

PENCANTUMAN NILAI HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)

MAKMUN, MAYA DEWI

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

SECURITIES – LAW AND LEGISLATION; COMMERCIAL LAW

KKB KK-2 TMK 147/11 Mak p

Copyright© 2011 by Airlangga University Library Surabaya

A B S T R A K S I

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan salah satu syarat yang wajib dicantumkan dalam (APHT) adalah nilai Hak Tanggungan. Salah satu kelebihan dari Hak Tanggungan adalah berlakunya asas bahwa Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Apabila Hak Atas Tanah yang dijaminakan nilainya masih jauh lebih besar dari dana yang dipinjam oleh debitor maka Hak Atas Tanah tersebut masih dimungkinkan untuk dijaminakan ulang. Penjaminan ulang inilah akan melihat berapa nilai Hak Tanggungan yang pertama. Apa fungsi pencantuman nilai Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan apa implikasi pencantuman nilai Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan hasil lelang objek Hak Tanggungan adalah pokok permasalahan yang diteliti dalam tesis ini. Metode penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah *statute approach* dan *conceptual approach*. Berdasarkan hasil analisis ditemukan bahwa fungsi pencantuman nilai hak tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah untuk menentukan besaran preferensi kreditor pemegang hak tanggungan. Untuk itu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan sebagai kreditor preferen yang memiliki sifat *absolute, droit de suite*, dan asas prioritas. Sedangkan dalam hal debitor wanprestasi proses pelaksanaan eksekusi dilakukan melalui penjualan lelang di muka umum. Atas hasil lelang obyek hak tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil pelunasan piutang konkrit kreditor pemegang hak tanggungan terlebih dahulu dengan mengesampingkan kreditor lain. Apabila masih terdapat sisa, maka kelebihan tersebut menjadi hak pemberi hak tanggungan, oleh karena itu kreditor harus menyerahkan kepada debitor. Oleh sebab itu sebaiknya Pihak kreditor meminta jaminan dengan nilai obyek jaminan adalah selalu sebanding dengan nilai kredit, dalam arti sedikit lebih besar dari nilai kredit yang akan dikucurkan. Sehingga apabila debitor wanprestasi, obyek jaminan dapat melunasi piutang kreditor. Mengingat adanya celah hukum bagi debitor untuk melakukan perlawanan hukum pada saat pelaksanaan eksekusi objek jaminan, maka perlu kiranya Pemerintah untuk kepastian hukum mengenai sifat *grosse akte* sebagai alat eksekusi langsung.

Keyword : Hak Tanggungan