi).

c. Perjanjian Pemberian Kuasa

Pasal 1792 BW

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Pemberian kuasa hanya diberikan untuk urusan yang menyangkut perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang erat kaitannya dengan pribadi orang tidak bisa dikuasakan karena perbuatan tersebut merupakan wewenang pribadi dari orang tersebut. Tujuan diadakannya perjanjian pemberian kuasa adalah agar penerima kuasa menyelenggarakan (mewakili) suatu urusan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Didalam perjanjian kuasa tidak harus selalu dengan perjanjian karena sumber dari lahirnya pemberian kuasa (yang menerbitkan perwakilan) tidak hanya karena perjanjian, bisa juga bersumber dari Undang-undang. Sifatnya konsensual (lahir sejak ada kata sepakat) oleh karena itu tidak diperlukan formalitas tertentu (tidak dituangkan secara tertulis dalam akta).

Dalam Pasal 1178 ayat (2)

Jika debitur tidak melunasi utang pokoknya atau tidak membayar bunga yang terutang, maka debitur berhak menjual objek jaminan hipotik tersebut dipelelangan umum.

BAB III

PERJANJIAN KREDIT ANTARA PEMILIK (TANAH)

PIHAK KETIGA, DEBITOR DAN KREDITOR

1. Wanprestasi Sebagai Dasar Pelaksanaan Eksekusi

Peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada sebelum UUHT, terhadap eksekusi hak tanggungan. Dengan demikian menurut pasal 26 UUHT menentukan bahwa :

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14. Peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

Maka mengenai eksekusi Hak tanggungan, peraturan tentang eksekusi hipotik tetap berlaku yaitu pasal 224 HIR mengatakan bahwa :

Bahwa berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai kepadanya grosse akta hipotik dengan memakai kepala. “Demi Keadilan Ketuhanan Yang Maha Esa’ yang mempunyai kekuatan hokum sama dengan keputusan pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dari pimpinan ketua pengadilan Negeri apabila ternyata tidak terdapat perdamaian pelaksanaan.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu bukan

saja memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang & meminta kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.¹⁰

Perbedaan antara parate eksekusi dari hak tanggungan dan parate eksekusi dari hipotik adalah :

Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian hipotik.

Dalam hak tanggungan, hak pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Dengan kata lain, dengan diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum di punyai oleh pemegang hak tanggungan.

Pasal 6 UUHT ini memberikan persyaratan bahwa untuk dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan, debitor pemberi hak tanggungan harus dalam keadaan wanprestasi.

¹⁰ Baca penjelasan Pasal 6 UUHT

Sertifikat hak tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah demikian dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitur cidera janji.

Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikan maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”.¹¹ Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :¹²

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Untuk itu harus diketahui sejak kapan tepatnya debitur telah melakukan wanprestasi. Dari penjelasan di atas, mengenai perbuatan yang dapat digolongkan sebagai tindakan wanprestasi, jelas dapat dilihat bahwa debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ketika perbuatannya dalam rangka memenuhi prestasinya masuk dalam golongan perbuatan yang tercantum dalam

¹¹ Subekti, Op. Cit, h. 45

¹² Ibid, halaman 45

keempat poin di atas. Mengingat bahwa perjanjian penjaminan hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan, maka untuk menentukan wanprestasi maka didasarkan atas perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian hutang-piutang.

Pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian hutang-piutang mengenai hak dan kewajiban para pihak yang terikat atasnya. Pada perjanjian inilah dapat ditentukan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor yang diantaranya adalah pengembalian sejumlah uang yang dipinjamnya dalam waktu yang telah ditentukan. Kelalaian untuk memenuhi isi perjanjian tersebut menempatkan debitor dalam keadaan wanprestasi.

2. Pihak Ketiga Pemberi Jaminan yang Dibebankan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan.

Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan, kalau debitor wanprestasi, merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh Undang-Undang sendiri kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dalam arti, bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak perlu melalui pengadilan dan tidak perlu diturut prosedur hukum acara.¹³ Maka dapat dilakukan dengan pelelangan umum karena pelaksanaannya hanya digantung pada syarat debitor wanprestasi, padahal kreditor sendiri baru membutuhkannya, kalau debitor wanprestasi, maka kewenangan itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap di tangan, kalau dibutuhkan dan itulah sebabnya eksekusi yang demikian tersebut disebut sebagai parate eksekusi.¹⁴

Ketika pemegang hak tanggungan akan melakukan penjualan terhadap objek jaminan hak tanggungan, UUHT memberikan dua jalan untuk itu. Pasal 20

¹³ J Satrio. Buku 1. Op. Cit, halaman 231

¹⁴ Ibid, halaman 232

ayat 1 UUHT menentukan bahwa penjualan atas objek hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum dan Pasal 20 ayat 2 UUHT memberikan jalan penjualan dibawah tangan sebagai cara melakukan penjualan objek jaminan hak tanggungan. Untuk lebih jelasnya dapat ditinjau sebagai berikut :

a. Penjualan melalui pelelangan umum

“Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang, pemegang Hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.¹⁵

Pada saat debitor telah melakukan wanprestasi, kreditor penerimaan hak tanggungan dapat melakukan eksekusi dan melelang objek jaminan langsung melalui pelelangan umum. Penjelasan Pasal 6 UUHT, menyatakan bahwa “... apabila kreditor cedera janji, pemegang hak tanggungan, berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum....”.

Penjualan yang dilakukan oleh kreditor selaku pemegang hak tanggungan tidak memerlukan adanya persetujuan dari pemberi hak tanggungan. Sehingga kreditor dapat langsung menjual objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum semenjak debitor dalam keadaan wanprestasi. Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin hutang yang

¹⁵ Pasal 20 ayat (1) UUHT

diberikan kepada pemegang hak tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cedera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.¹⁶

Pelaksanaan eksekusi objek jaminan melalui pelelangan dilakukan dengan meminta *viat eksekusi* kepada ketua pengadilan negeri yang memiliki kewenangan atas daerah dimana objek jaminan terletak. Dengan adanya *viat eksekusi* maka proses penyitaan atas objek jaminan dapat dilakukan, sehingga pelelangan atasnya dapat dilakukan.

Sedangkan dalam eksekusi hipotek Pasal 1178 a BW dinyatakan :

“Bahwa dalam pembelaan hipotek dapat diperjanjikan bahwa jika debitur cedera janji, kreditur secara mutlak dikuasai untuk menjual lelang tanah yang dibebani hepotik, yang hasilnya akan digunakan pelunasan piutang kreditur”

Janji tersebut harus dinyatakan secara tegas dan didaftarkan pada “daftar umum” kantor BPN.

Pelelangan harus dilakukan menurut ketentuan Pasal 1211 BW. Janji atau beding ini dikenal sebagai “*Beding Van Eigen Machlige Verkoop*”. Bahwa dalam melakukan eksekusi berdasarkan beding, kreditur bertindak atas kekuasaan sendiri yang bersumber pada Pasal 1178 ayat 2 BW.

b. Penjualan di bawah tangan

Dengan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan cara itu akan diperoleh

¹⁶ Sjahdeini ST. Remy, Op. Cit, hal. 164

harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.¹⁷ Jalan ini ditempuh oleh para pihak untuk mendapatkan keuntungan atas penjualan objek jaminan, sehingga diharapkan akan mendapatkan harga yang lebih baik dibandingkan dengan melakukan penjualan melalui pelelangan umum.

Penjualan objek hak tanggungan melalui jalan ini membutuhkan adanya persetujuan dari pemberi hak tanggungan. Hal ini mengingat Pasal 20 ayat (2) UUHT menghendaki adanya unsur kesepakatan diantara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan. Pasal 20 ayat (2) UUHT :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Demi untuk menjaga kemungkinan disalah gunakan kesempatan penjualan dibawah tangan, maka ditentukan syarat :

- a. Adanya sepakat antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.
- b. Dilakukan demi untuk mendapatkan harga yang lebih baik dan menguntungkan semua pihak.
- c. Dipenuhi syarat yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat 3 UUHT.

Pasal 20 ayat (3) UUHT mengatakan bahwa

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak dibertahankan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang mengatakan keberatan”

¹⁷ Ibid, halaman 165

Persyaratan yang ditetapkan pada Pasal 20 ayat 3 UUHT untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan, kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberian hak tanggungan pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa. Misalnya, radio, televisi atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi objek yang bersangkutan. Tanggal pembentukan tertulis adalah pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal facsimile.

Apabila pemberi hak tanggungan atau debitor (debitor bukan pemilik objek hak tanggungan) ingin menghindari penjualan umum (pelelangan) atas objek hak tanggungan itu. Hal itu hanya dapat dilakukan apabila pemberi hak tanggungan melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan pelunasan itu masih tetap dapat dilakukan sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan.¹⁸

a. Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan

Banyak kasus memperlihatkan bahwa pengadilan meletakkan sita diatas tanah (hak atas tanah) yang dibebani oleh hak tanggungan penetapan pengadilan itu sangat disesalkan oleh banyak kalangan hukum dan perbankan. Sita yang diletakkan itu adalah baik sita jaminan maupun sita eksekusi yang dilakukan dalam rangka memenuhi permintaan pemberi jaminan.¹⁹ Menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita alasannya adalah karena

¹⁸ Wawancara Ketua Panitera Pengadilan Negeri Surabaya

¹⁹ Wawancara Ketua Panitera Pengadilan Negeri Surabaya

tujuan dari hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri :

Tujuan dari hak tanggungan adalah

- (1) Untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.
- (2) Bila terhadap hak tanggungan itu dikemungkinan sita oleh pengadilan berarti pengadilan mengabaikan.
- (3) Meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang hak tanggungan. Jika dibandingkan dengan hipotik sebelum lahir hak tanggungan maka dikeluarkan.

Putusan MARI No. 394 K/Pdt/1984 tgl 31 Mei 1985 :

Yang berpendirian bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan sita jaminan.

3. Perlindungan Hukum pada Pihak Ketiga atau Debitur Pemberi jaminan.

Pemberi hak tanggungan bisa debitur sendiri, kalau persil adalah milik sendiri, dalam hal mana debitur disebut sebagai DEBITUR PEMBERI hak tanggungan, tetapi bisa juga persil jaminan adalah milik pihak ketiga sehingga dalam hal demikian ada PIHAK KETIGA PEMBERI hak tanggungan pihak ketiga yang menjamin utangnya orang lain (debitur) dengan persil miliknya yang dalam perikatan hutang yang bersangkutan mempunyai hutang schuld adalah debitur disamping juga haftung sedangkan pihak ketiga pemberi jaminan tidak mempunyai hutang/schuld terhadap kreditur tetapi mempunyai haftung

sehingga dalam peristiwa utang piutang kreditur tidak bisa menagih utang debitur kepada pihak ketiga, tetapi sebagai akibat dari haftung atau tanggung jawab yuridis yang dipunyai olehnya, maka bend ajaminan milik pihak ketiga dapat dijual/eksekusi kalau debitur wanprestasi.²⁰

Berdasarkan UUPA yang dapat dijaminakan sebagai objek hipotik adalah hak atas tanahnya yang berstatus sebagai hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara. Hal ini adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 25, 33 dan 39 UUPA.

Pasal 25 UUHT mengatakan bahwa :

“Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam undang-undang ini, semua peraturan perundangan mengenai pembebanan hak tanggungan kecuali ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkan peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini.”

Didalam pihak ketiga yang objeknya menguasai (memegang) objek hipotik dapat terjadi karena pihak ketiga mejamin hutang orang lain dengan hak tanggungan atau membeli benda yang diatasnya ada beban hak tanggungan. ketentuan yang memberikan beberapa hak kepada pihak ketiga adalah sebagai berikut :

1. Melawan (verzet) penjualan benda itu, jika ia dapat menunjukkan bahwa didalam penguasaan siberhutang asal, masih ada sebuah benda tetap atau lebih, yang turut diperkirakan untuk hutang yang sama, dan ternyata cukup untuk melunasi hutang. Dalam hal yang demikian, maka dapatlah ia dengan menanggukhan pelelangan benda miliknya. Menuntut supaya benda-benda

²⁰ J Satrio, Perikatan Pada Umumnya, hal 23

yang turut diperikatkan yang berada ditangan siberhutang asal, dilelang lebih dahulu untuk melunasi utangnya. (Pasal 1200 BW).

2. Si penguasa ketiga yang telah membayar hutang hak tanggungan atau untuk itu telah dilelang harta bendanya, mempunyai hak untuk menuntut supaya dijamin terhadap siberhutang (Pasal 1208 BW).

Adapun kewajiban pihak ketiga yang menguasai benda jaminan adalah jika ada kemunduran-kemunduran yang karena salahnya atau kelalaiannya penguasa ketiga diterbitkan pada benda yang diperikatkan, sehingga menimbulkan kerugian bagi para berpiutang hak tanggungan, maka hal itu menerbitkan suatu tuntutan hukum terhadap penguasa ketiga untuk memberikan ganti rugi. Hal ini terdapat pada Pasal 1207 alinea 1 BW.

a. Penjualan Objek Jaminan Dibawah Tangan

Penjualan dibawah tangan dimaksudkan untuk mendapatkan harga yang lebih baik pada saat penjualan objek jaminan dilakukan. Harga yang lebih baik memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Kreditor mendapatkan pelunasan atas piutang yang dimilikinya, sedangkan debitor mendapatkan keuntungan atas kelebihan nilai penjualan objek jaminan yang merupakan nilai sisa setelah dikurangi untuk pelunasan hutang.

Penjualan dibawah tangan merupakan jalur yang bisa dipilih oleh para pihak yang memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Dalam hal ini debitor mendapatkan keuntungan, sekalipun karena kedudukannya yang wanprestasi, dengan mendapatkan bagian dari hasil penjualan objek jaminan,

yaitu nilai sisa setelah nilai penjualan dikurangi nilai pelunasan hutang yang dibebani dengan hak tanggungan.

Pasal 20 ayat (2) UUHT :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Pelunasan yang dilakukan dengan jalan ini memerlukan kesepakatan dari kedua belah pihak. Unsur kesepakatan ini adalah mutlak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

1. Wanprestasi-nya debitor atau pihak ketiga pemberi jaminan merupakan dasar bagi kreditor selaku pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan. Penetapan keadaan wanprestasi-nya debitor selaku pemberi hak tanggungan mengacu pada perjanjian pokok, yaitu dalam hal ini adalah perjanjian hutang-piutang yang dibentuk sebelum terbentuknya perjanjian pembebanan hak tanggungan. Perlindungan bagi pihak ketiga pemberi jaminan adalah dalam bentuk pengajuan gugatan melalui pengadilan atas dasar wanprestasi dan penjualan objek jaminan dibawah tangan.
2. Hak atas tanah yang dibebankan sebagai objek jaminan hak tanggungan dapat dieksekusi secara langsung untuk dilelang sebagai pelunasan atas hutang yang diperjanjikan pokok. Eksekusi atas objek jaminan dilakukan dengan dasar bahwa debitor selaku pemberi hak tanggungan telah melakukan tindakan wanprestasi, sehingga atas dasar Pasal 6 UUHT maka kreditor selaku pemegang hak tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi atas objek jaminan dan menjualnya melalui pelelangan umum untuk diambil hasilnya sebagai pelunasan hutang. Terdapat dua jalan untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUHT, yaitu :
 - Penjualan melalui pelelangan umum
 - Penjualan dibawah tangan

Perlindungan bagi pihak ketiga pemberi jaminan adalah dalam bentuk pengajuan gugatan melalui Pengadilan atas dasar wanprestasi dan penjualan objek jaminan dibawah tangan.

2. Saran

Sehubungan dengan uraian dan analisa dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat diajukan beberapa saran sebagai berikut :

1. Agar debitor atau pihak ketiga pemberi jaminan meningkatkan kewaspadaan dalam memberikan tanahnya sebagai jaminan hutang dan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 memberikan penjelasan khusus untuk perlindungan pihak ketiga pemberi jaminan.
2. Eksekusi yang ditempuh oleh pemegang hak tanggungan dapat dilaksanakan mudah dan pasti. Dan juga tidak usah ditempuh dengan gugatan perdata karena sangat memakan waktu dan biaya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

Badrul Zaman, Mariam Darus, *Kompikasi Hukum Jaminan*, Bandung : PT. : Citra Aditya Bakti, 1991.

Parlindungan, A.P., *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta dengan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU. No. 4 tahun 1996/9 April 1996/L.N. No. 42)*, Sejarah Terbentuknya, Mandar Maju, Bandung, 1996.

Rahman Hasanudin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Cetakan II Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Satri, J., Hukum Jaminan, *Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Satrio, J. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993.

Sofyan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Perorangan*, Edisi Pertama, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1980.

Subekti R., *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan Ketiga, Alumni, Bandung, 1986.

Syahdeini, *Sutan Remy, Azas-Azas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* Penerbit : Alumni, Bandung, 1999.

Majalah :

Yuridika, *Hukum Perjanjian Volume 17 No. 6*. November 2002.

Sumber –Sumber Lain :

Wawancara dengan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Tanggal 20 Mei 2005

Pengaturan Perundang-Undangan :

- Undang-Undang No.4 Tahun 1996
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- KUH Perdata (BW)
- Lampiran II PMNA / KBPN No. 3 Tahun 1996.

MEMUTUSKAN:

MENETAPKAN:

**UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN
DENGAN TANAH**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
3. Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pasal 2

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) 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 obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

**BAB II
OBYEK HAK TANGGUNGAN**

Pasal 4

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

- (2) 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.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas Tanah Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) 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.
- (5) 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 otentik.

Pasal 5

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 6

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 7

Hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

BAB III

PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pasal 9

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

BAB IV

TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) 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.

Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
- nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
 - penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - nilai tanggungan;
 - uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:
- janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk dan tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
 - janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu

diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

- janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuatan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 12

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 13

- Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tangan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2),

PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat 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.
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 15

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;

b. tidak memuat kuasa substitusi;

- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan Pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Pasal 16

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- (4) Tanggal Pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan kepada pembeli, dan ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 17

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Pasal 18

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
- hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Pasal 19

- Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembelannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebani sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

BAB V

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
- hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

b. tuel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),

obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum. **PENYERBUHAN UNIVERSITAS AIRLANGGA**
yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

- (2) Atas kesepakatan pembeli dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pasal 21

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.

BAB VI

PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Pasal 22

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya..

(2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

- (3) Apabila Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 (empat) dan ayat 7 (tujuh).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertitikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertitikat

atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

BAB VII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 23

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:
 - a. tegoran lisan;
 - b. tegoran tertulis;
 - c. pemberhentian sementara dari jabatan;
 - d. pemberhentian dari jabatan.
- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 24

- (1) Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya undang-undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut undang-undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.

- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan pasal 22 setelah buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Surat Kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya undang-undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya undang-undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

Pasal 25

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam undang-undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkan peraturan pelaksanaan Undang-undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.

Pasal 26

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Ketentuan Undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 28

Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

Dengan Berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908 - 542 jo. Staatsblad 1909 - 586, dan Staatsblad 1909 - 584 sebagai yang telah diubah dengan staatsblad 1937 - 190 jo. Staatsblad 1937 - 191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 30

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 31

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
TAHUN 1996 NOMOR 42

PENJELASAN

ATAS

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 4 TAHUN 1996

TENTANG

HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN ATAS TANAH

I. UMUM

1. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya, meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

2. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband. Selama 30 tahun lebih sejak berlakunya Undang-undang pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-