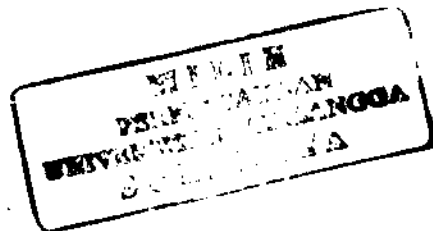


kk
TAK. 58/05
Tri
h

TESIS

**HAK TANGGUNGAN ATAS BENDA-BENDA YANG
AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**



OLEH :

**TRİYANTINI S.H.
NIM. 030310393 - N**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

**HAK TANGGUNGAN ATAS BENDA-BENDA YANG
AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**

OLEH :

**TRİYANTINI S.H.
NIM. 030310393 - N**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis Ini Telah Disahkan
Pada Hari Jumat Tanggal 12 Agustus 2005**

Oleh :

Dosen Pembimbing



Sumardji, S.H., M.Hum.

NIP : 131470994

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**



H. Machsoen Ali, S.H., MS.
NIP : 130 355 366

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan panitia
Penguji Pada**

Hari :Jumat

Tanggal :12 Agustus 2005

Pukul :13.00 WIB

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., MS.

Anggota : 1. Sumardji, S.H., M.Hum.

2. Urip Santoso, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah S.W.T., yang telah memberikan petunjuk, rahmat serta hidayat-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul "Hak Tanggungan Atas Benda-benda yang Akan Dikemudian Hari Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996", yang mana hal ini merupakan salah satu persyaratan guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya serta sebagai tuntutan pemenuhan Akademis.

Ucapan terima kasih ini saya sampaikan kepada:

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H.,MS., selaku Dekan Penanggungjawab Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.
2. Ibu Prof. Dr. Hj. S^{Hajati}riyati, S.H., MS., selaku Ketua Dewan Penguji dan Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.
3. Bapak Sumardji, S.H.,M.Hum., selaku Dosen pembimbing dan sekaligus dosen penguji tesis dan pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.

4. Bapak Urip Santoso, S.H.,MH., selaku anggota Dewan Penguji dan dosen pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.
5. Ayah dan Ibu yang telah banyak memberi dukungan serta doa restunya, hingga ananda dapat menyelesaikan studi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.
6. Rekan-rekan dan sahabat tercinta yang memberikan bantuan dan dorongan semangat untuk menyusun tesis ini.

Semoga amal kebaikan yang telah diberikan kepada saya, memperoleh balasan yang setimpal dari Allah S.W.T.

Harapan saya semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya dan terutama almamater tercinta Universitas Airlangga Surabaya.

Surabaya, Agustus 2005

Penyusun

TRİYANTINI, S.H.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BABI : PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya.....	1
2. Tujuan Penelitian.....	5
3. Tinjauan Pustaka.....	5
4. Metode Penelitian.....	12
5. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II : DASAR PEMIKIRAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 MEMPERKENANKAN BENDA-BENDA YANG AKAN ADA DI KEMUDIAN HARI DIBEKANI HAK TANGGUNGAN	16
1. Hak Tanggungan	16
2. Kreditur Preferen	34
3. Benda yang Dijadikan Obyek Hak Hanggungan.....	42
BAB III : UPAYA HUKUM OLEH PIHAK KETIGA SELAKU PE- MILIK BARANG YANG ADA DI KEMUDIAN HARI DI ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN SEBAGAI AGUNAN.....	49
1. Akibat Hukum Terhadap Barang-barang yang Ada Dikemudian Hari Di Atas Tanah yang Digunakan Sebagai Agunan	49

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Barang.....	57
BAB IV : PENUTUP.....	70
1. Kesimpulan.....	70
2. Saran.....	71
DAFTAR BACAAN	

BABI
PENDAHULUAN



1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Setiap orang maupun badan usaha yang bergerak di bidang pemberian pinjaman selalu menginginkan bahwa uang yang dilepaskannya tersebut dapat kembali, baik dalam bentuk pinjaman pokok maupun bunganya ketika telah jatuh waktu pengembaliannya. Meskipun demikian tidak cukup hanya didasarkan atas kepercayaan saja, melainkan ada suatu kepastian bahwa uang yang dipinjamkannya tersebut benar-benar dapat dikembalikan. Melainkan adanya suatu penambah keyakinan atas kemampuan dan kepastian atas pengembalian uang tersebut, yang lebih dikenal dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, yang dikenal dalam dunia perbankan sesuai dengan yang dimaksud oleh pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disingkat UU No. 10 Tahun 1998).

Prinsip kehati-hatian tersebut diperoleh bank melalui cara sebelum memberikan kredit terlebih dahulu melakukan penilaian secara seksama terhadap debitur yang berhubungan dengan watak, kemampuan menjalankan usaha, modal usaha, barang yang diikat sebagai jaminan dan

prospek usaha debitur sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 beserta penjelasannya.

Salah satu yang mendapat penilaian secara seksama oleh kreditur adalah barang yang diikat sebagai jaminan. Perihal hal yang diikat sebagai jaminan dapat berupa jaminan perorangan maupun jaminan berupa barang baik bergerak maupun yang tidak bergerak.

Jaminan yang berupa orang perseorangan yang lebih dikenal dengan *borgtoch* adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1820 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW), yaitu seorang pihak ketiga, guna kepentingan debitur mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala tidak mampu memenuhi perikatannya. Jaminan yang berupa barang dapat berupa barang bergerak dan tidak bergerak. Barang bergerak yang berwujud, pengikatannya melalui lembaga gadai maupun melalui lembaga fidusia dengan memperhatikan sifat dari barang yang bersangkutan yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 (selanjutnya disingkat UU No. 42 Tahun 1999) tentang Jaminan Fidusia. Bagi barang yang tidak bergerak pengikatannya melalui lembaga hak tanggungan sebagaimana diatur oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UU No. 4 Tahun 1996).

Diundangkannya UU No. 4 Tahun 1996 merupakan suatu perwujudan dari keinginan untuk mengadakan pengaturan secara tersendiri hak tanggungan atas tanah sesuai dengan yang dimaksud oleh pasal 51 jo pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 mengatur obyek yang digunakan sebagai agunan yaitu tentang tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang berarti bahwa yang dapat digunakan sebagai agunan adalah tanah beserta benda-benda yang ada di atasnya. Jika hal ini dikaitkan dengan ketentuan pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang pengertian hak tanggungan yang dijadikan obyek pokok hak tanggungan adalah tanah, sedangkan benda-benda yang ada di atasnya tersebut bukanlah merupakan suatu hal yang mutlak hal ini nampak dari kalimat "berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, ...". Apabila barang-barang yang berada di atas tanah tersebut diikat pula sebagai agunan bersamaan dengan tanahnya, maka pengikatannya harus dibuat secara tegas, namun meskipun UUPA menganut asas horizontal, dalam arti pemilik tanah belum tentu sebagai pemilik bangunan atau barang-barang lain yang ada di atasnya, kreditur dalam mengikat hak atas tanah sebagai agunan, mengikat pula barang-

barang yang ada di atasnya (secara vertikal). Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan untuk mengeksekusi barang yang digunakan sebagai agunan jika debitur cidera janji atau wanprestasi.

Barang-barang yang berada di atas tanah, jika tanahnya dibebani sebagai agunan, maka barang-barang tersebut turut serta diikat juga, namun kadangkala selama barang tersebut digunakan sebagai agunan terjadi suatu penambahan-penambahan, misalnya mesin-mesin yang ditanam dalam bangunan pabrik yang dibebani hak tanggungan, sehingga mesin-mesin tersebut menjadi satu kesatuan dengan pabrik, namun tidak atau belum dibebani hak tanggungan. Barang-barang tersebut jika didasarkan pada asal usul yaitu ada setelah barang utama diikat sebagai agunan dan juga barang berupa mesin tersebut milik orang lain yang pembayarannya belum lunas.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan dalam tesis ini dirumuskan sebagai berikut:

- a. Apakah dasar pemikiran UU No. 4 Tahun 1996 atas benda-benda yang akan ada dikemudian hari dapat dibebani hak tanggungan ?
- b. Upaya hukum oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang ada di kemudian hari di atas tanah yang digunakan sebagai agunan ?

2. Tujuan Penelitian

- a. Tujuan khusus, untuk melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
- b. Untuk mengetahui lebih lanjut dasar pemikiran UU No. 4 Tahun 1996 atas benda-benda yang akan ada dikemudian hari dapat dibebani hak tanggungan..
- c. Untuk mengetahui upaya hukum oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang ada di kemudian hari di atas tanah yang digunakan sebagai agunan.

3. Tinjauan Pustaka

Hak tanggungan menurut pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 adalah sebagai berikut:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 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.

Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, yaitu barang milik dalam hal ini hak atas tanah milik debitur yang diikat sebagai jaminan, yang oleh bank digunakan sebagai pelunasan melalui menjual lelang jika debitur tidak mampu mengembalikan pinjaman. Dengan demikian pembebanan hak

tanggungan berupa hak atas tanah tidak lepas adanya suatu perjanjian pinjam meminjam yang dikenal dengan perjanjian kredit dengan mengikat barang jaminan berupa barang-barang tidak bergerak melalui pembebanan hak tanggungan. Kredit menurut pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 ialah "penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pembebanan hak tanggungan bunga".

Di dalam perjanjian pembebanan hak tanggungan "mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu", yang berarti terdapat tenggang waktu antara pencairan kredit dengan saat pengembalian kredit. Dengan adanya tenggang waktu inilah kreditur menanggung risiko dari kemungkinan debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, untuk itu bank sebelum memberikan kredit, harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam mengembalikan pinjamannya.

Dalam penjelasan pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 dijelaskan sebagai berikut:

"Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur". Kelima hal yang dini-

lai oleh bank sebelum memberikan kreditnya lebih dikenal dengan sebutan 5 C's, yaitu character, chapacity, capital, collateral dan condition.

Perihal jaminan atau agunan, dapat dibedakan antara:

- a. Jaminan barang (benda) atau jaminan zakelijk.
- b. Jaminan orang atau jaminan persoonlijk.¹

Jaminan benda ialah "jaminan yang berupa hak mutlak atau sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri: Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (droit de suite) dan dapat diperalihkan".² Benda yang diikat sebagai jaminan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak berupa hak atas tanah, pembebanannya melalui lembaga hak tanggungan adalah sebagaimana yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996.

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa hak tanggungan adalah hak berupa barang-barang milik debitur yang diserahkan

¹Chalik dan Marhainis Abdulhay, *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan*, Badan Penerbit Unit Penerbitan Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 1982, h. 67.

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Po-kok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, h.47.

kepada kreditur sebagai penambah keyakinan atas kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjamannya. Meskipun menyerahkan barang agunan bukan merupakan suatu hal yang mutlak, karena yang dinilai oleh kreditur tidak hanya barang agunan melainkan watak, modal, kemampuan usaha dan prospek usaha debitur, namun dengan mengikat barang sebagai agunan akan menambah kepastian debitur dalam mengembalikan kreditnya ketika batas waktu tertentu telah terlampaui dan debitur tetap tidak mampu mengembalikan kreditnya.

Pembebanan hak tanggungan merupakan proses dari pengikatan hak atas tanah sebagai agunan. Apabila agunan yang diterima oleh bank telah diikat secara sempurna sesuai Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, bank mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Hal ini berarti bahwa prosedur pembebanan hak tanggungan merupakan proses yang harus dilalui dalam pengikatan hak atas tanah sebagai agunan.

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996, bahwa hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Mengenai hak atas tanah yang bagaimanakah yang dapat digunakan sebagai agunan, menurut pasal 4 ayat (1) UU No. 4

Tahun 1996 menentukan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah: a. Hak milik, b. Hak guna Usaha, dan 3. Hak Guna Bangunan". Hak-hak tersebut menurut penjelasan pasal 4 ayat (1) UU No. 4

Tahun 1996 dijelaskan bahwa ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan, yaitu:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum. dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan. sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Dengan demikian hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan kredit adalah hak atas tanah yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan, dan hak atas tanah tersebut harus dapat dipindahtangankan, sehingga memudahkan apabila diperlukan untuk merealisasi pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.

Hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dilalui dalam dua tahap, menurut Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 angka 7 dijelaskan sebagai berikut:

- 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.

Pembebanan hak tanggungan diawali dengan tata cara pemberian hak tanggungan, di mana pembebanan hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* yaitu sebagai perjanjian tambahan dari perjanjian pokok, dimana pemberian hak tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya (Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996). Oleh karena sifatnya hanya perjanjian tambahan saja, maka keberadaannya didasarkan pada perjanjian pokoknya.

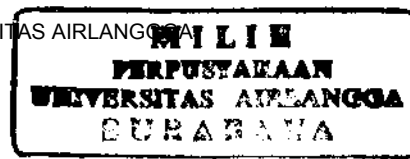
Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh dan di hadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 jo pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Di

dalam APHT sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. 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;
- c. penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Oleh karena merupakan suatu kewajiban, maka tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut di atas dalam akta pemberian hak tanggungan, mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum artinya perjanjian pemberian hak tanggungan dianggap tidak pernah ada atau hak atas tanah tidak pernah diikat sebagai hak tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialis yang maksudnya hanya khusus yang diberlakukan pada Hak Tanggungan, baik mengenai obyek maupun utang yang dijamin yang dituangkan dalam APHT.

Akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan pasal 13 ayat (1) UU No.4 tahun 1996, yang menentukan bahwa: "Pemberian hak tangguangn wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan". Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT beserta warkah-



warkah lainnya dikirim ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan (sesuai pasal 13 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, (Pasal 13 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996). Hal ini menunjukkan bahwa pemberian hak tanggungan secara yuridis terjadi dan mempunyai kekuatan eksekutorial ketika telah dibuatkan sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

4. Metode Penelitian

4.1. Pendekatan masalah

Penelitian ini tergolong penelitian hukum dengan pendekatan secara statute approach, yaitu penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang ada dan masih berlaku, dikaitkan dengan permasalahan yang dibahas.

4.2. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian ini jika ditinjau dari segi kekuatan mengikatnya terdiri dari: Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim. Bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

4.3. Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian bagi kegiatan akademis perlu dilakukan telaah yang mendalam mengenai perundang-undangan di bidang tertentu yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi, yaitu perlindungan dalam janji mengelola, dalam pelaksanaannya terdapat pihak yang dirugikan. Analisis masalah dalam penelitian hukum ini akan dilakukan secara kritis dengan menggunakan teori-teori hukum yang disusun secara sistematis dan teratur untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang dibahas dalam tesis ini dan untuk mengungkap nilai kebenaran yang terkandung di dalamnya.

5. Sistematika Penulisan

Sistematika tesis ini dibagi dalam 4 (empat) bab dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab, sebagai berikut:

Bab I, Pendahuluan, berisi gambaran umum permasalahan, sebagai pengantar pembahasan bab berikutnya. Sub babnya terdiri dari latar belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II, Dasar Pemikiran Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Memperkenankan Benda-benda yang Akan Ada Dikemudian Hari Dibebani Hak tanggungan. Bab ini disajikan untuk menjawab permasalahan apakah dasar pemikiran UU No. 4 Tahun 1996 atas benda-benda yang akan ada dikemudian hari dapat dibebani hak tanggungan. Sub babnya terdiri dari hak tanggungan, kreditur preferen dan benda yang dijadikan obyek hak tanggungan.

Bab III, Upaya Hukum Pihak Ketiga Selaku Pemilik Barang Di Atas Tanah yang Digunakan Sebagai Agunan. Disajikan untuk menjawab permasalahan upaya hukum oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang ada di kemudian hari di atas tanah yang digunakan sebagai agunan. Sub babnya terdiri dari akibat hukum terhadap barang-barang yang ada

dikemudian hari terhadap tanah yang digunakan sebagai agunan dan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pemilik barang.

Bab IV, Penutup. Bab ini disajikan pada akhir uraian dan pembahasan, sub babnya terdiri dari kesimpulan berisi jawaban atas masalah dan saran sebagai alternatif pemecahan masalah.

BAB II

DASAR PEMIKIRAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
MEMPERKENANKAN BENDA-BENDA YANG AKAN ADA DI
KEMUDIAN HARI DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

1. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU 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 (Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996). Jadi yang dijadikan objek hak tanggungan utama adalah hak atas tanah, namun sebagaimana penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 angka 6 bahwa "kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut".

Hak tanggungan adalah hak jaminan maksudnya yaitu "sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari

suatu perikatan".³

Apabila memperhatikan pengertian hak tanggungan sebagaimana di atas di dalamnya terkandung unsur-unsur pokok sebagai berikut:

- (1) hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- (2) objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- (3) hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
- (4) utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- (5) memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴

Lembaga hak tanggungan yang dimaksud menurut Sutan Remy Sjahdeini adalah sebagai berikut:

Lembaga hak tanggungan yang diatur oleh Undang-undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari hipotek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah dan credietverband yang diatur dalam Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dibentuknya Undang-undang tentang Hak tanggungan tersebut.⁵

Ketentuan pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disingkat UUPA) merupakan perwujudan dari pasal 51 UUPA, menentukan

³ Hartono Hadisoeparto, *Seri Hukum Perdata Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1990, h. 50.

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perkredituran (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, h. 11.

⁵ *Ibid.*, h. 1-2.

bahwa: "Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang". Selanjutnya pasal 57 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 menentukan:

Selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan Creditverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190".

Dengan demikian, maka dengan diundangkannya UU No. 4 Tahun 1996, yang merupakan perwujudan dari apa yang dikehendaki oleh pasal 51 dan 57 UUPA, maka terjadi suatu unifikasi hak tanggungan atas tanah baik yang sebelumnya dibebani melalui lembaga hipotek maupun creditverband.

Apabila memperhatikan pengertian hak tanggungan sebagaimana pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 di atas dapat dijelaskan bahwa hak tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan (perkataan satu kesatuan yang tidak terpisahkan), sebagai pelunasan piutang dan menempatkan kedudukan kreditur lebih diutamakan di antara kreditur lainnya.

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, jadi merupakan satu kesatuan yang utuh. Namun hal ini tidaklah mutlak, karena UU No. 4 Tahun 1996 masih memungkinkan untuk dilakukan pembagian hak tanggungan, asalkan dibuat dalam suatu perjanjian dalam akta pem-

berian hak tanggungan (Pasal 2 UU No. 4 Tahun 1996).

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa ciri-ciri atau karakteristik hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996, yaitu tidak dapat dibagi-bagi, memberikan hak kebendaan atas benda yang dibebani sebagai jaminan kepada kreditur, hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* dan menempatkan kedudukan kreditur sebagai kreditur istimewa yaitu kreditur preferen yang pemenuhan piutangnya mempunyai hak untuk didahulukan di antara kreditur yang lain. Di antara karakteristik atau ciri-ciri hak tanggungan sebagaimana di atas, masih terdapat ciri-ciri yang lain, di antaranya asas spesialitas dan asas publisitas sesuai dengan yang dikemukakan oleh Muhamad Djumhana sebagai berikut:

Karakteristik hak tanggungan mempunyai ciri-ciri di antaranya yaitu:

- 1) tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan lain, maksudnya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian darinya, artinya telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Pasal 2 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996), namun demikian dapat disimpangi artinya hak tanggungan itu dapat hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi apabila diperjanjikan lain (Pasal 2 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996);
- 2) tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droi de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur

- masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996);
- 3) *accessoir* artinya merupakan ikutan dari perjanjian pokok, maksudnya bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang ditimbulkan hubungan hukum utang piutang, sehingga akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya (Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996;
 - 4) asas spesialisitas yaitu bahwa unsur-unsur hak tanggungan tersebut wajib ada untuk sahnya akta pembebanan hak tanggungan, misalnya mengenai objek maupun utang yang dijamin (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996), dan apabila tidak dicantumkan maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum;
 - 5) asas publisitas, yaitu perlu perbuatan yang berkaitan dengan hak tanggungan ini diketahui pula oleh pihak ketiga, dan salah satu realisasinya yaitu dengan cara didaftarkannya pemberian hak tanggungan tersebut, hal ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (Pasal 13 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996).⁶

Hak tanggungan atas tanah digunakan sebagai pelunasan utang manakala debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, yang berarti bahwa terjadi suatu perikatan berupa perjanjian pinjam meminjam, yang dalam dunia perbankan disebut dengan kredit, yaitu "penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga" (Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998).

⁶ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 411-412.

Kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku III B.W., di mana dalam perjanjian pinjam meminjam pasal 1754 B.W.,⁷ mewajibkan pihak peminjam untuk mengembalikan pinjamannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 B.W.). Dengan adanya tenggang waktu antara akad kredit dengan saat pengembalian kredit "bank menanggung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat".⁸ Dalam upaya untuk mengurangi risiko dari kemungkinan debitur tidak mampu menyelesaikan kreditnya, bank mengikat benda sebagai jaminan kredit.

Kreditur dalam upaya untuk mengurangi risiko dari kemungkinan debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, menganjurkan debitur menyerahkan benda sebagai jaminan. Perihal benda yang digunakan sebagai jaminan, apabila ditinjau dari segi UU No. 10 Tahun 1998 (UU No. 10 Tahun 1998), pasal 8 beserta penjelasannya penyerahan benda sebagai jaminan (tanah sebagai hak tanggungan) tidak diwajibkan, karena bank mempertimbangkan

⁷ *Ibid.*, h. 411.

⁸ *Ibid.*, h. 392.

kondisi debitur dengan cara mengadakan penilaian secara seksama mengenai watak, kemampuan usaha, modal usaha, agunan (jaminan) dan prospek usaha debitur.

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda tersebut, kemanapun benda tersebut beralih, misalnya gadai, hak tanggungan maupun fiducia. Dengan dibebaninya benda sebagai jaminan, maka secara kebendaan kreditur yang mengikat tersebut mempunyai hak untuk mempertahankan terhadap benda tersebut dari tangan siapapun berada (*droi de suite*), maksudnya hak kebendaan selalu mengikuti bendanya. Mengenai hal ini Muhamad Djumhana mengemukakan bahwa hak kebendaan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droi de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996).⁹

Jaminan yang bersifat perseorangan yang dimaksud adalah penanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 1820 B.W., yang menentukan: "Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana

⁹*Ibid.*, h. 411.

seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya". Chalik mengemukakan:

Jaminan orang (pribadi maupun badan hukum) adalah jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga kepada orang lain (kreditur) dari suatu surat perjanjian kredit yang menyatakan bahwa ia menanggung pembayaran kembali pinjaman yang diterima oleh seseorang (debitur), apabila yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank).¹⁰

Penanggungan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh tiga pihak, yaitu kreditur, debitur dan penanggungan. Sebagai suatu perjanjian adalah sebagaimana dimaksud oleh pasal 1313 B.W., yang menentukan: Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Subekti mengartikan perjanjian adalah "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".¹¹

Perjanjian tersebut agar mempunyai kekuatan mengikat para pihak yang membuatnya, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 B.W., sebagai berikut:

¹⁰ Chalik dan Marhainis Abdulhay, *op. cit.*, h. 97.

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991, h. 1

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu causal yang diperkenankan

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya maksudnya adalah: "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan".¹² Mengenai kebebasan dalam membuat perjanjian, pasal 1321 B.W., menentukan bahwa "tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan".

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya para pihak cakap bertindak dalam hukum, yaitu telah dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan.

Suatu hal tertentu, maksudnya perjanjian yang dibuat harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat. Sedangkan suatu sebab yang halal maksudnya bahwa perjanjian tersebut tidak dilarang oleh undang-

¹² Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alum-ni, Bandung, 1989, h. 214.

undang, ketertiban umum maupun kesusilaan.

Perjanjian yang dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 B.W., maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang, sesuai dengan bunyi pasal 1338 B.W. yang menentukan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Perkataan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" sebagaimana pasal 1338 B.W. di atas, mengandung maksud bahwa buku III B.W. menganut asas kebebasan berkontrak, maksudnya bahwa: "Setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum".¹³

Perjanjian penanggungan yang terikat adalah pihak kreditur, debitur dan penanggung atau penjamin. Mengenai bentuk perjanjian penanggungan dibuat dua macam, sesuai dengan yang dikemukakan oleh Chalik sebagai berikut:

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 84.

Apabila seseorang menjamin sesuatu hutang kepada bank dan jaminan itu berupa orang maka akan dibuat 2 (dua) macam perjanjian, yaitu:

- a. perjanjian kredit yang terjadi antara bank dengan nasabah yang bersangkutan;
- a. perjanjian penanggungan hutang (*borgtocht*) antara bank dan nasabah dengan pihak borg tersebut.¹⁴

Perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur merupakan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian antara kreditur dan debitur dengan penanggung adalah perjanjian tambahan atau *accessoir*. Sebagai perjanjian tambahan keberadaan perjanjian penanggungan adalah tergantung pada perjanjian pokoknya.

Penanggungan atau *borgtocht* merupakan tipe kontrak tersendiri di antara kontrak-kontrak yang lain. Borg harus dibedakan dengan “jaminan kebendaan”. Pada jaminan kebendaan, debitur memberi jaminan benda kepada kreditur, sebagai jaminan atas hutang yang dipinjam debitur. Dalam arti apabila debitur tidak mampu membayar hutang pada saat yang ditentukan, pihak kreditur dapat menuntut pelaksanaan eksekusi beslag terhadap benda jaminan untuk dilelang di muka umum guna memenuhi pembayaran hutang. Sedangkan mengenai jaminan seseorang atau *borgtocht* ini, jaminan yang diberikan kepada kreditur bukan benda tetapi “perseorangan” yakni seseorang pihak ketiga, dengan sukarela memberi

¹⁴Chalik dan Marhainis Abdhay, *Op. Cit.*, h. 98.

jaminan kepada kreditur. Jaminan yang diberikan itu berupa pernyataan bahwa debitur dapat dipercaya akan melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan, dengan syarat apabila debitur tak mungkin melaksanakannya, si penjamin bersedia untuk melaksanakan sendiri kewajibannya tersebut. Dengan persyaratan bahwa penjaminan yang diberikan orang tadi kepada kreditur, berarti penjamin telah mengikatkan diri untuk melaksanakan kewajiban perjanjian apabila nanti debitur sendiri tidak melaksanakannya.¹⁵

Pelaksanaan pemenuhan kewajiban oleh penjamin dalam perjanjian penanggungan ini adalah terakhir, maksudnya setelah harta kekayaan debitur habis digunakan untuk membayar hutang-hutangnya, dan ternyata jika tidak mencukupi, maka pada saat itulah kewajiban penjaminan harus dipenuhi. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1831 B.W.. Bahwa "si penanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selainnya jika si berpiutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya". Hak penjamin untuk menolak pemenuhan kewajiban selama harta kekayaan debitur belum digunakan sebagai pembayaran hutang dapat dikecualikan jika penjamin melepaskan hak istimewanya sebagaimana ditentukan pasal 1832 B.W. Jika

¹⁵ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1991, h. 315.

penjamin melepaskan hak istimewanya tersebut, maka kreditur dapat langsung melakukan penagihan piutang pada penjamin tanpa harus menunggu pemenuhan dengan harta kekayaan debitur.

Apabila kreditur yang memberikan kredit dengan mengikat barang sebagai jaminan mempunyai hak kebendaan terhadap barang yang diikat sebagai jaminan dengan menjual lelang barang tersebut, maka hal ini tidaklah berlaku terhadap jaminan perseorangan yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.

Jaminan yang bersifat perseorangan melalui perjanjian penanggungan atau *borgtocht*, memungkinkan bank menanggung risiko jika debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, dan penjamin karena sesuatu hal dengan berbagai alasan tidak bersedia menjamin hutang-hutang debitur dengan pertimbangan, misalnya bank belum menyita harta kekayaan debitur, atau penjamin juga tidak mampu mengembalikan pinjaman debitur yang dijamin.

Pembebanan benda sebagai jaminan terjadi karena adanya perjanjian pinjam meminjam di mana yang dijadikan objek pengikatan benda tersebut. Perjanjian pinjam meminjam dikonstruksikan sebagai perjanjian pokok, sedangkan pengikatan benda sebagai jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian tambahan atau *accessoir*. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan

oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan bahwa jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.¹⁶

Apabila perjanjian pemberian kredit merupakan perjanjian pokok, yaitu perjanjian pinjam meminjam, maka pengikatan benda melalui lembaga hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau yang lebih dikenal *accessoir*. Perjanjian pengikatan benda sebagai perjanjian *accessoir* adalah sesuai dengan yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman sebagai berikut: "Sifat *accessoir* sesuai dengan sifat yang melekat pada hukum jaminan. Gadai dan hipotek. Lahir dan berakhirnya penyerahan hak milik bergantung pada utang pokok".¹⁷

Hak atas tanah yang dibebankan sebagai jaminan dalam hak tanggungan dilalui dalam dua tahap, menurut Penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 angka 7 dijelaskan sebagai berikut:

- a. Tanah 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.

¹⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, h. 37.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*, Alumni, Bandung, 1987, 95-96.

Pemberian hak tanggungan diawali dengan tata cara pemberian hak tanggungan, di mana pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya (Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996).

Mengenai siapa yang berhak untuk memberikan hak tanggungan, menurut penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 angka 7 jo penjelasan atas pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yaitu wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, dalam hal ini pemilik hak atas tanah, mengingat "pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri".¹⁸ Namun hal ini tidaklah mutlak, karena undang-undang masih memberikan kemungkinan, yaitu selain pemilik objek hak tanggungan yang dapat membebaskan hak tanggungan tersebut, orang lain diperkenankan dengan

¹⁸ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, h. 37.

ketentuan jika memang benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan menggunakan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 jo pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Apabila objek 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 10 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996). Di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. 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;
- c. penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan;

- e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996).

Jika dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut tidak memuat hal-hal sebagaimana dikehendaki oleh pasal 11 UU No. 4 Tahun 1996 di atas, maka menurut penjelasan pasal 11 UU No. 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa, ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya akta pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena merupakan suatu kewajiban, maka tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut di atas dalam akta pemberian Hak Tanggungan, mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum, dalam arti bahwa perjanjian pemberian kredit dianggap tidak pernah dibebani hak tanggungan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai objek maupun utang yang dijamin yang dituangkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT berupa akta pemberian hak tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah-warkahnya dikirim ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan sesuai pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996). Kantor Pertanahan wajib mendaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian Hak Tanggungan

yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, (Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996).¹⁹ Hal ini berarti bahwa pemberian hak tanggungan terjadi dan mengikat para pihak ketika telah dibuatkan sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Dikatakan demikian, karena Kantor Pertanahan sebelum membuat sertifikat hak tanggungan akan mengumumkan kepada khalayak ramai atas dibebaninya hak atas tanah sebagai hak tanggungan, sesuai dengan salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Apabila memperhatikan uraian di atas telah jelas bahwa pemberian hak tanggungan diawali dengan dibuatnya akta hak tanggungan di hadapan PPAT. Akta tersebut memuat nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak, penunjukkan secara jelas utang atau

¹⁹ *Ibid.*, h. 293.

utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996). Akta hak tanggungan tersebut kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, setelah penandatanganan akta pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan, untuk diterbitkan sertifikat hak tanggungan

2. Kreditur Preferen

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengartikan kreditor preferen adalah sebagai berikut: "Kreditor pemegang hak yang pemenuhannya harus didahulukan demikian disebut kreditor preferen, ialah pemegang hak preferen, pemegang gadai dan pemegang hipotek".²⁰ Sutan Remy Sjahdeini mengemukakan bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan, sesuai dengan yang diatur dalam pasal 1 ayat (1) UUHT. Kedudukan yang lebih diutamakan terhadap kreditor di antara kreditor lainnya, maksudnya adalah yang memperoleh atau menjadi pemegang hak tanggungan tersebut. Kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor sebagaimana pasal 1133 dan 1134 B.W.

²⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, h. 44.

diatur pula dalam penjelasan angka 4 UU HT, bahwa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya ialah: "bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku."²¹

Apabila memperhatikan uraian Sri Soedewi Masjoeen Sofwan dan Sutan Remy Sjahdeini di atas dapat dijelaskan bahwa hak preferen yaitu suatu hak yang diberikan kepada kreditor pemegang hak kebendaan (hak jaminan) atas suatu benda berupa hak untuk didahulukan dalam perolehan pelunasan piutang. Mengenai hak preferen ini dijelaskan lebih lanjut oleh Satrio, bahwa:

Pemegang jaminan didahulukan dibanding dengan kreditor-kreditor lain. Tetapi jangan lupa, ia didahulukan hanya untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan benda tertentu yang dibebaninya sebagai jaminan saja. Kalau hasil penjualan benda jaminan tidak mencukupi

²¹Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, h. 8.

untuk melunasi hutangnya, maka untuk selebihnya ia tetap berhak menagih dari debitor . tetapi hanya sebagai kreditor konkuren saja.²²

Kreditor preferen berkaitan dengan pelunasan piutang dengan hak untuk didahulukan terhadap benda jaminan di antara kreditor lainnya, yang menunjukkan bahwa telah terjadi perjanjian pinjam meminjam yang dibuat antara kreditor dengan debitor disertai dengan pengikatan benda sebagai jaminan. Pinjam meminjam yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam pasal 1754 B.W. yang menentukan bahwa: "Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sesuatu jumlah tertentu benda-benda yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula". Pengertian "pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula", dalam hal ini adalah pihak peminjam diwajibkan untuk mengembalikannya. Hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1763 B.W. yang menentukan bahwa: "Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan". Jadi

²² Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 241.

kewajiban pihak peminjam adalah mengembalikan pinjamannya pada waktu yang ditentukan. Pengertian "pada waktu yang ditentukan", menunjukkan bahwa antara saat peminjaman dengan saat pengembalian pinjaman terdapat suatu tenggang waktu. Dengan adanya tenggang waktu tertentu pihak kreditor menanggung beban dari kemungkinan debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya.

Apabila didasarkan pada ketentuan pasal 1131 B.W. yang menyebutkan bahwa: "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya", hal ini memungkinkan kreditor memperoleh pelunasan piutangnya. Akan tetapi tidak menjamin kreditor untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara keseluruhan, karena perolehan pelunasan ini didasarkan atas pasal 1132 B.W., yang menentukan bahwa:

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

Pelunasan didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang di antara kreditor lainnya, hal ini sangat kurang menguntungkan bagi kreditor, terutama jika

harta kekayaan debitor tidak mencukupi digunakan melunasi seluruh hutang-hutangnya.

Kreditor dalam upaya untuk memperoleh kepastian dalam pelunasan piutangnya tersebut, menganjurkan debitor menyerahkan benda miliknya sebagai jaminan. Jaminan atau agunan sebagaimana disebutkan di atas yaitu sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Dengan demikian dalam perjanjian pinjam meminjam dengan disertai penyerahan benda sebagai jaminan, terdapat dua macam perjanjian yang dibuat, yaitu perjanjian pinjam meminjam uang dan perjanjian pengikatan benda sebagai jaminan. Perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian pokok sedangkan pengikatan benda sebagai perjanjian tambahan. Sehubungan dengan hal di atas Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengemukakan bahwa "mengenai sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai jaminan yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok".²³

Apabila perjanjian pemberian kredit merupakan perjanjian pokok,

²³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, h. 37.

yaitu perjanjian pinjam meminjam, maka pengikatan benda melalui lembaga hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau yang lebih dikenal *accessoir*. Perjanjian pengikatan benda sebagai perjanjian *accessoir* adalah sesuai dengan yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman yaitu: "Sifat hak tanggungan memiliki sifat *accessoir* sesuai dengan sifat yang melekat pada hukum jaminan, yaitu gadai dan hipotek. Lahir dan berakhirnya penyerahan hak milik secara kekuasaan bergantung pada hutang pokok".²⁴ Perjanjian pokok yang dimaksud yaitu perjanjian pinjam meminjam.

Dengan mengikat benda sebagai jaminan, pemenuhan piutangnya didasarkan atas hak untuk didahulukan di antara kreditor lainnya sesuai dengan ketentuan pasal 1133 B.W. menentukan: "Hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotek". Pasal 1134 B.W. menentukan: "Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang-orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya". Kreditor yang perolehan pelunasan didahulukan di antara kreditor lainnya disebut sebagai kreditor preferen

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, h. 95-96.

sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan sebagaimana di atas. Jadi pemegang hak tanggungan dalam pelunasan piutangnya mempunyai hak istimewa yaitu hak untuk didahulukan jika debitor tidak mampu mengembalikan pinjamannya ketika tanggal jatuh tempo. Kreditor preferen pemenuhannya lebih didahulukan dari kreditor yang lainnya atas benda-benda yang dibebani sebagai agunan. Hak tersebut berlangsung terus meskipun debitor oleh pengadilan dinyatakan pailit, maka kepailitan debitor tersebut dianggap tidak pernah terjadi atau tidak menghalang-halangi hak kreditor untuk memperoleh pelunasan atas benda agunan tersebut dengan hak didahulukan, yang lebih dikenal dengan kreditor separatis.

Kreditor separatis adalah "kreditor yang memiliki jaminan hutang kebendaan (hak jaminan), seperti pemegang hak tanggungan, hipotek, gadai, fidusia dan lain-lain".²⁵ Hal ini berarti bahwa kreditor dalam pelunasannya mempunyai hak didahulukan di antara kreditor lainnya terhadap benda-benda yang dibebani sebagai jaminan. Hak istimewa yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya ini, berlaku terus meskipun debitor oleh Pengadilan melalui penetapannya dinyatakan pailit. Hal ini

²⁵ Munir Fuady, *Hukum Kepailitan dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 105.

sejalan dengan ketentuan pasal 56 UU Kepailitan yang menyebutkan bahwa: "Dengan tetap memperhatikan pasal 56 A, setiap kreditor yang memegang hak tanggungan, hak gadai atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan". Kreditor yang demikian oleh Munir Fuady disebut sebagai kreditor separatis maksudnya kreditor dengan jaminan kebendaan, jaminan (seperti garansi termasuk garansi bank) bukan merupakan kreditor separatis.²⁶

Separatis diartikan sebagai pemisahan, karena kedudukan kreditor tersebut dipisahkan dari kreditor lainnya atas pelaksanaan pemenuhan piutangnya. Pemisahan yang dimaksud berkaitan dengan pemberian hak kepada kreditor untuk dapat menjual dan mengambil sendiri dari hasil penjualan, yang terpisah dengan harta pailit umumnya.

Kreditor separatis (pemegang jaminan hutang), mempunyai kedudukan yang terpisah dengan kreditor lainnya. Dalam hal mengeksekusi jaminan hutang kreditor separatis dapat menjual dan mengambil hasil penjualan jaminan hutang tersebut seolah-olah tidak terjadi Kepailitan. Bahkan jika diperkirakan hasil penjualan jaminan tersebut tidak menutupi masing-masing seluruh hutangnya, maka kreditor separatis dapat meminta

²⁶*Ibid.*, h. 105.

agar kekurangan tersebut diperhitungkan sebagai kreditor konkuren.

3. Benda yang Dijadikan Obyek Hak Tanggungan

Menyimak ketentuan pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996, bahwa yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah tanah sebagaimana dimaksud oleh UU No. 5 Tahun 1960 berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Dijelaskan lebih lanjut pada penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 angka 6 sebagai berikut:

Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, hukum tanah nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa benda-benda yang ada di atas tanah tersebut jika akan diadakan suatu perbuatan hukum, perbuatan hukum tersebut tidak dengan sendirinya termasuk juga dengan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang ada di bawahnya. Dalam arti jika hak atas tanah tersebut digunakan sebagai agunan kredit, maka tidak dengan

sendirinya termasuk benda-benda yang ada di atasnya. Namun demikian dijelaskan lebih lanjut oleh Penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 sebagai berikut:

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan telah dinyatakan oleh pihak-pihak dalam akta pembebanan hak tanggungan.

Jika didasarkan atas asas pemisahan secara horizontal, maka hanya hak atas tanah yang dapat dibebani sebagai agunan. Benda-benda yang ada di atas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah pada perkembangan berikutnya dapat pula dibebani sebagai agunan bersama-sama dengan perbuatan hukum hak atas tanah. Hanya saja ditentukan bahwa keikutsertaannya dijadikan jaminan dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak dalam akta pembebanan hak tanggungan.

Ketentuan sebagaimana di atas merupakan penegasan dari ketentuan pasal 10 UU No. 4 Tahun 1996, bahwa pembebanan hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak

tanggungan oleh PPAT. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana pasal 13 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, yang berarti bahwa hak preferen yang diberikan kepada kreditur adalah sebatas obyek hak tanggungan yang pembebanannya didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertipikat hak tanggungan.

Bidang tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan kemungkinan dikemudian hari dilakukan penambahan-penambahan oleh debitur. Perihal penambahan-penambahan yang berhubungan dengan benda pokok, dijelaskan oleh Soetojo Prawirohamidjojo sebagai berikut:

Sehubungan dengan benda-benda yang merupakan bagian-bagian dari benda-benda pokok, dijelaskan oleh Soetojo Prawirohamidjojo sebagai berikut: "Tentang genting-genting, aquarium yang dipersatukan dengan tembok dan tirai-tirai pelindung terhadap sinar matahari itu menimbulkan 3 (tiga) pengertian, berturut-turut sebagai bahagian benda, sebagai benda ikutan (*bijzaak*) dan sebagai benda pembantu (*hulpzaak*)".²⁷

Bagian dari suatu benda maksudnya adalah bagian dari hakiki dari suatu benda, jika benda-benda tersebut kurang lengkap maka tidak bisa dikatakan sebagai benda. Misalnya pintu rumah merupakan bagian dari

²⁷Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Bab-bab tentang Hukum Benda*, Bina Ilmu, Surabaya, 1984, h. 28.

rumah, sehingga jika rumah dibuat tidak berpintu, mungkin tidak bisa disebut sebagai rumah. Hal ini berarti bahwa jika hak atas tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dibebani hak tanggungan, berarti termasuk juga pintu-pintu rumah tersebut.

Sebagai benda ikutan (*bijzaak*). Benda ikutan adalah “barang-barang yang tidak merupakan bagian-bagian, tetapi yang dihubungkan dengan benda pokok, sehingga tidak dapat dilepaskan dengan mudah tanpa menimbulkan kerusakan, baik mengenai benda ikutannya maupun mengenai benda pokoknya (yang telah bersatu dengan benda pokok)”²⁸ Benda-benda ikutan sejenis tersebut di atas, yaitu jika dilepaskan akan menimbulkan kerusakan baik pada benda pokok maupun benda ikutannya, misalnya mesin-mesin yang telah disemen (dilekatkan) merupakan benda ikutan terhadap pabrik atau hanya ditempelkan. Namun tidak ^{sejenis} benda-benda yang telah bersatu dengan benda pokok merupakan benda ikutan. Untuk mengetahui apakah benda tersebut sebagai benda ikutan, maka dapat dilihat dari cara melepaskannya, jika dilepaskan tanpa menimbulkan kerusakan baik terhadap benda pokok maupun benda benda ikutan, maka tidak dapat dikatakan sebagai benda ikutan. Misalnya mesin-mesin yang

²⁸ *Ibid.*, h. 30.

pemasangannya menggunakan sekrup-sekrup, sehingga jika dilepas tidak mengakibatkan rusaknya benda pokok maupun benda yang ditempelkannya. Oleh karena itu Soetojo memberikan ciri-ciri dari benda ikutan, yaitu benda ikutan dari suatu benda tidak bergerak juga menjadi benda tidak bergerak. Ketentuan pokok benda ikutan secara hukum kebendaan mengikuti nasib dari benda pokok.²⁹

Ketentuan sebagaimana di atas jika benda-benda ikutan maupun benda-benda tempelan yang baru akan ada di kemudian hari yang ditempelkan atau dilekatkan pada obyek pokok hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, maka perlu dipertanyakan apakah dapat langsung dibebani hak tanggungan terutama benda-benda ikutan.

Dengan demikian misalnya di atas bidang tanah didirikan bangunan pabrik yang telah dibebani dengan hak tanggungan dipasang mesin-mesin yang dilekatkan pada bangunan pabrik, sehingga jika dilepas akan merusak bagian pabrik. Mesin-mesin yang demikian merupakan benda ikutan dengan hak atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan, namun belum dibebani hak tanggungan sebagaimana didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena belum dibebani hak tanggungan, maka kreditur tidak mempunyai

²⁹ *Ibid.*

hak preferen atas mesin-mesin tersebut, dan jika dijual lelang sebagai pelunasan utang, debitur maupun pihak ketiga sebagai pemilik mesin-mesin tersebut berhak mengajukan keberatan jika mesin-mesin miliknya turut dijual lelang sebagai benda ikutan guna pelunasan utang debitur. Hal yang demikian secara tidak langsung akan mempengaruhi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutang dari debitur.

Pembebanan sebagai agunan atas benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah yang ada di atasnya diharapkan untuk tidak menimbulkan suatu permasalahan jika kreditur akan mengeksekusi hak tanggungan ketika debitur wanprestasi, yaitu tidak mampu mengembalikan kreditnya, dengan ketentuan benda-benda tersebut harus turut serta dibebani hak tanggungan. Namun kadangkala hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan termasuk benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut di kemudian hari dilekatkan sesuatu benda, sehingga menjadi harganya lebih tinggi. Jika hal ini dilakukan tanpa sepengetahuan kreditur, maka akan menimbulkan suatu permasalahan di kemudian hari ketika debitur wanprestasi. Karena kreditur tidak mempunyai hak preferen atas benda-benda yang ada dikemudian hari (setelah benda pokok dibebani hak tanggungan). Hal ini berarti bahwa hak preferen hanya diberikan kepada kreditur yang membebani barang sebagai agunan, dalam arti kreditur hanya

mempunyai hak untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya terhadap barang-barang yang dibebani sebagai agunan.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari yang benda pokoknya telah dibebani hak tanggungan tidak memberikan hak preferen pada kreditur. Sedangkan maksud setiap penambahan harus dengan persetujuan kreditur dimaksudkan untuk memudahkan mengontrol kondisi obyek hak tanggungan, yang bagi kreditur dimaksudkan untuk memudahkan kreditur mengambil pelunasan dengan menjual barang yang dibebani hak tanggungan. Hal ini menunjukkan bahwa dasar pemikiran UU No. 4 Tahun 1996 memperkenankan barang-barang yang akan ada di kemudian hari digunakan sebagai agunan adalah memberikan kemudahan bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan dalam menjual barang agunan jika ternyata debitur ingkar janji atau wanprestasi. Hal ini tidak ubahnya dengan asas vertikal yang dianut dalam UUPA, namun bagi kreditur jika membebani hak atas tanah sebagai agunan menggunakan atau menerapkan asas vertikal, karena tidak mesti pemilik hak atas tanah adalah sekaligus pemilik bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.

BAB III

UPAYA HUKUM OLEH PIHAK KETIGA SELAKU PEMILIK BARANG YANG ADA DI KEMUDIAN HARI DI ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN SEBAGAI AGUNAN

1. Akibat Hukum Terhadap Barang-barang yang Ada Dikemudian Hari Di Atas Tanah yang Digunakan Sebagai Agunan

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 angka 1 UUHT, bahwa obyek hak tanggungan adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Tanah yang dimaksud adalah berbagai macam hak di antaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai sebagaimana ditentukan dalam pasal 16 UU No. 5 Tahun 1960.

Apabila memperhatikan pengertian hak tanggungan sebagaimana pasal 1 angka 1 UUHT di atas dapat dijelaskan bahwa hak tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan (perkataan satu kesatuan yang tidak terpisahkan), sebagai pelunasan piutang dan menempatkan kedudukan kreditor lebih diutamakan di antara kreditor lainnya. Selain tidak dapat dipisah-pisahkan, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, jadi merupakan

satu kesatuan yang utuh. Namun hal ini tidaklah mutlak, karena UUHT masih memungkinkan untuk dilakukan pembagian hak tanggungan, asalkan dibuat dalam suatu perjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan (Pasal 2 UUHT). Oleh karena hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, maka dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti membebaskan sebagian obyek hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Jadi misalnya perusahaan pengembang perumahan menjaminkan sertifikat induk sebagai obyek hak tanggungan, maka dengan dibayarnya utang dari sebagian obyek hak tanggungan, tidak membebaskan seluruh hutang dengan obyek hak tanggungan yang sama. Hal ini tentunya sangat memberatkan bagi pengembang jika harus melunasi seluruh hutang, padahal pembeli perumahan menghendaki sertifikat hak atas tanah setelah membayar seluruh harga perumahan. Untuk itu UUHT memberikan suatu kemungkinan terjadinya pemecahan obyek hak tanggungan dengan ketentuan dibuat dalam suatu perjanjian secara tertulis sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat (2) UUHT, bahwa 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 dibebankan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa utang yang belum dilunasi. Ketentuan pasal 2 ayat (2) UUHT ini merupakan perkecualian sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan, maksudnya jika hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, maka dengan dijanjikan antara kreditor dengan debitor, dengan pemisahan ini menjadikan dilunasi sebagian utang, membebaskan hak tanggungan yang telah dilunasinya tersebut.

Kalimat “berikut atau tidak berikut” berarti bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut bisa termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah atau bisa tidak. Apabila mengacu pada sifat dari hukum pertanahan yang mengacu pada hukum adapt tidak mengenal asas vertikal melainkan horizontal, namun dalam praktek perbankan, pembebanan hak atas sebagai obyek agunan menggunakan asas vertikal. Jika demikian berarti bahwa baik hak atas tanah maupun benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dibebani pula sebagai obyek hak tanggungan.

Apabila hak tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada dalam arti telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, yang nampak dari ketentuan pasal 8 UUHT, bahwa pemberi hak tanggungan

adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan. Kewenangan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, yang berarti bahwa tanah yang belum jelas haknya atau pemiliknya tidak dapat dijadikan obyek hak tanggungan. Hal ini tidaklah demikian dengan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tidak disyaratkan harus ada ketika pengikatan hak atas tanah sebagai obyek hak tanggungan. Sebagaimana ditentukan dalam pasal 4 ayat (4) UUHT, bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dari 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. Ketentuan ini dipertegas oleh Sutan Remy Sjahdeini bahwa meskipun hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang hak tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, memungkinkan hak tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada tetapi baru akan ada di

kemudian hari.³⁰ Perihal benda-benda yang akan ada di kemudian hari maksudnya adalah benda-benda itu baru ada setelah hak atas tanah di mana benda-benda itu ada di atasnya telah dibebani hak tanggungan. Misalnya benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman), baru dilekatkan (untuk mesin-mesin pabrik), baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) setelah hak atas tanah di mana benda-benda tersebut melekat menjadi satu kesatuan dengan tanah telah dijadikan obyek hak tanggungan.

Benda-benda yang ada di kemudian hari menyatu dengan tanah, yang berarti bahwa benda-benda tersebut melekat dengan tanah. Pada pembebanan dengan menggunakan lembaga hipotek yang mendasarkan pasal pasal 1165 B.W., bahwa segala hipotek meliputi juga segala apa yang menjadi satu kesatuan dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan. Dengan kata lain tanpa harus memperjanjikan terlebih dahulu, segala benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari demi hukum terbebani pula dengan hipotek yang telah dibebankan sebelumnya atas hak atas tanah yang menjadi obyek hipotek. Apa yang tertera pada pasal 1165 B.W., tersebut tidak ditemukan pada UUHT, sehingga benda-benda yang akan ada di kemudian hari yang melekat

³⁰ Sutan Remy, *Op. Cit.*, h. 27.

menjadi satu kesatuan dengan tanah meskipun dapat dijadikan obyek hak tanggungan, namun tidak dengan sendirinya secara yuridis menjadi terikat pula sebagai obyek hak tanggungan.

Apabila benda-benda yang akan ada di kemudian hari didasarkan asas perlekatan tersebut akan dijadikan obyek hak tanggungan, maka harus dilakukan tindakan hukum untuk mempertegas bahwa benda-benda yang ada dikemudian hari setelah hak atas tanah diikat sebagai obyek hak tanggungan. Jika benda-benda yang ada di kemudian hari tersebut milik debitur mungkin pengikatannya tidak begitu sulit bila dibandingkan dengan benda-benda tersebut merupakan milik pihak ketiga.

Keragu-raguan untuk mengikat benda-benda yang akan ada di kemudian hari tersebut menjadi jelas jika kreditur secara tegas menggunakan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 11 ayat (1) huruf c dan ayat (2) UUHT. Pada pasal 11 UUHT ditentukan bahwa di dalam akta pemberian hak tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT wajib dicantumkan salah satu di antaranya uraian mengenai obyek hak tanggungan meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas dan luas tanah dan jika perlu hal-hal yang akan ada di kemudian hari atas tanah

tersebut. Selain itu dalam akta pembebanan hak tanggungan dicantumkan janji-janji, misalnya janji yang membatasi kewenangan pemilik hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan sebagaimana pasal 11 ayat (2) huruf b UUHT. Dengan adanya pembatasan kewenangan pemilik hak tanggungan untuk mengubah bentuk obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan pemegang hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dapat mengontrol obyek hak tanggungan dan dapat mengetahui dengan mudah jika pemilik hak tanggungan akan mengadakan perubahan obyek hak tanggungan.

Di atas telah diuraikan bahwa hak preferan hanya diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, yang pembebanannya dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar. Bagi hak atas tanah yang dijadikan sebagai obyek hak tanggungan hanya untuk hak atas tanah yang telah ada maksudnya baik status tanahnya jelas dan hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya atau didasarkan atas kuasa. Termasuk pula benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah dapat dijadikan obyek hak tanggungan, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari. Pembebanan obyek hak tanggungan diawali dengan janji untuk memberika hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dibuat di hadapan PPAT

sebagaimana pasal 10 UUHT. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam pasal 13 ayat (1) UUHT. Oleh karena hak tanggungan wajib didaftarkan, maka jika terdapat benda-benda yang akan ada di kemudian hari, maksudnya benda tersebut baru ada setelah hak atas tanah dibebani hak tanggungan, tidak memberikan hak preferen kepada pemegang hak tanggungan. Sehingga benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari tidak menjadi bagian yang dengan sendirinya menjadi ikutan dengan hak atas tanah sebagaimana dikenal dalam lembaga hipotek sebagaimana ditentukan dalam pasal 1165 B.W. Jika menghendaki benda-benda yang akan ada di kemudian hari sebagai benda ikutan pada obyek hak tanggungan, maka harus dilakukan tindakan hukum baik melalui mengikat benda tersebut jika memungkinkan atau membuat suatu janji-janji penambahan benda-benda yang akan ada dikemudian hari harus dengan persetujuan pemegang hak tanggungan. Jadi benda-benda yang akan ada di kemudian hari tidak dengan sendirinya menjadi benda ikutan obyek hak tanggungan, melainkan tetap sebagai benda-benda yang berdiri sendiri sebagai benda yang tidak diikutkan sebagai barang agunan.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Barang

Di dalam UUHT tidak banyak ketentuan yang mengatur hubungan antara kreditur dengan debitur dan pihak ketiga. Pada pasal 16 ayat (5) UUHT disebutkan bahwa "beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)". Ayat (4) pasal 16 UUHT menyebutkan "tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ke tujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, catatan hari kerja berikutnya". Pihak ketiga yang dimaksud oleh pasal 16 ayat (5) UUHT adalah pihak ketiga adalah yang terikat terhadap pemberian hak tanggungan yang dialihkan kepada pihak lain, jadi bukan pihak ketiga sebagai pemilik obyek atau benda-benda yang berada di atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan.

Di dalam B.W., terdapat beberapa pasal yang memberikan pengaturan mengenai hal tersebut. Pihak ketiga yang dimaksud dalam Pasal 1199 B.W. Ketentuan Pasal 1199 B.W. tersebut ternyata berbicara tentang pihak-ketiga yang menguasai benda yang dijamin, yang kalau kita hubungkan dengan pembicaraan kita tentang Hak Tanggungan, tidak lain adalah pihak yang menguasai objek Hak Tanggungan milik debitur (jadi yang bukan dikuasai

persoon debitur sendiri). Kesimpulan kita, pertama-tama adalah pihak ketiga yang secara fisik menguasai objek jaminan milik debitur, yang dijaminan oleh pemiliknya (debitur) kepada kreditur.

Di samping itu, penyebutan kata "pihak-ketiga" secara umum, tidak menutup penafsiran luas sehingga meliputi pula mereka yang berkedudukan sebagai pemberi-hak tanggungan, karena sejak semula ia memang menyediakan diri sebagai pemberi-hak tanggungan, (tanpa ada pembersihan), yang atas dasar Pasal 7 sekarang sebagai pengoper persil jaminan berkedudukan sebagai pihak-ketiga pemberi-Hak Tanggungan. Dengan Pemberian sifat hak kebendaan kepada Hak Tanggungan yang beralih kepada kreditur-baru (Pasal 16 ayat 5), maka pihak-ketiga yang mengoper objek Hak Tanggungan tidak bisa mengemukakan, bahwa yang dulu menandatangani APHT-nya adalah pemegang hak-asal, bukan kreditur baru, dan karena ia bukan pihak dalam perjanjian yang bersangkutan, maka tidak mengikat pihak-ketiga. Pendirian yang demikian tidak bisa dibenarkan karena justru bertentangan dengan sifat hak kebendaan.

Lebih luas lagi, kata "Pihak-ketiga" bisa kita tafsirkan meliputi semua kreditur yang lain atau siapa saja di luar kreditur baru dan debitur yang bersangkutan. Kita melihat, bahwa ternyata hak kreditur-baru terhadap pihak-ketiga adalah sama dengan hak kreditur-asal terhadap pihak-ketiga.

Pasal 16 ayat 5 seakan-akan memberikan jaminan, bahwa hak kreditur-baru adalah sama dengan kreditur-lama, walaupun ia tidak pernah turut menandatangani APHT-nya.

Pasal 1200 B.W., memberikan kepada pihak-ketiga yang menguasai objek jaminan, hak-hak tertentu yang bisa ditujukan kepada kreditur, termasuk terhadap kreditur-baru yang mengoper Hak Tanggungan dari kreditur lama. Masalah ini sebenarnya secara ringkas sudah dikemukakan di atas dalam hubungannya dengan hak kreditur-baru atas Hak Tanggungan yang dioper dari kreditur-lama.

Orang ketiga yang menguasai benda yang dibebani dapat melawan penjualan benda itu, jika ia dapat menunjukkan, bahwa di dalam penguasaan si berutang-asal masih ada sebuah benda tak bergerak atau lebih, yang turut diperikatkan untuk hutang yang sama, dan ternyata cukup untuk melunasi hutang itu. Dalam hal demikian dapatlah ia, dengan menanggihkan pelelangan benda miliknya, menurut supaya benda-benda yang turut diperkiraka, yang berada di tangan siberhutang-asal, dilelang lebih dahulu untuk melunasi hutangnya.³¹

Dalam ketentuan tersebut objek jaminannya adalah benda tetap, namun dalam kaitannya dengan pembahasan mengenai Hak Tanggungan yang berhubungan dengan benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah. Apabila dalam pasal tersebut di atas dikatakan, bahwa pihak ketiga

³¹Satrio, *Op. Cit.*, h. 237.

boleh melawan eksekusi yang akan dilaksanakan oleh kreditur dan mohon, agar objek jaminan yang dikuasai oleh debitur, yang sama-sama dijaminan untuk menjadi hutang dan kreditur yang sama, dieksekusi lebih dahulu, kiranya adalah ketentuan yang sungguh layak. Jika ternyata hasil eksekusi benda yang dikuasai debitur masih tidak cukup, baru objek Hak Tanggungan yang ada pada pihak-ketiga dieksekusi. Namun demikian ada beberapa segi yang perlu dipertimbangkan, yaitu pertama, UUHT tidak memberikan ketentuan mengenai masalah seperti yang diatur dalam Pasal 1200 B.W.; kedua, ketentuan Pasal 1200 tersebut di atas adalah ketentuan B.W. yang mengatur tentang hipotik; ketiga, Berdasarkan asas yang tertuang dalam pasal tersebut kalau debitur wanprestasi - kreditur berhak untuk memilih sendiri, objek Hak Tanggungan yang mana yang pertama-tama akan dijual di depan umum. Karena benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah yang ada setelah hak atas tanah dibebani hak tanggungan merupakan benda-benda milik pihak ketiga yang tidak turut serta dijadikan obyek hak tanggungan, maka jika turut serta dilelang, tidak memberikan hak preferen pada kreditur pemegang hak tanggungan melainkan sebagai kreditur konkuren, itupun jika pihak ketiga selaku pemilik benda-benda tersebut mengabulkannya untuk diikutsertakan dalam lelang.

Ketentuan pasal 2 UUHT merupakan suatu ketentuan umum, sedang Pasal 1200 B.W. merupakan ketentuan khusus yang memberikan perkecualian. Harus diakui, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 29 UUHT, ketentuan Pasal 1200 B.W. sudah tidak berlaku lagi, tetapi mengingat terdapat ketentuan yang secara umum, dapat dikatakan merupakan suatu ketentuan yang patut, maka kiranya tidak ada keberatan, bahwa prinsip pasal 1200 B.W. dijalankan, sekalipun sekarang tidak bisa begitu saja menerapkan pasal tersebut pada peristiwa-peristiwa seperti itu yang muncul sesudah berlakunya UUHT dan karenanya hanya bisa diterapkan secara analogi saja. Oleh karena penerapannya secara analogis dalam arti dipersamakan, maka harus ada kerelaan dari pihak ketiga sebagai pemilik benda-benda tersebut, dalam arti dipersamakan namun jika pemilik benda tersebut keberatan untuk turut serta di lelang, maka pihak ketiga yang keberatan tersebut perlu juga memperoleh perlindungan hukum dengan berdasarkan sifat hak kebendaan yang selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*).

Selanjutnya ketentuan Pasal 1201 B.W. mengatur dalam hal objek jaminannya – dalam kaitannya dengan masalah benda-benda milik pihak ketiga adalah “satu” bidang persil, tetapi sebagian daripada persil itu berpindahtangan kedalam penguasaan pihak ketiga. Berdasarkan pasal 1201

B.W., dalam peristiwa di mana sebagian daripada satu persil jaminan berpindah-tangan ke dalam pemilikan pihak-ketiga, maka kreditur tetap berhak untuk mengeksekusi sepenuhnya seluruh persil jaminan, seakan-akan persil itu masih merupakan satu kesatuan tidak terbagi dalam kepemilikan asal pemberi jaminan. Karena dikatakan kreditur "berhak", maka hak tidak berarti, bahwa kreditur "harus" mengeksekusinya sebagai satu kesatuan. Dalam peristiwa seperti itu, kalau kreditur mau, boleh saja ia mengeksekusi bagian perbagian daripada persil yang dijamin, sesuai dengan pembagian berdasarkan pengoperan sebagian dari objek jaminan seperti tersebut diatas.

Kiranya adalah logis dan patut, bahwa pada pengoperan sebagian dari objek jaminan, kreditur boleh menganggapnya seperti tidak ada pengoperan tersebut, karena pada umumnya, penjualan benda dalam satu kesatuan yang utuh, memberikan - atau tidak bisa diharapkan untuk memberikan - hasil yang lebih baik.

Memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa pemberian hak tanggungan bisa untuk benda-benda yang akan ada di kemudian hari. Padahal benda-benda yang akan ada di kemudian hari tersebut dapat berupa milik debitur maupun milik pihak ketiga. Barang-barang yang ada di kemudian hari tersebut dapat berupa barang-barang yang menjadi satu kesatuan dengan obyek yang dipertanggungkan (jika dilepas akan merusak

barang pokok) dan dapat pula berupa barang-barang lekatan (jika diangkat tidak mempunyai akibat terhadap barang-barang pokok). Terhadap barang-barang khususnya milik pihak ketiga, tidak terikat dalam hak tanggungan atas barang-barang pokok. Dengan prinsip mempermudah penjualan hak tanggungan, kreditur akan menjual seluruh barang-barang yang ada di dalamnya termasuk barang-barang yang akan ada dikemudian hari. Kondisi yang demikian ini tentunya merugikan pihak ketiga sebagai pemilik barang tersebut, misalnya mesin-mesin pabrik dan lain sebagainya. Hal ini menjadikan pihak ketiga atas barang-barang tersebut terlanggar dan untuk itu perlu mempertahankan haknya tersebut.

Di dalam hukum perdata dikenal adanya bantahan jika terjadi pelanggaran hak. Perihal bantahan hingga saat ini belum ada istilah standar atau istilah baku dalam praktek.

Istilah asli yang dipergunakan dalam HIR atau Rv adalah "verzet". Apabila yang mengajukan pihak ketiga, dia dirangkai menjadi istilah "Derden Verzet" atau dalam judul Bab X Buku Pertama disebut "Van Verzet door derden". Begitu juga dalam teks asli yang dirumuskan pada pasal 195 ayat 6 HIR, dipergunakan istilah "verzet". Jika yang mengajukan salah satu pihak yang bersengketa itu sendiri, dirangkai menjadi "Partai Verzet". Akan tetapi perangkaian dimaksud hanya untuk membedakan kapasitas atau

kedudukan pihak yang mengajukan perlawanan. Sedang dalam praktek, secara umum disebut saja "verzet".³²

Pengalihan, penerjemahan atau penafsiran istilah *verzet* ke dalam perbendaharaan bahasa Indonesia, belum ditemukan keseragaman dan kesepakatan. Praktisi hukum baik yang duduk di lingkungan badan-badan peradilan, yang berkecimpung di bidang profesi kepengacaraan maupun yang berada di kalangan perguruan tinggi, sering mempergunakan istilah yang berbeda. Ada dua istilah yang paling populer. Kedua istilah ini silih berganti ditemukan dalam kehidupan praktek atau dalam penulisan akademis dan buku:

- pertama, ada yang mempergunakan "Perlawanan".
- kedua, sering juga dipergunakan perkataan "Bantahan".³³

Ditinjau dari pengertian dan perasaan bahasa, lebih cocok mempergunakan istilah Perlawanan. Dalam perkataan perlawanan terkandung makna "menentang" sesuatu sampai diperoleh hasil akhir yang pasti dalam bentuk kalah atau menang. Memang tujuan yang ingin dicapai upaya perlawanan, melawan secara formal dan resmi suatu putusan atau penetapan yang

³² Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 24.

³³ *Ibid.*

dijatuhkan Pengadilan, supaya putusan atau penetapan itu lumpuh dan tidak berkekuatan mengikat kepada diri Pelawan. Barangkali itu sebabnya, sementara penulis lebih cenderung mempergunakan istilah Perlawanan. Begitu juga Ny. Retnowulan Sutantio, SH mempergunakan istilah perlawanan.³⁴

Sebaliknya, perkataan Bantahan kurang memenuhi tujuan yang hendak dicapai. Seolah-olah tidak setujuja seseorang terhadap putusan atau penetapan yang dikeluarkan Pengadilan, tidak sampai mengingini suatu penyelesaiannya yang pasti. Padahal ditinjau dari segi hukum, tujuan yang hendak dicapai pembantah dalam mengajukan bantahan adalah kepastian tentang benar atau tidak bantahannya. Jika benar, agar putusan atau penetapan yang dibantah dilumpuhkan daya kekuatan eksekutorialnya. Jika tidak dibenarkan, ada pula kepastian, eksekusi terus dilaksanakan.³⁵

Istilah baku dalam hukum acara, masing-masing bebas dan leluasa untuk memilih istilah mana yang disukai. Boleh dipergunakan *verzet*, dapat juga perlawanan. Dimungkinkan pula memakai Pembantah atau *opposan*. Dalam praktek, semua istilah diterima dan dibenarkan Pengadilan mulai dari

³⁴Retnowulan Sutantyo dan Iskandar Oeripkartawinata, **Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek**, Mandar Maju, Bandung, 1989, h. 76.

³⁵Yahya Harahap, *Op. Cit.*, 25.

tingkat pertama sampai tingkat kasasi. Namun demikian alangkah baiknya jika ditetapkan suatu keseragaman yang sama, supaya terwujud kepastian istilah yang jelas, agar masyarakat awam tidak bingung, sehingga digunakan istilah perlawanan.

Pada uraian ini akan dijelaskan bobot dan fungsi perlawanan. Di samping itu dijelaskan pula tentang letak persamaan dan perbedaan bentuk perlawanan dengan gugat biasa, dan verzet terhadap verstek.

Ditinjau dari hukum acara, perlawanan termasuk kelompok "upaya hukum biasa" yang sama derajatnya dengan upaya gugat biasa. Pada hakikatnya, perlawanan sebagai upaya hukum, merupakan langkah awal yang formal dan resmi dalam membela hak dan kepentingan seseorang. Tidak ada bedanya dengan upaya gugat biasa, sama-sama merupakan upaya tahap awal pada instansi Pengadilan tingkat pertama dalam pembelaan hak dan kepentingan seseorang. Oleh sebab itu perlawanan disebut juga "gugatan perlawanan", seperti sama halnya dengan gugatan biasa. Untuk lebih jelas menempatkan kedudukan perlawanan dari bentuk hukum yang lain, ada baiknya diperlihatkan beberapa ciri yang membedakannya dengan gugat biasa maupun dengan perlawanan terhadap putusan verstek. Bobot perlawanan sebagai upaya hukum, adalah "hak" yang diberikan undang-undang kepada pihak ketiga dalam bentuk *Derden Verzet* (Perlawanan pihak

ketiga). Atau dalam bentuk *Party Verzet* (perlawanan oleh pihak) yang memberi hak kepada para pihak yang bersengketa untuk mengajukan perlawanan kepada pihak lawan.³⁶

Oleh karena perlawanan lebih menekankan pada hak, bukan sebagai kewajiban hukum, maka sifat dan fungsinya bersifat "fakultatif". Bukan bersifat "imperatif". Terserah kepada pihak yang berkepentingan untuk mempergunakannya atau tidak. Hanya yang ingin diperingatkan, jangan sampai hak perlawanan dipergunakan dengan curang itikad buruk. Kiranya merasa resah melihat perkembangan penggunaan hak perlawanan yang kurang jujur dan tidak bertanggung jawab. Penggunaan perlawanan pada akhir-akhir ini, sudah cenderung untuk mengulur waktu eksekusi. Akibatnya proses penyelesaian sengketa menjadi lambat. Seolah-olah wibawa dan kewenangan Pengadilan menjadi tumpul dan tidak efektif.

Pada gugat biasa, gugatan yang diajukan masih murni sebagai langkah awal memasuki suatu proses peradilan yang formal dan resmi (formal and official). Kasus yang disengketakan pihak Penggunaan terhadap pihak Tergugat:

- pertama ; belum ada kaitannya dengan putusan atau penetapan yang dijatuhkan Pengadilan,

³⁶ *Ibid.*

- kedua; bisa juga ada kaitan dan hubungannya dengan putusan atau penetapan Pengadilan, akan tetapi putusan atau penetapan itu sudah selesai secara tuntas dieksekusi. Tata tertib beracara yang seperti itu dapat dibaca dalam salah satu putusan MA yang menegaskan, formalitas pengajuan Derden Verzet terhadap eksekusi harus diajukan sebelum executorial verkoop (penjualan lelang) dilaksanakan. Kalau eksekusi sudah selesai, upaya untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugat biasa.³⁷

Lain halnya dengan perlawanan. Walaupun pada hakikatnya perlawanan sama dengan gugatan, namun gugat perlawanan harus berhadapan langsung dengan suatu putusan atau penetapan pengadilan yang sudah ada wujudnya. Gugat perlawanan harus ditujukan langsung untuk melawan putusan atau penetapan yang sudah ada dengan syarat belum selesai dilaksanakan eksekusinya. Kalau begitu, tidak mungkin mengajukan gugat Perlawanan yang berdiri sendiri, karena dia tidak dapat berdiri sendiri. Upaya gugat perlawanan merupakan tindakan yang tidak terpisah dari putusan atau penetapan yang sudah ada. Proses perlawanan merupakan penyelesaian sengketa yang tidak terpisah dari putusan atau penetapan yang sudah ada. Proses perlawanan merupakan penyelesaian sengketa yang terpisah dengan putusan atau penetapan yang dilawan. Persamaan antara keduanya ada. Jika putusan atau penetapan sudah selesai secara tuntas dieksekusi, perlawanan tidak mempunyai daya lagi.

³⁷Yahya Harahap 2, *Op. Cit.*, h. 27

Memperhatikan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa jika benda-benda yang akan ada dikemudian hari yang melekat pada barang-barang yang sebelumnya dibebani hak tanggungan tersebut adalah milik pihak ketiga, maka pihak ketiga masih memperoleh perlindungan hukum jika barang-barang tersebut disita untuk dijual lelang, yaitu mengajukan permohonan perlawanan agar diangkat dari sitaan.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Dasar pemikiran UU No. 4 Tahun 1996 memperkenankan barang-barang yang akan ada di kemudian hari digunakan sebagai jaminan adalah sebatas memudahkan kreditur mengambil pelunasan piutang, manakala debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya. Namun jika barang-barang tersebut dilekatkan, padahal pelekatannya setelah barang pokok dibebani agunan, tidak memberikan hak preferen kepada kreditur, meskipun dengan persetujuannya selama tidak dilakukan pemberian hak tanggungan.
- b. Upaya hukum pihak ketiga selaku pemilik barang sebagai barang ikutan atau tempelan yang ada di kemudian hari ketika debitur ingkar janji atau wanprestasi yaitu dapat mempertahankan haknya dengan cara mengajukan perlawanan jika barang tersebut disita.

2.Saran

- a. Hendaknya kreditur membuat janji dalam suatu akta pembebanan hak tanggungan, agar memudahkan untuk mengontrol obyek hak tanggungan dan menuntut pemberi hak tanggungan jika tanpa

persetujuannya merubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan.

- b. Pihak ketiga yang akan melekatkan barang miliknya pada pihak lain, terlebih dahulu menanyakan status perusahaan di mana barang tersebut akan dilekatkan. Hal ini untuk menghindarkan diri dari permasalahan jika ternyata debitur wanprestasi, sehingga obyek hak tanggungan disita sebagai pelunasan utang.

DAFTAR BACAAN

Buku-buku/Literatur:

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Chalik dan Marhainis Abdulhay, *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan*, Badan Penerbit Unit Penerbitan Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 1985.
- Hartono Hadisoeparto, *Seri Hukum Perdata Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1990.
- Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*, Alumni, Bandung, 1987.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Munir Fuady, *Hukum Kepailitan dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Retnowulan Sutantyo dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1989.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989.
- Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- _____, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Bab-bab tentang Hukum Benda*, Bina Ilmu, Surabaya, 1984.

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Burgerlijke Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perkredituran (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Lembaran Negara 1960-104.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah Lembaran Negara 1996 Nomor 42.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 168.

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()

hadir dihadapan saya
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut
PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja
dan berkantor di

dengan dihadiri
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. 1.

IP-PEPUSSTAKAAN UNIVERSITAS NIRALINGGA
pemegang Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;

2.

pemilik

selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

11.

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / Para pihak diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. ---
Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : -----

- Akta tanggal _____ nomor _____
dibuat dihadapan

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; -----

- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di

tanggal _____ nomor _____

yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.

(

)

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. _____

),

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa

(_____) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : -----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 Nomor _____ atas sebidang tanah
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
 _____ Nomor _____
 seluas _____ m² (
 _____ meter persegi)

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di : -----

- Propinsi : _____
- Kabupaten/Kota : _____
- Kecamatan : _____
- Desa/Kelurahan : _____
- Jalan : _____

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hak Pakai
 Nomor _____
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____,
 yaitu seluas kurang lebih _____ m² (
 _____ meter persegi),
 dengan batas-batas :-----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di : -----

- Propinsi : _____
- Kabupaten/Kota : _____
- Kecamatan : _____
- Desa/Kelurahan : _____
- Jalan : _____

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----

- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek

Hak Tanggungan, PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS ARIWIKOGA
Hak Tanggungan, yaitu hak untuk melaksanakan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----
-

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-

pejabat pada instansi yang berwenang memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan

Persetujuan

.....

.....

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....