

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Perjanjian pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian kebendaan dengan obyek berupa hak atas tanah. Perjanjian pemberian Hak Tanggungan antara debitor dan kreditor dituangkan melalui janji-janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji-janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak hanya mengikat kedua belah pihak saja, tetapi juga mengikat pihak ketiga. Pihak ketiga ini adalah masyarakat yang tidak memiliki hubungan dengan obyek Hak Tanggungan, tetapi nantinya dimungkinkan akan melakukan perbuatan hukum dengan obyek Hak Tanggungan. Itulah fungsi dari Asas Publisitas sebagai salah satu pilar dalam sistem pendaftaran hak atas tanah, yaitu masyarakat dianggap tahu bahwa suatu hak atas tanah sedang dibebani Hak Tanggungan. Pendaftaran ini nantinya akan melahirkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti pembebanan Hak Tanggungan. Fungsi dari Buku Tanah Hak Tanggungan adalah sebagai sarana agar masyarakat dapat mengakses informasi tentang suatu hak atas tanah dengan cara melihat buku tanah atau buku tanah Hak Tanggungan yang terdapat di Kantor Pertanahan. Sedangkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya pembebanan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah dan sebagai fasilitas eksekusi obyek Hak Tanggungan ketika debitor cedera janji.

b. Ada lima hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan. Dari kelima hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan hak yang paling mutlak. Tetapi hak milik yang dimiliki pemilik obyek Hak Tanggungan menjadi terbatas kewenangannya mengingat kreditor juga memiliki wewenang atas obyek Hak Tanggungan. Pembatasan kewenangan pemilik obyek Hak Tanggungan sebagai debitor tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana debitor pemberi Hak Tanggungan sudah tidak bisa menyewakan obyek Hak Tanggungan tanpa ada persetujuan tertulis dari kreditor pemegang Hak Tanggungan. Lalu jika datang pihak ketiga menyewa obyek Hak Tanggungan padahal dengan adanya Asas Publisitas masyarakat dianggap tahu bahwa suatu hak atas tanah sedang dibebankan Hak Tanggungan, maka ia dianggap beritikad buruk. Sehingga ia tidak bisa berlindung di balik asas perjanjian jual beli tidak memutus perjanjian sewa-menyewa pada saat obyek Hak Tanggungan dijual lelang dan ia bersengketa dengan pemenang lelang.

2. Saran

- a. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan adalah untuk memenuhi Asas Publisitas agar masyarakat mengetahui status suatu hak atas tanah dengan melihat di Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan yang lahir pada saat pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan. Banyak masyarakat yang malas mencari informasi tentang status suatu hak atas tanah dimana mereka hendak melakukan hubungan