

HAK TANGGUNGAN & JAMINAN UTANG

(Profesi PPAT & Notaris)

IRWANSYAH LUBIS, S.H., S.E., M.Si., M.Kn



JUSEVA TRANS MEDIA

Irwansyah Lubis, S.H., S.E., M.Si., M.Kn

Hak Tanggungan & Jaminan Utang (Profesi PPAT & Notaris)

—Jakarta: Juseva Transmedia Media, 2024
1 jil., 17 x 24 cm, 156 hal.

ISBN:

1. Manajemen 2. Hak Tanggungan dan Jaminan Utang
I. Judul II. Irwansyah



JUSEVA TRANS MEDIA

Edisi Asli

Hak Cipta © 2024 : Penulis

Diterbitkan : **Juseva Trans Media**

Telp. :

Faks. :

Website : <http://www.jusevatransmedia.com>

E-mail : jusevatransmedia@gmail.com

Office :

Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apa pun, baik secara elektronik maupun mekanik, termasuk memfotokopi, merekam, atau dengan menggunakan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari Penerbit.

UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2014 TENTANG HAK CIPTA

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial **dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).**
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial **dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).**
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial **dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).**
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, **dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).**



KATA SAMBUTAN

Dari Rektor Universitas Ibnu Chaldun

Kita semua tahu, bahwa perguruan tinggi memiliki tiga landasan utama yang dikenal dengan Tri Dharma Perguruan Tinggi. Dari tiga landasan tersebut, ada penelitian dan pengabdian yang memiliki peran strategis dalam mendukung suksesnya poin pembelajaran.

Adanya penelitian dan pengabdian masyarakat menjadi bukti nyata dari peran serta adanya lembaga pendidikan tinggi di Republik ini. Penelitian dan pengabdian masyarakat juga menjadi muara dari peran dan proses pembelajaran, pendidikan, dan berbagai aktivitas akademik lainnya yang telah berjalan serta dilakukan di lingkup perguruan tinggi.

Penerbitan Buku yang berisi tentang Hak Tanggungan & Jaminan Utang (Panduan Praktis Dan Mudah) adalah sebuah tradisi akademik yang sangat bagus, karena perlu didukung terus agar tumbuh berkembang di lingkungan Universitas Ibnu Chladum (UIC). Kita menyadari bahwa buku adalah media penunjang kemajuan ilmu pengetahuan. Komunikasi gagasan dan temuan temuan baru, salah satunya dilakukan melalui penerbitan buku yang ditulis oleh dosen.

Jumlah publikasi ilmiah, baik yang berbentk buku maupun artikel jumul merupakan simbol kemajuan perguruan tinggi. Publikasi ilmiah juga sekaligus menunjukkan sumbangsi pemikiran para dosen.

Atas nama Rektor Universitas Ibnu Chaldun, saya ingin menyampaikan selamat atas penerbitan Buku Hak Tanggungan & Jaminan Utang (Panduan Praktis Dan Mudah).

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh
Jakarta, Januari 2025

Dr. Rahmah Marsinah, S.H., M.M., M.H
Rektor Universitas Ibnu Chaldun



KATA SAMBUTAN

Dekan Fakultas Hukum Universitas Ibnu Chaldun

Dosen sebagai insan pendidikan tinggi dituntut produktivitasnya dalam menghasilkan karya-karya ilmiah yang bermanfaat bagi masyarakat melalui publikasi penerbitan, baik melalui buku maupun karya ilmiah lain dalam bentuk jurnal.

Karya ilmiah dalam bentuk buku yang dipublikasi merupakan implementasi dari transformasi ilmu pengetahuan kepada khalayak ramai sebagai sumbangsih atau kontribusi seorang dosen dalam kapasitasnya sebagai peneliti ilmiah dan profesi.

Kini hadir lagi seorang dosen produktif dalam menghasilkan karya ilmiahnya melalui buku. Dengan latar belakang keahlian sebagai seorang akademisi sekaligus profesi sebagai seorang Notaris/PPAT, menjadikan karyanya bermanfaat berdasarkan teori dan pengalaman praktis.

Melalui tulisan ini, penulis melalui kajian ilmiah teoritis didukung dengan pengalaman praktisnya, berusaha menguraikan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang di dunia Perbankan Indonesia.

Kami selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ibnu Chaldun (UIC) menyampaikan apresiasi kepada penulis yang menurut penilaian kami termasuk sebagai seorang Dosen yang produktif dalam menghasilkan karya ilmiah terutama dalam bentuk buku referensi.

Jakarta, Januari 2025

Asti Wasiska, SH, MH
Dekan Fakultas Hukum UIC

Juseva Trans media



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, penulis menyampaikan salam dan salam sejahtera bagi kita semua.

Buku Hak Tanggungan & Jaminan Utang (Panduan Praktis Dan Mudah) merupakan buku referensi praktis dan mudah di rancang untuk membantu anda dalam bekerja dibidang Profesi Kenotariatan dan PPAT maupun mendukung dunia hukum terutama Program S/2 Magister Kenotariatan dan dapat digunakan juga secara sederhana bagi masyarakat luas.

Buku Hak Tanggungan & Jaminan Utang (Panduan Praktis Dan Mudah) ini mengurai tentang:

Hukum Jaminan, Hukum Jaminan, Prinsip Hukum Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan Dan Subjek Hak Tanggungan, Asas-Asas Hukum Jaminan, Unsur-Unsur Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan Sesuai UU Hak Tanggungan Dan UU Rumah Susun, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Pendaftaran Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan, Peralihan Hak Tanggungan, Hapus Hak Tanggungan, Roya, Eksekusi Objek Hak Tanggungan

Buku Hak Tanggungan & Jaminan Utang (Panduan Praktis Dan Mudah) ini diharapkan dapat dijadikan referensi dan pegangan yang mudah dan praktis bagi mahasiswa, dosen atau pengajar, praktisi, Perbankan, Agraria, konsultan hukum, pengusaha properti. Semoga buku ini bermanfaat sebagai literatur dunia akademis program S/1, S/2 pada umumnya dan dunia praktisi hukum jaminan khususnya Hak Tanggungan di dunia bisnis perbankan pada khususnya dan profesi PPAT/Notaris.

Secara khusus Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada Ibu Rektor Dr. Rahmah Marsinah, S.H., M.M., M.H., Ibu Dekan Asti Wasiska, SH, MH UIC serta Bapak Ariyanto yang telah mengedit buku ini. Ucapan terima kasih juga kami tujukan kepada Penerbit PT. Mitra Wacana Media yang telah menerbitkan buku ini

Jakarta, Januari 2025

Irwansyah Lubis, SH, SE., M.Si., M.Kn
Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|--|------------|
| KATA SAMBUTAN Dari Rektor Universitas Ibnu Chaldun | iii |
| KATA SAMBUTAN Dekan Fakultas Hukum Universitas Ibnu Chaldun | v |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI | ix |
| BAB 1 HUKUM JAMINAN | 1 |
| A. Pengertian Hukum Jaminan..... | 1 |
| B. Jaminan Utang..... | 2 |
| C. Hak Tanggungan..... | 8 |
| | |
| BAB 2 DASAR HUKUM HAK TANGGUNGAN DAN JAMINAN Utang | 13 |
| A. Pengertian, Konsep, Sifat Hukum Jaminan..... | 13 |
| B. Dasar Hukum Jaminan Utang..... | 14 |
| C. Jenis Jaminan Utang..... | 15 |
| D. Peraturan Hak Tanggungan..... | 17 |
| | |
| BAB 3 PRINSIP HUKUM HAK TANGGUNGAN | 19 |
| A. Pendahuluan..... | 19 |
| B. Prinsip-Prinsip Hak Tanggungan..... | 19 |
| | |
| BAB 4 OBJEK HAK TANGGUNGAN DAN SUBJEK HAK TANGGUNGAN | 25 |
| A. Ciri-Ciri Hak Tanggungan..... | 25 |
| B. Objek Hak Tanggungan..... | 28 |
| C. Subjek Hak Tanggungan..... | 31 |
| | |
| BAB 5 ASAS-ASAS HUKUM JAMINAN | 39 |
| A. Asas Hukum..... | 39 |
| B. Asas Hukum Benda..... | 39 |
| C. Asas Hukum Tanah..... | 46 |
| D. Asas Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)..... | 47 |

| | | |
|---------------|--|------------|
| BAB 6 | UNSUR-UNSUR HAK TANGGUNGAN..... | 49 |
| | A. Pendahuluan..... | 49 |
| | B. Unsur-Unsur UU Hak Tanggungan..... | 52 |
| BAB 7 | TEORI HUKUM..... | 55 |
| | A. Teori Perlindungan Hukum..... | 55 |
| | B. Teori Kepastian Hukum..... | 59 |
| | C. Teori Eksekusi..... | 63 |
| BAB 8 | Objek HAK TANGGUNGAN SESUAI UU HAK TANGGUNGAN DAN UU RUMAH SUSUN..... | 65 |
| | A. Sertifikat..... | 65 |
| | B. Undang-Undang Pokok Agraria..... | 72 |
| | C. Hak Milik (HM)..... | 73 |
| | D. Hak Guna Usaha (HGU)..... | 75 |
| | E. Hak Guna Bangunan (HGB). Pasal 35 UU Pokok Agraria mengatur:..... | 77 |
| | F. Hak Pakai. Pasal 41 UU Pokok Agraria mengatur:..... | 78 |
| | G. Pembebanan Hak Tanggungan..... | 79 |
| | H. Rumah Susun Dan Pemilikan Sarusun..... | 82 |
| | I. Kreditur Pemegang Hak Tanggungan..... | 84 |
| BAB 9 | AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT)..... | 85 |
| | A. Pendahuluan..... | 85 |
| | B. Langkah-Langkah Pembuatan APHT..... | 86 |
| | C. Hal-Hal Yang Di Muat Di Dalam APHT..... | 88 |
| | D. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)..... | 90 |
| BAB 10 | PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN..... | 95 |
| | B. Tata Cara Konvensional Pendaftaran Hak Tanggungan..... | 97 |
| | C. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik..... | 99 |
| | D. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan..... | 104 |
| | E. Tujuan Dan Manfaat Pendaftaran Tanah..... | 105 |
| BAB 11 | PERALIHAN HAK TANGGUNGAN..... | 107 |
| | A. Peralihan Hak Tanggungan..... | 107 |
| | B. Cessie..... | 108 |
| | C. Subrogasi..... | 109 |
| | D. Pewarisan..... | 114 |
| BAB 12 | HAPUS HAK TANGGUNGAN..... | 117 |
| | A. Pendahuluan..... | 117 |
| | B. Hapus Hak Tanggungan..... | 117 |
| BAB 13 | ROYA..... | 123 |
| | A. Roya..... | 123 |
| | B. Roya Partial..... | 126 |

| | | |
|---------------------------------|--|------------|
| BAB 14 | EKSEKUSI Objek HAK TANGGUNGAN | 131 |
| A. | Eksekusi. | 131 |
| B. | Eksekusi Objek Hak Tanggungan..... | 132 |
| C. | Parate Eksekusi. | 136 |
| D. | Jenis Eksekusi Objek Utang Hak Tanggungan..... | 138 |
| DAFTAR PUSTAKA | | 141 |
| BUKU | | 141 |
| JURNAL..... | | 142 |
| BAHAN POWER POINT SEMINAR | | 143 |
| PERATURAN - PERATURAN | | 143 |
| TENTANG PENULIS | | 141 |

Juseva Trans media

HUKUM JAMINAN

A. PENGERTIAN HUKUM JAMINAN

Pengertian Jaminan adalah jaminan dapat didefinisikan sebagai sebuah perikatan antara debitur (peminjam) dan kreditur (pemberi pinjaman) yang didalamnya memuat perjanjian bahwa debitur akan menggunakan hartanya untuk melunasi utang kepada kreditur dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan dengan penerima jaminan dengan menjaminkan benda-benda sebagai jaminan untuk memenuhi kewajiban utang. Jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil risiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan kewajiban yang berkenaan dengan kredit.

Pendapat para ahli tentang Hukum Jaminan:

- a. J. Satrio, Hukum Jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Intinya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.
- b. Dr. Djuhaendah Hasan, SH pengertian hukum jaminan: perangkat hukum yang mengatur tentang jaminan dari pihak debitur atau dari pihak ketiga bagi kepastian pelunasan piutang kreditur atas pelaksanaan suatu prestasi. Dari rumusan ini tercakup pengertian jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.

- c. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan.
- d. M. Bahsan memberikan definisi hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Dalam pelaksanaan penilaian jaminan utang dari segi hukum, pihak pemberi pinjaman seharusnya melakukannya menurut (berdasarkan) ketentuan hukum yang berkaitan dengan objek jaminan utang dan ketentuan hukum tentang penjaminan utang yang disebut sebagai hukum jaminan.

Prinsip-prinsip yuridis dalam hukum jaminan:

1. Prinsip Teritorial.
2. Prinsip accessoir.
3. Prinsip hak preferensi.
4. Prinsip nondistribusi.
5. Prinsip disclosure.
6. Prinsip eksistensi benda.
7. Prinsip eksistensi kontrak pokok.
8. Prinsip larangan eksekusi untuk diri sendiri.
9. Prinsip formalitas.
10. Ikutan piutang.

B. JAMINAN UTANG.

Jaminan utang merupakan salah satu perlindungan bagi kreditur yang dijamin oleh undang-undang apabila debitur lalai dan tidak mampu melunasi utangnya. Lembaga jaminan benda tak bergerak dikenal dengan hak tanggungan, sedangkan hak jaminan benda bergerak adalah gadai dan fidusia. Kedudukan kreditur dalam pelunasan piutangnya bergantung pada hak jaminan yang dipegangnya. Karena kreditur yang memiliki hak preferensi atau memegang hak jaminan khusus akan lebih baik kedudukannya dari

kreditur yang memegang hak jaminan umum. Adapun hak jaminan khusus ini timbul karena diperjanjikan secara khusus antara debitur dan kreditur. Jaminan khusus dapat dibagi menjadi dua (2) yakni:

1. **Jaminan perorangan.**

Menurut Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) merupakan suatu persetujuan dimana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya. Penanggungan adalah jaminan yang tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan lewat pihak yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. Dalam praktik pada umumnya Penanggungan yang digunakan dalam pemberian kredit di Indonesia terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu:

- ❖ **Jaminan perorangan:** yang diberikan oleh suatu individu untuk menjamin pemenuhan perikatan oleh debitur; dengan syarat: wajib mendapatkan persetujuan pasangan bagi pihak yang tidak memiliki perjanjian pemisahan harta dengan pasangan (suami/istri)
- ❖ **Jaminan perusahaan/*corporate guarantee*:** yang diberikan oleh suatu perseroan, untuk menjamin pemenuhan perikatan oleh debitur. Dengan syarat: perseroan yang akan memberikan jaminan perusahaan dengan menjaminkan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, Direksi wajib meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Jaminan perseorangan memiliki tiga (3) unsur utama yakni :

1. Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu.
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu.
3. Terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

2. **Jaminan kebendaan.**

Jaminan kebendaan pada praktiknya dapat dikategorikan menjadi dua (2) yakni:

- ❖ **Benda bergerak.**

Benda bergerak adalah benda yang menurut sifatnya dapat dipindahkan (Pasal 509 BW). Benda bergerak karena ketentuan undang undang adalah hak hak yang melekat pada benda bergerak (Pasal 511 BW), misalnya hak memungut hasil atas benda bergerak, hak memakai atas benda bergerak, saham saham perusahaan.

❖ Benda tetap / tidak bergerak.

Benda tidak bergerak adalah benda yang menurut sifatnya tidak dapat dipindahpindahkan, seperti tanah dan segala bangunan yang berdiri melekat diatasnya.

Benda tidak bergerak karena tujuannya adalah benda yang dilekatkan pada benda tidak bergerak sebagai benda pokoknya, untuk tujuan tertentu, seperti mesin mesin yang dipasang pada pabrik. Tujuannya adalah untuk dipakai secara tetap dan tidak untuk dipindahpindah (Pasal 507 BW).

Benda tidak bergerak karena undang undang adalah hak hak yang melekat pada benda tidak bergerak tersebut, seperti hipotik, *crediet verband*, hak pakai atas benda tidak bergaerak, hak memungut hasil atas benda tidak bergerak (Pasal 508 BW).

Arti penting perbedaan benda sebagai bergerak dan tidak bergerak terletak pada :

1. Penguasaannya (*bezit*), dimana terhadap benda bergerak maka orang yang menguasai benda tersebut dianggap sebagai pemiliknya (Pasal 1977 BWI, azas ini tidak berlaku bagi benda tidak bergerak.
2. Penyerahannya (*levering*), yaitu terhadap benda bergerak harus dilakukan secara nyata, sedangkan pada benda tidak bergerak dilakukan dengan balik nama.
3. Kadaluwarsa (*verjaaring*), yaitu pada benda bergerak tidak dikenal daluwarsa, sedangkan pada benda tidak bergerak terdapat kadaluwarsa :
 - ❖ Dalam hal ada alas hak, daluwarsanya 20 tahun;
 - ❖ Dalam hal tidak ada alas hak, daluwarsanya 30 tahun
4. Pembebanannya (*bezwaring*), dimana untuk benda bergerak dengan gadai, sedangkan untuk benda tidak bergerak dengan hipotik.

5. Dalam hal pensitaan (beslag), dimana revindicoitir beslah (penyitaan untuk menuntut kembali barangnya), hanya dapat dilakukan terhadap barang bergerak. Penyitaan untuk melaksanakan putusan pengadilan (executoir beslah) harus dilakukan terlebih dahulu terhadap barang bergerak, dan apabila masih belum mencukupi untuk pelunasan utang tergugat, baru dilakukan executoir terhadap barang tidak bergerak.

Teori hukum mengenai jaminan utang:

1. Mudah dan cepat dalam proses pengikatan jaminan.
2. Jaminan utang tidak menempatkan kreditornya untuk bersengketa.
3. Gampang dinilai barang jaminan tersebut.
4. Nilai jaminan tersebut dapat meningkat terus atau setidak-tidaknya stabil.
5. Jaminan utang tidak membebankan kewajiban-kewajiban tertentu bagi kreditor.
6. Gampang dieksekusi ketika pinjaman macet.

Jaminan kebendaan lebih disukai karena jaminan kebendaan mempunyai ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditor atau suatu kebendaan milik debitor hak untuk memanfaatkan benda itu.

Jika debitur wanprestasi, maka dalam jaminan kebendaan, kreditor mempunyai hak didahulukan dalam pemenuhan piutangnya di antara kreditor-kreditor lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur. Ada lima (5) jenis jaminan utang kebendaan di Indonesia terdiri dari :

1. Hak Tanggungan.

Pasal 1 angka 1 undang-undang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

2. Jaminan Fidusia.

Sebagaimana diatur pasal 1 angka 1 undang-undang Fidusia, dimana Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan, di mana hak kepemilikan tersebut tetap

pada penguasaan pemilik benda. Pasal 1 angka 2 undang-undang Fidusia mengatur bahwa objek fidusia meliputi benda bergerak (baik berwujud maupun tidak berwujud) dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan. Objek jaminan fidusia antara lain:

1. Kendaraan bermotor: mobil dan motor.
2. Tanah dan bangunan: rumah, gedung, ruko, apartemen, tanah pertanian yang bukan objek jaminan Hak Tanggungan.
3. Mesin dan peralatan: mesin industri, peralatan kantor.
4. Obligasi dan saham: obligasi pemerintah, saham perusahaan.
5. Rekening bank: tabungan, deposito.
6. Surat berharga lainnya: surat utang, surat pajak.
7. Persediaan barang: barang jadi, barang dagangan.

Perjanjian fidusia adalah perjanjian utang piutang kreditor kepada debitor yang melibatkan penjaminan. Jaminan tersebut kedudukannya masih dalam penguasaan pemilik jaminan. Tetapi untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditor maka dibuat akta yang dibuat oleh Notaris dan didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusia. Jaminan fidusia dapat dieksekusi saat debitor mencatatkan wanprestasi pada perjanjian pokok. Objek jaminan fidusia dapat dijual dengan kekuasaan penerima, dan eksekusinya dapat dilakukan dengan dua cara yaitu lelang dan negosiasi.

3. Hipotek.

Ketentuan terkait hipotek kapal diatur dalam Pasal 1162 hingga Pasal 1232 KUH Perdata, serta undang-undang pelayaran. Satu-satunya objek hipotek adalah kapal sebagai benda tidak bergerak, kapal laut dengan bobot 20m³ ke atas dapat dijadikan jaminan hipotik. Berdasarkan undang-undang nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan (UU Penerbangan), hipotik masih berlaku dan dapat dijamin atas kapal terbang dan helikopter. Eksekusi hipotik diatur dalam Pasal 1178 KUH Perdata. Jika utang pokok atau bunga tidak dibayar, pemegang hak hipotik berhak mutlak menjual aset jaminan melalui pelelangan umum untuk melunasi utang, bunga, dan biaya.

Jaminan utang hipotik memiliki prinsip-prinsip:

- ❖ *Droit de suite* (hak mengikuti).
Hipotik tetap mengikuti objeknya ke tangan siapa pun benda itu berpindah, selama peralihan tersebut tidak mencabut hak hipotik.
- ❖ *Droit de preference* (hak untuk didahulukan)
Kreditur hipotik memiliki hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibanding kreditur lainnya.
- ❖ Tidak dapat dibagi-bagi (*indivisibility*).
Hipotik melekat pada keseluruhan objek jaminan. Tidak ada bagian dari objek yang bisa dibebaskan dari hipotik kecuali seluruh utang telah dibayar.
- ❖ Publisitas.
Hipotik harus didaftarkan pada lembaga resmi, yaitu Kantor Pertanahan, untuk memastikan hak tersebut dapat dilihat oleh publik.
- ❖ Spesialitas.
Objek hipotik harus jelas, spesifik, dan teridentifikasi. Tidak boleh ada hipotik yang diberikan pada barang yang tidak jelas.
- ❖ *Non-droit de gage général*.
Hipotik tidak bisa diberlakukan atas barang-barang yang tidak tertentu atau tidak jelas kepemilikannya. Dalam perjanjian hipotik, terdapat beberapa janji atau klausul yang dapat dimasukkan oleh para pihak. Berikut adalah janji-janji yang umum ditemukan:
 - Janji penjualan di bawah tangan: Janji ini mengatur bahwa kreditur dapat menjual objek hipotik di bawah tangan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya.
 - Janji perbaikan: debitur berjanji untuk menjaga dan merawat objek hipotik agar tetap dalam kondisi baik selama jangka waktu hipotik.
 - Janji tidak mengalihkan atau menggadaikan: debitur dilarang mengalihkan atau menggadaikan objek hipotik kepada pihak lain selama perjanjian hipotik berlangsung.
 - Janji asuransi: debitur harus mengasuransikan objek hipotik untuk melindungi kreditur dari risiko kerugian.

4. Gadai.

Ketentuan gadai diatur dalam Pasal 1150 hingga Pasal 1160 KUH Perdata. Dalam gadai, benda yang digadaikan harus diletakkan di bawah kekuasaan si berpiutang (kreditur) atau pihak yang disepakati, sehingga tidak mungkin barang itu adalah barang yang akan ada dikemudian hari. Contoh objek gadai adalah emas dan berlian. Gadai merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, yang bermakna bahwa perjanjian muncul akibat adanya perjanjian pokok. Di dalam gadai, unsur yang terpenting adalah benda yang dijaminkan harus benda dalam penguasaan pemegang gadai.

Eksekusi dalam gadai dapat melalui dua cara, yaitu eksekusi langsung dan eksekusi dengan melalui putusan Pengadilan. Perjanjian mengenai gadai tidak harus dibuat oleh notaris atau pejabat khusus yang membuat akta otentik, namun dibuat dalam bentuk bawah tangan maupun secara lisan.

5. Resi Gudang.

Menurut Pasal 1 angka 2 undang-undang no. Tahun 2011 Resi Gudang adalah dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang dan diterbitkan pengelola gudang. Pasal 12 ayat (2) undang-undang no. 9 Tahun 2006 mengatur bahwa setiap resi Gudang yang diterbitkan hanya dapat dibebani 1 (satu) jaminan utang.

C. HAK TANGGUNGAN.

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan baru ada setelah lahirnya suatu undang-undang secara sah pada tanggal 9 April 1996, yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT). Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan

kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Fungsi Lembaga Hak Tanggungan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditur, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut. Tujuan UU Hak Tanggungan untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditur tertentu untuk didahulukan/diutamakan (kreditur preference) terhadap kreditur-kreditur lainnya karena debitur wanprestasi/ingkar janji. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Lembaga Hak Tanggungan melahirkan pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap benda tidak bergerak miliknya untuk dijadikan objek Hak Tanggungan. Mengingat objek Hak Tanggungan adalah tanah maka yang memberikan Hak Tanggungan adalah orang yang mempunyai kewenangan atas tanah pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Perjanjian kredit perbankan memiliki fungsi:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.

3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan utang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.

Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditur, maka agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditur perlu dilakukan proses pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk akta hak yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah yang berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji di kemudian hari.

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan Notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam

memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi utangnya di kemudian hari.

Juseva Trans media

DASAR HUKUM HAK TANGGUNGAN DAN JAMINAN UTANG

A. PENGERTIAN, KONSEP, SIFAT HUKUM JAMINAN.

Pengertian Hukum Jaminan dalam sebuah perjanjian bersama dalam bisnis atau peminjaman uang ada metode yang dilakukan yang hasilnya menguntungkan kedua belah pihak dengan metode memberi jaminan di awal transaksi. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi kemampuan si peminjam jika tidak dapat melunasi pinjamannya barang yang menjadi jaminan tersebut dapat dianggap sebagai pelunasan terhadap jumlah uang yang dipinjam.

Konsep Hukum Jaminan (garansi) mencakup konsep jaminan material dan individual. Undang-undang Penjaminan pada hakikatnya adalah peraturan yang mengatur tentang hubungan hukum antara penanggung (debitur) dan penanggung (kreditur) yang timbul karena adanya suatu utang (kredit) tertentu dengan suatu jaminan (barang atau orang tertentu).

Dengan kata lain, undang-undang penjaminan tidak hanya mengatur hak kreditur dalam kaitannya dengan jaminan pelunasan utang tertentu, tetapi juga hak kreditur dan hak debitur dalam kaitannya dengan jaminan terkait dengan pencairan hak tertentu.

Undang-undang penjaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur tentang hubungan hukum penjaminan antara penanggung (debitur) dan penanggung (kreditur) yang timbul karena adanya utang (kredit) tertentu dengan suatu jaminan (dengan benda atau orang tertentu). Undang-undang penjaminan tidak hanya mengatur tentang perlindungan kreditur sebagai

debitur, tetapi juga mengatur tentang perlindungan hukum atas jaminan bagi debitur sebagai penerima piutang.

Sifat Hukum Jaminan dalam kontrak penjaminan tidak dapat berdiri sendiri kecuali jika didahului oleh kontrak jangka waktu tertentu atau kontrak utama. Oleh karena itu, peraturan garansi merupakan aksesori, pelengkap, atau perpanjangan. Karena tidak ada yang dapat menjamin suatu utang jika tidak ada jaminan, kontrak penjaminan dibuat setelah kontrak utama selesai. Dengan berakhirnya akad pokok, maka berakhir pula akad penjaminan, karena tidak ada orang yang mau menjamin utang jika tidak ada jaminan sebagai media peminjaman.

B. DASAR HUKUM JAMINAN UTANG.

Meskipun undang-undang tidak memberikan definisi tentang jaminan hukum, namun ada undang-undang dalam KUH Perdata yang mengatur jaminan secara umum, yakni pasal 1131 dan pasal 1132 KUH Perdata. Pada bagian 1131 KUH Perdata menyatakan: Semua barang bergerak dan tidak bergerak debitur yang ada dan yang akan datang adalah jaminan untuk kontrak individu debitur. Oleh karena itu, berdasarkan pasal tersebut semua harta kekayaan seseorang dengan sendirinya menjadi jaminan utang.

Dengan demikian menurut pasal ini, segala harta kekayaan seseorang otomatis akan menjadi jaminan atas utang yang telah dibuat baik benda yang sudah ada maupun belum ada. Hal ini memperkuat bahwa seorang kreditur dapat diberikan jaminan berupa harta benda milik debitur walaupun tanpa secara khusus pernah diperjanjikan sebelumnya.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hukum jaminan :

- a. KUH Perdata, yaitu Pasal 1131 KUH Perdata maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti yang diatur dalam Pasal 1139 sampai Pasal 1149 KUH Perdata tentang piutang-piutang yang diistimewakan, Pasal 1150 sampai Pasal 1160 KUH Perdata tentang Gadai, Pasal 1162 sampai Pasal 1178 KUH Perdata tentang Hipotek, pasal 1820 dengan Pasal 1850 KUH Perdata tentang penanggungan utang sampai.

- c. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan.
- d. UU No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- e. UU No. 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan atas undang-undang no. 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.

C. JENIS JAMINAN UTANG.

Jaminan adalah suatu bentuk tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, dengan kebendaan tertentu yang diserahkan debitur sebagai penjamin dari hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Dengan kata lain, jaminan di sini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir. Jaminan dapat dibagi menjadi dua jenis yakni jaminan

Jaminan utang dapat dibagi menjadi dua (2) jenis :

1. Jaminan Umum adalah jaminan yang timbul karena undang-undang. Adapun ciri-ciri dari jaminan umum adalah:
 1. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren.
 2. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.
 3. Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.

Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata di sebutkan bahwa segala harta kekayaan debitur baik berupa benda bergerak maupun yang akan ada di kemudian hari, akan menjadi jaminan bagi semua perikatan-perikatan yang di buatnya. Pasal 1131 KUH Perdata, sudah merupakan asas yang berlaku umum yang memungkinkan terjadi pemberian jaminan oleh seseorang kepada banyak kreditur. Jika sekiranya debitur cedera janji terhadap seorang kreditur atau beberapa orang kreditur atau mungkin

terjadi keadaan yang lebih parah lagi yakni debitur dinyatakan jatuh pailit dan harta kekeyaannya harus di likuidasi, bukankah masing-masing kreditur merasa mempunyai hak yang sama terhadap harta kekayaan debitur.

Harta kakayaan debitur akan menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua krediturnya (Pasal 1132 KUH Perdata). Konsekuensinya adalah hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur akan menjadi dan akan dibagi kepada semua kreditur secara seimbang (proposional) berdasarkan besarnya nilai piutang masing-masing kreditur.

2. Jaminan Khusus adalah jaminan yang timbul karena perjanjian.

Jaminan umum dilandasi oleh Pasal 1131 BW dan Pasal 1132 BW yang menjelaskan Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. dan dilanjutkan, Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Namun pengaturan dalam BW tersebut hanya memberikan segala barang tanpa menspesifikan barang apa yang dapat dikategorikan sebagai jaminan.

Agar seorang kreditur mempunyai kedudukan yang lebih baik dibanding kreditur lainnya, maka utang kreditur tersebut dapat diikat dengan hak jaminan khusus sehingga kreditur tersebut memiliki hak preferensi dalam pelunasan utangnya. Hak preferensi ini dapat kita lihat pada klausul terakhir Pasal 1132 KUH Perdata, yakni: kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Mengenai siapa saja orang yang memiliki hak preferensi ini menurut Pasal 1133 KUH Perdata ialah orang-orang yang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotek.

Hak Jaminan yang bersifat khusus itu terjadi:

- Diberikan atau ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan (Pasal 1134 KUH Perdata).

- Diperjanjikan antara debitur dan kreditur, sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditur atas benda tertentu yang diserahkan debitur (Pasal 1150 dan Pasal 1162 KUH Perdata, Pasal 1 angka 1 Jo. Pasal 27 undang undang Nomor 42 Tahun 1999 dan Pasal 1180 KUH Perdata).

Dengan demikian, kedudukan kreditur dalam pelunasan piutangnya bergantung pada hak jaminan yang dipegangnya. Karena kreditur yang memiliki hak preferensi atau memegang hak jaminan khusus akan lebih baik kedudukannya dari kreditur yang memegang hak jaminan umum. Adapun hak jaminan khusus ini timbul karena diperjanjikan secara khusus antara debitur dan kreditur.

D. PERATURAN HAK TANGGUNGAN.

Aturan hukum pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum mengacu kepada undang-undang no. 4 Tahun 1996, yang mengatur lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan

Prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum melalui tahapan:

- (1) Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak Tanggungan) perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir artinya mengandung kewajiban debitur untuk memberi (menyerahkan) objek Hak Tanggungan kepada kreditur.
- (2) Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan), yang diawali dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan berakhir pada saat pendaftaran. Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian pemberi Hak Tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UU Hak Tanggungan. APHT tersebut kemudian dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Undang-undang dan peraturan hukum tentang Hak Tanggungan dan jaminan utang:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*).
2. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.
3. Undang-Undang nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
4. Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
6. Undang-Undang nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
7. Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hierarki Hak Tanggungan dalam undang-undang Pokok Agraria dan Hukum Tanah Nasional, adalah:

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah.
2. Hak Menguasai dari negara atas tanah.
3. Hak Ulayat masyarakat hukum adat.
4. Hak Perseorangan atas tanah, meliputi:
 - a. Hak-hak atas tanah.
 - b. Wakaf tanah hak milik.
 - c. Hak Tanggungan.
 - d. Hak milik atas Satuan Rumah Susun.

8.

PRINSIP HUKUM HAK TANGGUNGAN

A. PENDAHULUAN.

Prinsip standar yang diterima secara umum untuk memahami, menafsirkan, dan menerapkan hukum. Prinsip hukum bersumber dari undang-undang, adat istiadat, dan preseden hukum. Bentuk prinsip-prinsip hukum yang sering kita jumpai adalah prinsip keadilan, prinsip ketuhanan, prinsip kemanusiaan, dan sebagainya yang bersifat umum. Semua orang menyepakatinya sebagai sifat yang harus tercermin dalam setiap perbuatan manusia.

Law is the art of interpretation
(Hukum adalah seni dalam berinterpretasi)

B. PRINSIP-PRINSIP HAK TANGGUNGAN.

Menurut pendapat penulis proses pemberian Hak Tanggungan atas sebuah benda harus memperhatikan prinsip-prinsip dalam hukum jaminan, karena hal ini berpengaruh terhadap kekuatan yuridis dan keabsahan dari Hak Tanggungan tersebut.

Prinsip-prinsip hukum jaminan dan Hak Tanggungan adalah:

1. **Prinsip Absolut/Mutlak.**

Pengertian jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya. Apabila debitur wanprestasi atas utangnya, objek jaminan

tidak dapat dimiliki oleh kreditur, karena lembaga jaminan bukan bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang.

Ciri-ciri jaminan kebendaan:

- Merupakan hak mutlak atas suatu benda.
- Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun.
- Selalu mengikuti benda di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite/zakaaksqevolg*).
- Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*).

undang-undang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) adalah: suatu hak kebendaan oleh karena itu mempunyai sifat absolut. Hak kebendaan yang dimaksud adalah hak mutlak atas suatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun atau kreditor-kreditor lainnya.

2. **Prinsip *Droit De Preference*.**

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya terhadap kreditor lainnya. Maksud memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor lainnya adalah jika debitur cidera janji/wanprestasi, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan yang berlaku. Dan mempunyai hak utama/*preference* dalam mengambil pelunasan atas penjualan eksekusi objek Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan yang memiliki hak yang diutamakan atau prinsip *droit de preference* yang berlaku sejak tanggal pendaftarannya pada Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka berkenaan dengan jaminan Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang utama dibandingkan kreditor lainnya, atau kedudukan utama tersebut sesuai dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.

3. **Prinsip *Droit De Suite*.**

Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin, di mana pun objek itu berada. Prinsip *droit de suite* memberikan kepastian hukum

kepada kreditur terhadap haknya untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan atas tanah objek Hak Tanggungan jika debitur ingkar janji, walaupun tanah objek Hak Tanggungan tersebut telah dijual pemiliknya (Pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.

Prinsip *droit de suite* merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji. Prinsip *droit de suite* merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.

4. **Prinsip Spesialitas.**

Hak Tanggungan adalah hak kebendaan. Prinsip spesialitas menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialitas dalam Pembebanan Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari upaya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah dan dalam asas spesialitas ini menghendaki Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik.

5. **Prinsip Publisitas.**

Asas publisitas atau asas keterbukaan (*openbaarheid*), yaitu Prinsip yang mengharuskan bahwa Hak Tanggungan itu harus didaftarkan di dalam register umum, supaya dapat diketahui oleh pihak ketiga atau umum. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan dan menjadi suatu syarat yang harus dilakukan untuk lahirnya Hak Tanggungan dan untuk pengikatan dengan pihak ketiga.

Prinsip publisitas adalah prinsip keterbukaan. Semakin terpublikasinya jaminan utang akan lebih baik karena kreditur dan orang lain mengetahui informasi jaminan itu agar pihak debitur tidak mencurangi kreditur atau calon kreditur dengan mengikatkan Hak Tanggungan untuk kedua kalinya atau menjual objek jaminan tersebut.

6. **Prinsip *Accessoir*.**

Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan (perjanjian pokok).

Prinsip *accessoir* dari Hak Jaminan dapat menimbulkan akibat hukum:

1. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok.
2. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal.
3. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih.
4. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

7. **Prinsip *Pari Passu Prorata Parte*.**

Pari passu adalah frasa Latin yang berarti peringkat yang sama dan tanpa preferensi. Secara harfiah, *pari passu* berarti dengan langkah yang sama atau pada kedudukan yang sama. Dalam konteks Pasal 1132 KUH Perdata ini, setiap pihak berhak atas pemenuhan perikatan dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban (debitor) secara:

1. *Pari passu* adalah secara bersama-sama memperoleh pelunasan, tanpa ada yang didahulukan.
2. *Prorata parte* adalah proporsional yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap harta kekayaan debitor tersebut.

Pari passu pro rata parte adalah asas yang menyatakan bahwa harta kekayaan debitor pailit merupakan jaminan bersama bagi para kreditor. Hasilnya harus dibagikan secara proporsional antara para kreditor, sesuai dengan jumlah klaim masing-masing.

8. **Prinsip Perlakuan Yang Berlainan Terhadap Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak.**

Antara benda bergerak dan benda tidak bergerak terdapat perbedaan pengaturan dalam hal terjadi peristiwa hukum yang terkait dengan pembebanan, penyerahan, kedaluwarsa, kepemilikan, dan *jura in re aliena* yang diadakan.

9. **Dapat Dipindahtangankan.**

Menurut prinsip ini, seluruh hak kebendaan dapat dipindahtangankan, kecuali hak pakai dan hak mendiamkan.

10. **Prinsip Konsensualisme.**

Prinsip yang satu ini menekankan bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan sudah ada sejak detik tercapainya kesepakatan dari seluruh pihak. Artinya, perjanjian ada sejak tercapainya konsensus atau kata sepakat antara seluruh pihak tentang pokok perjanjian.

11. **Prinsip Itikad Baik.**

Prinsip itikad baik menghendaki bahwa dalam setiap pembuatan perjanjian, para pihak mempunyai kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, dengan siapa pihak yang membuat perjanjian, dan setiap perjanjian selalu didasarkan pada asas itikad baik, tak melanggar peraturan perundang-undangan, serta tak melanggar kepentingan masyarakat.

12. **Prinsip Kesadaran Hukum.**

Prinsip ini diartikan bahwa baik penguasa atau warga masyarakat, penegak hukum harus bisa memahami, mematuhi, dan menghayati hukum sesuai doktrin negara hukum yang demokratis. Dengan menerapkan prinsip kesadaran hukum, maka hukum bisa bekerja secara efektif mencapai tujuan keadilan, kepastian hukum, serta kemanfaatan hukum.

13. **Prinsip Akuntabilitas.**

Prinsip akuntabilitas merujuk pada kewajiban setiap individu atau kelompok dalam suatu institusi untuk memenuhi tanggung jawab yang menjadi amanahnya, yakni menjamin terwujudnya nilai-nilai publik.

14. **Prinsip Transparansi.**

Prinsip transparansi adalah prinsip yang menjamin akses atau kebebasan bagi setiap orang untuk memperoleh informasi tentang penyelenggaraan pemerintahan, yakni informasi tentang kebijakan, proses pembuatan serta hasil yang dicapai.

Prinsip-Prinsip Hak Tanggungan:

1. Prinsip hukum jaminan mempengaruhi terhadap kekuatan yuridis dan keabsahan Hak Tanggungan tersebut.
2. Jaminan utang yang baik, harus memperhatikan:
 - ❖ Jaminan utang harus mudah dalam pengikatannya.
 - ❖ Harga barang jaminan mudah dinilai.
 - ❖ Nilai jaminan tersebut stabil atau dapat meningkat.
 - ❖ Bila pinjaman macet maka jaminan utang mudah dieksekusiKepastian hukum Hak Tanggungan harus memenuhi unsur publisitas.

OBJEK HAK TANGGUNGAN DAN SUBJEK HAK TANGGUNGAN

A. CIRI-CIRI HAK TANGGUNGAN.

Keberadaan Hak Tanggungan dilandasi oleh pemikiran filosofis bahwa utang harus dibayar. Sistem bahwa membayar utang itu harus tepat waktu dan sesuai dengan nominal dalam perjanjian. Ketentuan hukum Hak Tanggungan itu ditujukan sebagai perlindungan bagi kreditor guna menjamin pemenuhan prestasi, tetapi bukan berarti perlindungan ini sebagai bentuk kesewenang-wenangan.

Adapun ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat ialah memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*preference*), selalu mengikuti objek yang dijaminakan ditangan siapa pun objek itu berada (*droit de suite /zaaksgevolg*), memenuhi prinsip spesialisitas dan prinsip publisitas, dan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Hal ini menunjukkan bahwa karakteristik prinsip Hukum Jaminan Hak Tanggungan identik dengan hak kebendaan yang bersumber dari buku kedua *burgerlijk wetboek*. Oleh karenanya, eksekusi jaminan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui parate eksekusi, titel eksekutorial, dan/atau penjualan di bawah tangan.

Ciri-ciri Hak Tanggungan (HT) adalah:

- ❖ Merupakan hak jaminan kebendaan.
- ❖ Memberi kedudukan yang diutamakan kepada pemegang lainnya (*droit de preference*).
- ❖ Ketentuan Hak Tanggungan bersifat memaksa.

- ❖ Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*) atau tidak dapat dipisah-pisahkan (*onsplitbaarheid*).
- ❖ Hak Tanggungan mengikuti benda yang dijaminakan (*droit de suite*).
- ❖ Hak Tanggungan bertingkat (terdapat peringkat yang lebih tinggi di antara kreditur pemegang Hak Tanggungan).
- ❖ Hak Tanggungan membebani hak atas tanah tertentu (prinsip spesialisitas).
- ❖ Hak Tanggungan wajib didaftarkan (prinsip publisitas).
- ❖ Akta Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu.
- ❖ Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat seratus persen (100%) adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan ditemukan dalam undang-undang no. 4 Tahun 1996.

Ciri-ciri Hak Tanggungan: UU Hak Tanggungan tidak hanya memperhatikan kepentingan kreditur tetapi juga memberikan perlindungan yang seimbang kepada debitur bahkan kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh utang piutang debitur dan kreditor. Ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tertuang dalam penjelasan umum UU Hak Tanggungan angka 3 yaitu :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*) yaitu kepada kreditornya (Pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan). Hak istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditor yang bukan Pemegang Hak Tanggungan.
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada (*prinsip droit de suite*). Seperti ditegaskan dalam pasal 7 UU Hak Tanggungan. Jadi biarpun objek Hak Tanggungan itu sudah berpindah haknya kepada orang lain, kreditor Pemegang Hak Tanggungan tetap

masih berhak untuk menjual melalui pelelangan umum, jika debitor cidera janji.

- c. Memenuhi prinsip spesialisitas dan prinsip publisitas. Pemenuhan prinsip spesialisitas dipenuhi dengan menyebutkan secara jelas dalam akta Hak Tanggungan (muatan wajib Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pasal 11 UUHT) :

1. Identitas Pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan.
2. Domisili Pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan.
3. Jumlah berapa yang dapat dijamin.
4. Benda mana yang dapat dijamin.

Sedangkan pemenuhan prinsip publisitas dipenuhi dengan cara wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, dimana terbuka untuk umum.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah dari pada melalui gugatan perkara perdata biasa, yaitu dengan cara :

1. Menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UU Hak Tanggungan).
2. Penjualan objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan jika dengan cara demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 (2) UU Hak Tanggungan).
3. Kemungkinan penggunaan acara parate eksekusi yang diatur dalam pasal 224 RIB dan 258 RBG (pasal 26 UU Hak Tanggungan).

Hak Tanggungan mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :

- a. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 UU Hak Tanggungan), yaitu bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat dikecualikan jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- b. Bersifat *accessoir* (ikutan) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang jadi dengan sendirinya keberadaan berakhirnya dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung kepada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

B. OBJEK HAK TANGGUNGAN.

Yang dimaksud dengan benda dalam konteks hukum perdata adalah segala sesuatu yang dapat diberikan / diletakkan suatu hak di atasnya, utamanya yang berupa hak milik. dengan demikian, yang dapat memiliki sesuatu hak tersebut adalah subjek hukum, sedangkan sesuatu yang dibebani hak itu adalah objek hukum.

Terhadap benda-benda (tanah) yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan, maka harus memenuhi syarat - syarat:

- ❖ Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- ❖ Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- ❖ Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum.
- ❖ Perlu ditunjuk oleh undang-undang sebagai hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Benda (tanah) yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan maka suatu jaminan utang dapat dikatakan baik, jika memenuhi beberapa persyaratan yaitu :

- a) Mudah dan cepat dalam proses pengikatan jaminan.
- b) Jaminan utang tidak menempatkan kreditornya untuk bersengketa:
- c) Harga barang jaminan tersebut mudah dinilai.
- d) Nilai jaminan tersebut dapat meningkat, atau setidak-tidaknya stabil.
- e) Jaminan utang tidak membebankan kewajiban-kewajiban tertentu bagi kreditor, misalnya kewajiban untuk merawat dan memperbaiki barang, membayar pajak.
- f) Ketika pinjaman macet, maka jaminan utang mudah dieksekusi dengan model pengeksekusian yang mudah, biaya rendah. dan tidak memerlukan bantuan debitur, artinya selalu jaminan utang harus selalu berada dalam keadaan mendekati tunai (*near to cash*).

Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan:

- a) Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha sebagaimana di maksud UU Pokok Agraria (Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan).

- b) Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Terhadap Hak Pakai atas tanah negara, yang walaupun wajib didaftarkan, tetapi karena sifatnya dapat dipindahtangankan, Jika Hak Pakai tersebut tidak dapat dipindahtangankan, maka Hak Pakai tersebut tidak termasuk dalam objek Hak Tanggungan.
- c) Hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada di atas maupun di bawah tanah), tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada. yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah, Pembebanan Hak Tanggungan alas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut diatas harus dinyatakan akan dengan tegas di dalam APHT (Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan). Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana disebut diatas tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dilakukan dengan penandatanganan serta (bersama) pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik benda-benda tersebut untuk menandatangani (bersama) APHT dengan akta otentik. Yang dimaksud akta otentik di sini adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda benda diatas tanah tersebut yang dibebani Hak Tanggungan, (Pasal 4 ayat (5) UU Hak Tanggungan).
- d) Objek Hak Tanggungan menjadi lebih luas jika dikaitkan dengan Pasal 12 undang-undang no. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, sebagaimana tertuang dalam Pasal 27 UU Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa ketentuan Hak Tanggungan berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun. Hak Jaminan atas rumah susun tersebut meliputi:
- Rumah susun yang berdiri atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai yang diberikan negara.

- Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bangunan berdiri di atas tanah hak-hak yang tersebut diatas.

Syarat utama tanah sebagai jaminan utang adalah:

1. Mempunyai nilai ekonomis (dapat dinilai dengan uang).
2. Dapat dipindahtangankan.

Penganturan objek Hak Tanggungan menurut undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 5 ayat:

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

Penjelasan Pasal 5 ayat (1): Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya. Penjelasan Pasal 5 ayat (2): Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4). Pasal 13 ayat (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Permasalahan yang sering terjadi dengan objek Hak Tanggungan adalah:

1. Tanah milik pribadi suami/istri tapi ada bangunan yang dibangun sepanjang perkawinan.
2. Tanah diperoleh oleh suami/istri sepanjang perkawinan tapi dibeli dari uang pribadi.
3. Tanah HGB di atas tanah Hak Pengelolaan.
4. Tanah Hak Milik/HGB yang secara yuridis haknya telah hapus karena terkena ketentuan Pasal 21 ayat 3, Pasal 26 ayat 2, Pasal 30 ayat 2 dan Pasal 36 ayat 2 UU Pokok Agraria.

5. Di atas tanah objek agunan terdapat bangunan milik pihak lain.
3. Tanah yang akan dibiayai, untuk perolehannya belum dapat ditandatangani Akta Jual Beli (AJB).
4. Jangka waktu hak atas tanahnya akan berakhir.
5. Tanahnya sudah dapat dibayar lunas akan tetapi AJB belum dapat dilakukan,
6. Tanahnya harus diikat sebagai jaminan kredit.

C. SUBJEK HAK TANGGUNGAN.

Subjek Hukum terbagi menjadi manusia (*natuurlijk persoon*) dan Badan Hukum (*recht persoon*), yang masing-masing memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam menjalankan kewenangannya sebagai subjek hukum, haruslah dalam kondisi cakap dan memiliki kapasitas hukum (*legal capacity*), sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu bentuk perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh seseorang atau subjek hukum adalah melakukan suatu transaksi dengan orang lain terhadap Hak Milik atas suatu benda. Perlu diketahui bahwa seseorang yang mempunyai hak milik atas suatu benda memiliki hak untuk menikmati dan memanfaatkan benda tersebut. Tidak hanya itu, seseorang tersebut juga dapat melakukan pengalihan Hak Milik, yaitu perbuatan mengalihkan/menyerahkan Hak Milik atas suatu barang kepada orang yang berhak menerimanya. Lantas, bagaimana dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang yang tidak/belum cakap hukum? Tentunya, terdapat konsekuensi atau permasalahan hukum bagi orang yang tidak cakap hukum dalam melakukan transaksi terhadap Hak Milik atas suatu benda. Oleh sebab itu, terdapat dua poin penting: yaitu poin pertama terkait kecakapan hukum seseorang dalam memiliki Hak Milik atas suatu benda dan poin kedua mengenai kecakapan hukum seseorang dalam melakukan transaksi Hak Milik atas suatu benda yang berkaitan dengan syarat subjektif dalam syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Pasal 1329 BW mengatakan bahwa pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali undang-undang menentukan lain.

Karena membuat perjanjian adalah tindakan yang paling umum dilakukan oleh anggota masyarakat maka dari ketentuan tersebut bisa ditafsirkan bahwa semua orang pada dasarnya cakap untuk bertindak, kecuali undang-undang menentukan lain.

Bagi mereka yang tidak cakap bertindak, undang-undang memberikan lembaga perwakilan, dengan mana kebutuhan para tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum dipenuhi. Kepada para tidak cakap, undang-undang menunjuk siapa yang wajib untuk mewakili si tidak cakap dalam melakukan tindakan hukum. Mereka adalah pemegang kekuasaan orang tua (Pasal 307 Jo. Pasal 310 BW, Pasal 47 UU Perkawinan), wali (Pasal 383 BW, Pasal 50 UU Perkawinan), atau kurator (Pasal 446 Jo. Pasal 452 BW).

Berdasarkan Pasal 1330 BW dikatakan bahwa: tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

1. Orang-orang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang, pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Ketentuan mengenai orang-orang perempuan dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang mengacu kepada sistem BW, di mana pada dasarnya orang perempuan yang bersuami dinyatakan tidak cakap bertindak dalam hukum, kecuali dengan kuasa (*machtiging*) atau bantuan (*bijstand*) dari suami (Pasal 105 dan Pasal 108 BW). Sejak keluarnya SEMA No.3/1963 prinsip seperti ini sekarang sudah ketinggalan zaman. Apalagi dengan adanya Pasal 31 Undang-Undang Perkawinan dan dengan mendasarkan kepada asas *lex posterior derogat lex priori*, sekarang sistem ini sudah tidak berlaku lagi. Sekarang sudah umum diterima bahwa istri cakap bertindak dalam hukum.

Dengan demikian, berdasarkan Pasal 1330 BW maka orang-orang yang belum dewasa tidak bisa menutup perjanjian secara sah (Pasal 1330 BW). Dengan mengacu kepada Pasal 1329 Jo. Pasal 1330 BW dapat dikatakan bahwa menurut BW, pada dasarnya semua orang adalah cakap untuk menutup perjanjian, dan karenanya ketidakcakapan merupakan perkecualian, dan perkecualian itu ditentukan oleh undang-undang.

Mengingat bahwa kewenangan mewakili anak belum dewasa diberikan kepada orang tua atau wali sampai anak itu mencapai umur dewasa, dan kekuasaan orang tua dan perwalian menurut UU Perkawinan dan berakhir pada saat anak yang bersangkutan mencapai umur 18 tahun (atau telah menikah) maka dapat disimpulkan bahwa menurut undang-undang Perkawinan batas usia dewasa adalah 18 tahun (atau telah menikah), dan sejak usia itu semua orang adalah cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali undang-undang, untuk tindakan hukum tertentu, menyatakan mereka tidak berwenang bertindak.

Kecakapan dan kewenangan bertindak berdasar batasan umur:

| HUKUM | BUNYI PASAL |
|---|---|
| KUHP | <p>Pasal 45</p> <p>Dalam hal penuntutan pidana terhadap orang yang belum dewasa karena melakukan suatu perbuatan sebelum umur 16 tahun, hakim dapat menentukan: R. Soesilo dalam bukunya Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serta komentar komentarnya lengkap pasal demi pasal menjelaskan bahwa yang dimaksudkan belum dewasa ialah mereka yang belum berumur 21 tahun dan belum kawin. Jika orang kawin dan bercerai sebelum umur 21 tahun, ia tetap dipandang dengan dewasa.</p> |
| KUH Perdata | <p>Pasal 330</p> <p>Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak kawin sebelumnya.</p> |
| Kompilasi Hukum Islam (KHI) | <p>Pasal 98 ayat (1)</p> <p>Batas usia anak yang mampu berdiri sendiri atau dewasa adalah 21 tahun, sepanjang anak tersebut tidak bercacat fisik maupun mental atau belum pernah melangsungkan perkawinan.</p> |
| UU No. 1 Tahun 2023: Kitab Undang-Undang Hukum Pidana | <p>Pasal 40</p> <p>Pertanggungjawaban pidana tidak dapat dikenakan terhadap anak yang pada waktu melakukan tindak pidana belum berumur 12 tahun.</p> <p>Penjelasan Pasal 40</p> <p>Ketentuan ini mengatur tentang batas umur minimum untuk dapat dipertanggungjawabkan secara pidana bagi anak yang melakukan Tindak Pidana. Penentuan batas umur 12 tahun didasarkan pada pertimbangan psikologis yaitu kematangan emosional, intelektual, dan mental anak. Anak di bawah umur 12 tahun tidak dapat dipertanggungjawabkan secara pidana dan karena itu penanganan perkaranya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai sistem Peradilan Pidana Anak.</p> <p>Pasal 150</p> <p>Anak adalah seseorang yang belum berumur 18 tahun.</p> |

| | |
|--|--|
| UU Perkawinan | Pasal 47 ayat (1) Anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya. |
| UU No. 11/ Tahun 012: Sistem Peradilan Pidana Anak | Pasal 1 angka 3, 4, dan 5 Anak yang berkonflik dengan hukum adalah anak yang telah berumur 12 tahun, tetapi belum berumur 18 tahun yang diduga melakukan tindak pidana. Anak yang menjadi korban tindak pidana adalah anak yang belum berumur 18 tahun yang mengalami penderitaan fisik, mental, dan/atau kerugian ekonomi yang disebabkan oleh tindak pidana. Anak yang menjadi saksi tindak pidana adalah anak yang belum berumur 18 tahun yang dapat memberikan keterangan guna kepentingan penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan tentang suatu perkara pidana yang didengar, dilihat, dan/atau dialaminya sendiri. |
| UU HAM | Pasal 1 angka 5 Anak adalah setiap manusia yang berumur di bawah 18 tahun dan belum menikah, termasuk anak yang masih dalam kandungan apabila hal tersebut adalah demi kepentingannya. |

Seseorang yang telah cakap menurut hukum mempunyai wewenang bertindak dalam hukum. Tetapi di samping itu undang-undang menentukan beberapa perbuatan yang tidak berwenang di lakukan oleh orang cakap tertentu, diantaranya :

6. Tidak boleh mengadakan jual beli antara suami dan istri (Pasal 1467 KUH Perdata) disini suami adalah cakap, tapi tidak berwenang menjual apa saja kepada istrinya.
7. Larangan kepada Pejabat Umum (hakim, jaksa, panitera, advocat, juru sita, notaris) untuk menjadi pemilik karena penyerahan hak-hak, tuntutan-tuntutan yang sedang dalam perkara (Pasal 1468 KUH Perdata).
8. Apabila hakim terikat hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan ketua, seorang hakim anggota, jaksa, penasihat hukum, panitera, dalam suatu perkara tertentu ia wajib mengundurkan diri dari pemeriksaan perkara itu, begitu pula ketua, hakim anggota, jaksa panitera, terikat hubungan keluarga dengan yang diadili ia wajib mengundurkan diri. (Pasal 28 UU. No.14/1970).

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH. Perdata yang mengatur tentang Syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat (4) syarat, yakni sebagai berikut: 1. Sepakat mereka yang

mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, 3. Suatu hal tertentu dan 4. Suatu sebab yang halal.

Orang yang tidak cakap menurut Pasal 1320 ayat (2) KUH. Perdata yaitu menyangkut syarat subjek, orang-orang yang secara umum tidak dapat membuat perjanjian, sedangkan orang yang tidak berwenang adalah orang-orang yang tidak dibenarkan untuk membuat perjanjian tertentu, sehingga perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang tidak cakap, mempunyai konsekuensi batal demi hukum. Agar perjanjian itu tidak dibatalkan, bagi yang belum cukup umur harus diwakili orang tuanya. Karena kedewasaan seseorang dalam berbuat hukum menentukan keabsahan perbuatan hukumnya tersebut. Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

Subjek Hak Tanggungan adalah Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan:

a) Pemberi Hak Tanggungan.

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat Pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 8 UU Hak Tanggungan). Undang - Undang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) menjelaskan bahwa pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan. Meskipun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar. Pada prinsipnya setiap orang perseorangan maupun badan hukum dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan, sepanjang mereka mempunyai kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang yang dibebani Hak Tanggungan sebagaimana yang dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Setelah berlakunya

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (selanjutnya disingkat Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang HT-el), dalam Pasal 9 ayat (5) disebutkan bahwa persyaratan berupa sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor.

b) Pemegang Hak Tanggungan.

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UU Hak Tanggungan). Karena Hak Tanggungan sebagai Lembaga hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c. maka pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia atau Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing.

Terhadap Penerima dan Pemegang Hak Tanggungan tidak terdapat persyaratan khusus. Penerima dan pemegang Hak Tanggungan dapat orang perseorangan atau badan hukum, bahkan orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesiamaupun di luar negeri, asalkan kredit yang diberikan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia sejalan dengan Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

Perjanjian pemberian Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditor. Kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan harus selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditor, karena Hak Tanggungan itu diberikan untuk menjamin tagihan kreditor. Kreditor yang berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan ada pada saat setelah dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sedang akan kreditor yang berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan ada setelah dilakukannya pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UU Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai Subjek Hak Tanggungan:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan. UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa pada saat pembuatan APHT dan SKMHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan. Meskipun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan. Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan Pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c, maka pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh WNI atau Badan Hukum Indonesia atau WNA atau Badan Hukum Asing.

Permasalahan sering terjadi di masyarakat dengan subjek Hak Tanggungan dalam APHT adalah:

1. Pemilik agunan mempunyai istri sah lebih dari satu orang.
2. Pemilik agunan melangsungkan perkawinan secara agama tapi tidak dicatat.
3. Pemilik agunan menikah di luar negeri dan perkawinannya belum dicatat di Indonesia.
4. Pemilik agunan membuat perjanjian perkawinan, akan tetapi perjanjian perkawinannya belum dicatat.
5. Tanah milik bersama atas nama suami, dan istri telah meninggal dunia.
6. Tanah milik bersama atas nama suami, dan suami telah meninggal dunia, belum balik nama.
7. Tanah milik bersama atas nama suami, dan suami tidak diketahui keberadaannya.
8. Tanah milik bersama atas nama suami dan suami dalam keadaan koma.

9. Tanah dibeli oleh suami/istri (WNI) dalam perkawinan dengan WNA, perkawinan tanpa perjanjian kawin.
10. Pemilik agunan telah memperoleh Putusan Hakim untuk bercerai tapi perceraianya belum didaftarkan.
11. Pemilik tanah telah meninggal dunia dan salah seorang ahli warisnya WNA.
12. Pemilik tanah beberapa orang ahli waris dan salah satunya telah menetap di luar negeri dan sulit untuk datang ke Indonesia.
13. Tanah milik anak yang masih dibawah umur.

ASAS-ASAS HUKUM JAMINAN

A. ASAS HUKUM.

Asas hukum adalah pikiran dasar yang menjadi landasan sistem hukum. Asas hukum merupakan ide atau konsep yang abstrak dan umum, yang lahir dari akal budi dan nurani manusia. Asas hukum ini kemudian dirumuskan dalam aturan perundang-undangan dan keputusan hakim. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Asas hukum merupakan alas, dasar, pedoman, seperti batu yang kokoh untuk alas rumah. Asas juga dapat diartikan sebagai sebuah kebenaran yang menjadi tumpuan atau pokok berpikir, berpendapat, dan sebagainya.

B. ASAS HUKUM BENDA.

Asas-asas Umum Hukum Benda atau Hak Tanggungan:

1. Merupakan Hukum Pemaksa (*dwingendrecht*).
Maksudnya adalah ketentuan-ketentuan mengenai hukum benda tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Karena atas suatu kebendaan hanya dapat diadakan hak kebendaan sesuai dengan apa yang diatur dalam undang-undang. Para pihak tidak diperkenankan untuk mempengaruhi isi hak kebendaan.
2. Dapat Dipindahkan.
Ini berarti sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, hak kebendaan, kecuali Hak Pakai dan Hak Mendaami dapat dipindahtangankan.
3. Asas *Individualiteit*.

Asas ini berarti yang menjadi objek dari hak kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan (*individueel bepaald*).

4. *Asas Totaliteit*.

Asas totaliteit berarti hak kebendaan melekat pada seluruh objeknya, juga terhadap bagian-bagian yang tidak tersendiri. Dengan demikian apabila suatu hak kebendaan melebur dengan hak kebendaan lainnya, maka hak kebendaan yang pertama menjadi lenyap. Namun terhadap hal ini dapat diperlunak melalui:

1. Adanya milik bersama atas barang yang baru.
2. Lenyapnya benda karena perbuatan pemilik benda tersebut, yaitu terlebarnya benda kedalam benda lain.
3. Pada waktu terlebarnya benda sudah ada hubungan hukum antara kedua pemilik benda tersebut.
5. *Asas Tidak Dapat Dipisahkan (Onsplitsbaarheid)*.

Asas ini timbul sebagai akibat dari asas *totaliteit*. Maksud dari asas ini adalah seseorang tidak diperbolehkan untuk memindahkan hanya sebagian dari hak kebendaan yang melekat pada suatu benda. Meskipun demikian, yang bersangkutan dapat membebani hak miliknya dengan iura in realiena, yaitu pembebasan hak atas benda orang lain.

6. *Asas Prioriteit*.

Merupakan asas yang memberikan kedudukan berjenjang antara hak yang satu dengan hak yang lainnya.

7. *Asas Percampuran (Vermenging)*.

Dalam hukum kebendaan, hak milik atas suatu kebendaan yang diberikan hak kebendaan terbatas tidak mungkin menjadi Pemegang Hak Kebendaan tersebut. Apabila hak yang membebani dan hak yang dibebani ada orang yang sama, maka hak yang membebani menjadi lenyap. Misalnya orang yang memiliki hak untuk memungut hasil atas tanah membeli tanah tersebut, maka hak memungut hasil tersebut menjadi lenyap.

8. *Asas Perlakuan Berbeda Terhadap Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak*.

Maksudnya ialah ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai pemindahan, pembebanan, *bezit* dan *verjaring* terhadap benda bergerak tidak sama dengan ketentuan-ketentuan terhadap benda tidak bergerak.

9. *Asas Publiciteit.*

Terhadap penyerahan dan pembebanan benda tidak bergerak harus melalui pendaftaran di register umum. Sedangkan untuk benda bergerak cukup dengan penyerahan nyata, tanpa melalui pendaftaran di register umum.

10. Merupakan Perjanjian yang bersifat *zakelijk*.

Perjanjian yang dilakukan terhadap hak kebendaan adalah perjanjian yang bersifat *zakelijk*, yaitu perjanjian untuk mengadakan hak kebendaan. Sifat perjanjian kebendaan berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam Buku III *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disingkat KUH Perdata). Perjanjian pada Buku III KUH Perdata bersifat *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menimbulkan *verbintenis*.

11. *Iura In Realiena.*

Asas yang dapat diadakan dalam hukum benda. Hak kebendaan yang dapat diadakan untuk benda bergerak adalah hak gadai dan hak memungut hasil, sedangkan untuk benda tak bergerak adalah *erfpacht*, *opstal*, *vruchtgebruik*, *hipotik*, dan *servituut*.

12. Asas Horizontal.

mengingat asas horizontal yang dianut oleh hukum adat, yang kemudian menjadi dasar berlakunya UU Pokok Agraria Perjanjian Jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Hak-Hak yang memberi jaminan sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Sifat *accessoir* Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang berbunyi: Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hak Tanggungan merupakan satu-satunya Lembaga Hak Jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi

Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Perjanjian Pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dimana terdapat pemisahan antara tanah dengan benda-benda yang ada di atasnya, sehingga hak tanggungan pun dapat di bebaskan kepada bangunan-bangunan di atas tanah yang berbeda kepemilikannya, asalkan di cantumkan dalam Akta Hak Tanggungan.

Asas yang digunakan dalam hukum tanah Negara-negara terbagi dalam dua bagian yaitu :

- a. Asas Perlekatan Horizontal (*Horizontale Accessie Beginsel*) Di dalam KUH Perdata yang merupakan induk dari ketentuan hukum yang mengatur hubungan secara pribadi atau perdata, dianut asas perlekatan, yaitu asas yang melekatkan suatu benda pada benda pokoknya. Asas perlekatan ini terdiri atas asas perlekatan horizontal atau mendatar dan perlekatan vertikal. Asas perlekatan tersebut diatur dalam perumusan Pasal 500, Pasal 506 dan Pasal 507 KUH Perdata. Di dalam KUH Perdata selain dikenal asas perlekatan yang bersifat horizontal, dikenal pula asas perlekatan yang bersifat vertikal. Hal ini diatur dalam Pasal 571 KUH Perdata yang dinyatakan bahwa hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu.

Menurut Boedi Harsono, dalam Hukum Tanah negara-negara menggunakan apa yang disebut asas *accessie* atau asas perlekatan. Makna asas perlekatan yakni bahwa bangunan dan benda-benda atau tanaman yang terdapat di atasnya merupakan suatu kesatuan dengan tanah, serta merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak

lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) Pasal 500 dan Pasal 571.

b. Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale scheidings*).

Berlainan dengan asas yang terdapat pada Negara-negara yang mengguakan asas perlekatan, hukum tanah yang dianut oleh UU Pokok Agraria bertumpu pada hukum adat, dimana tidak mengenal asas perlekatan tersebut, melainkan menggunakan asas pemindahan horizontal, dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

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. ebagaimana 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.

13. Asas Parate Eksekusi.

Asas parate eksekusi adalah salah satu asas dalam Hukum Jaminan Indonesia yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual objek jaminan tanpa harus meminta persetujuan dari Ketua Pengadilan.

14. Asas *Pacta Sunservanda*.

Perjanjian merupakan undang undang bagi yang membuatnya. Asas kekuatan mengikat atau asas *facta sun servanda* ini dapat diketahui di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa: Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi

mereka yang membuatnya. Adapun maksud dari asas ini tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak, maka sejak dipenuhinya syarat.

15. Asas Konsensualitas.

Suatu perjanjian timbul apabila telah ada konsensus atau persesuaian kehendak antara para pihak. Dengan kata lain, sebelum tercapainya kata sepakat, perjanjian tidak mengikat. Konsensus tersebut tidak perlu ditaati apabila salah satu pihak menggunakan paksaan, penipuan ataupun terdapat kekeliruan akan objek kontrak.

16. Asas Keadilan (*Equity Principle*).

Prinsip keadilan ini menghendaki bahwa apa saja yang akan dituangkan di dalam naskah suatu perjanjian harus memperhatikan prinsip keadilan (kelayakan/ seimbang), sebab melalui tolak ukur kelayakan ini hubungan hukum yang ditimbulkan oleh suatu persetujuan itu ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat (Pasal 1339 KUH Perdata). Dengan begitu, setiap persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dimuat dalam naskah perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh keadilan, kebiasaan atau undang-undang.

17. Asas Ketepatan Waktu.

Setiap kontrak, apapun bentuknya harus memiliki batas waktu berakhirnya, yang sekaligus merupakan unsur kepastian pelaksanaan suatu prestasi (objek kontrak). Prinsip ini sangatlah penting dalam kontrak-kontrak tertentu, misalnya kontrak-kontrak yang berhubungan dengan proyek konstruksi dan proyek keuangan, di mana setiap kegiatan yang telah disepakati harus diselesaikan tepat waktu. Prinsip ini penting untuk menetapkan batas waktu berakhirnya suatu kontrak. Dalam setiap naskah kontrak harus dimuat secara tegas batas waktu pelaksanaan kontrak. Jika prestasi tidak dilaksanakan sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati, salah satu pihak telah wanprestasi atau telah melakukan cidera janji yang menjadikan pihak lainnya berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi ataupun ganti kerugian.

18. Asas Keadaan darurat (*Force Majeure*).

Force majeure principle ini merupakan salah satu prinsip yang sangat penting dicantumkan dalam setiap naskah kontrak, baik yang berskala nasional, regional, maupun kontrak Internasional. Hal ini penting untuk mengantisipasi situasi dan kondisi yang melingkupi objek kontrak. Jika tidak dimuat dalam naskah suatu kontrak, maka bila terjadi hal-hal yang berada di luar kemampuan manusia, misalnya gempa bumi, banjir, angin topan, gunung meletus, dan lain sebagainya, siapa yang bertanggung jawab atas semua kerugian yang ditimbulkan oleh bencana alam tersebut.

19. Asas Peralihan Resiko.

Dalam sistem hukum Indonesia, beralihnya suatu resiko atas kerugian yang timbul merupakan suatu prinsip yang berlaku untuk jenis-jenis perjanjian tertentu seperti pada persetujuan jual beli, tukar menukar, pinjam pakai, sewa menyewa, pemborongan pekerjaan, dan lain sebagainya, walaupun tidak perlu dicantumkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Meskipun demikian, para pihak boleh mengaturnya sendiri mengenai peralihan resiko itu, sepanjang tidak bertentangan dengan undang undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

20. Asas Ganti kerugian.

Penentuan ganti kerugian merupakan tugas para pembuat perjanjian untuk memberikan maknanya serta batasan ganti kerugian tersebut karena prinsip ganti rugi dalam sistem hukum Indonesia mungkin berbeda dengan prinsip ganti kerugian menurut sistem hukum asing. Dalam KUH Perdata Indonesia, prinsip ganti kerugian ini diatur dalam Pasal 1365, yang menentukan: Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut. Dengan demikian, untuk setiap perbuatan yang melawan hukum karena kesalahan mengakibatkan orang lain dirugikan, maka ia harus mengganti kerugian yang diderita orang lain, tetapi harus dibuktikan adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian dimaksud sebab tidak akan ada kerugian jika tidak terdapat hubungan antara

perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh si pelaku dengan timbulnya kerugian tersebut.

C. ASAS HUKUM TANAH.

Asas - asas hukum tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

1. Asas Penguasaan oleh Negara.

Negara berhak atas kekayaan alam. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menerangkan bahwa penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat.

2. Asas Fungsi Sosial.

Ketentuan Pasal 6 UU Pokok Agraria menerangkan bahwa setiap tanah mempunyai fungsi sosial. Oleh karena itu, seseorang tidak diperbolehkan untuk menggunakan atau tidak mempergunakan tanah miliknya semata-mata demi kepentingan pribadi (terlebih jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat), melainkan harus memperhatikan kepentingan orang lain di sekitarnya.

3. Asas Hukum Adat.

Ketentuan Pasal 5 UU Pokok Agraria menerangkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

4. Asas Nasionalitas atau Asas Kebangsaan.

Ketentuan Pasal 9 UU Pokok Agraria menerangkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan tiap warga negara mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta manfaat dari hasilnya.

5. **Asas Pembatasan Kepemilikan Tanah demi Kepentingan Umum.**
Ketentuan Pasal 7 Jo. Pasal 17 UU Pokok Agraria menerangkan bahwa agar tidak merugikan kepentingan umum, pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Sehubungan dengan ini, diaturlah luas maksimum dan/atau minimum tanah yang dapat dimiliki satu keluarga atau badan hukum.
6. **Asas Perencanaan Umum.**
Pasal 14 UU Pokok Agraria menerangkan bahwa pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu perencanaan umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kepentingan negara, keperluan peribadatan, keperluan hidup masyarakat, perkembangan produksi masyarakat, dan keperluan perkembangan industri.
7. **Asas Pemeliharaan Tanah.**
Asas hukum agraria tentang pemeliharaan tanah diatur dalam Pasal 15 UU Pokok Agraria yang menerangkan bahwa memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

D. ASAS UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN (UUHT).

Asas-asas Hak Tanggungan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UU Hak Tanggungan:

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan).
2. Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) UU Hak Tanggungan).
3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan).
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan).

5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas.
6. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*accessoir*), (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan).
7. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) UU Hak Tanggungan).
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) UU Hak Tanggungan).
9. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (pasal 7 UU Hak Tanggungan).
10. Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan.
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan);
12. Wajib didaftarkan (pasal 13 UU Hak Tanggungan).
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.
14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan).

UNSUR-UNSUR HAK TANGGUNGAN

A. PENDAHULUAN.

Pengertian hukum adalah himpunan peraturan yang bersifat memaksa dan dibuat oleh lembaga berwenang yang harus ditaati oleh masyarakat, dengan memuat ancaman hukuman apabila dilanggar. Unsur-unsur hukum menurut C.S.T. Kansil, unsur-unsur hukum adalah :

1. Pengertian mengenai tingkah laku manusia dalam pergaulan masyarakat.
2. Peraturan itu diadakan oleh badan-badan resmi yang berwajib.
3. Peraturan itu bersifat memaksa.
4. Sanksi pelanggaran peraturan adalah tegas.

Misalnya, untuk mengenakan pidana itu harus dipenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat tertentu ini lazimnya disebut dengan unsur-unsur tindak pidana. Jadi, seseorang dapat dikenakan pidana apabila perbuatan yang dilakukan memenuhi unsur-unsur tindak pidana.

Menurut Van Hamel, unsur-unsur tindak pidana meliputi:

1. Adanya perbuatan manusia yang dirumuskan undang-undang.
2. Bersifat melawan hukum.
3. Dilakukan dengan kesalahan.
4. Patut dipidana.

Menurut C.S.T. Kansil, Ishaq dalam bukunya berjudul Dasar-Dasar Ilmu Hukum, membedakan unsur hukum menjadi unsur ideal dan unsur riil, dengan penjelasan berikut ini :

1. Unsur ideal, karena sifatnya yang sangat abstrak yang tidak dapat diraba dengan pancaindra, tetapi kehadirannya dapat dirasakan. Unsur hukum

ini bersumber pada diri manusia itu sendiri yang berupa cipta, karsa, dan rasa.

2. Unsur riil, karena sifatnya yang konkret, bersumber pada manusia, alam, dan kebudayaan yang akan melahirkan ilmu tentang kenyataan. Unsur hukum ini mencakup aspek ekstern sosial dalam pergaulan hidup masyarakat.

Unsur-unsur yang penting dari Hak Milik adalah :

- 1) Menguasai artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan, menukarkan, menghibahkan, dan menjual tanah menurut kehendak pemilik.
- 2) Memungut hasil, yang berhak atas tanah adalah:
 - a) Perorangan dan dapat turun-temurun kepada ahli warisnya.
 - b) Persekutuan-persekutuan hukum adat.

Dalam penjelasan unsur-unsur pemilikan atas tanah, maka hak pemilikan atas tanah adalah merupakan hak yang terpenting yang dapat dimiliki oleh warga negara atas sebidang tanah. Hak ini memberi kesempatan kepada pemegang haknya untuk mengusahakan tanahnya demi kesejatehraannya, akan tetapi penguasaan atas tanah ini tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UU Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut: atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai.

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang.

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT, karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

1. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang.
2. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Bahwa jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum. Namun, dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika dalam melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli di hadapan PPAT adalah pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya karena menurut

Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

Selain kesulitan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah, terdapat dampak yang lebih besar lagi, yakni jika suatu saat terjadi permasalahan hukum terkait dengan tanah yang menjadi objek jual beli. Pembeli tanah akan mengalami kesulitan untuk melakukan pembuktian karena suatu perjanjian dibawah tangan kedudukannya lebih rendah daripada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Perlu diketahui bahwa akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah akta otentik yang mana mempunyai kekuatan hukum yang sempurna tentang hal yang termuat di dalamnya sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mutlak.

B. UNSUR-UNSUR UU HAK TANGGUNGAN.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), memberi rumusan pengertian Hak Tanggungan sebagaimana dapat di lihat dalam Pasal 1 ayat (1) sebagai berikut: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya

Unsur-unsur Hak Tanggungan dalam UU Hak Tanggungan:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UU Pokok Agraria.
3. Objek jaminan tidak hanya tanah tetapi juga bisa dengan benda lain seperti bangunan, tanaman dan hasil karya lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
4. Utang yang di jaminkan harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan utama (didahulukan) di banding dengan kreditur - kreditur lainnya.
6. Hak mutlak suatu benda.

7. Cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu.
8. Dapat dipertahankan.
9. Selalu mengikuti bendanya.
10. Dapat dialihkan kepada pihak lain.

Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud memberikan hak *verbaal* (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada sikreditor, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitor untuk pemenuhan piutangnya. Selain itu hak kebendaan dapat dipertahankan (dimintakan pemenuhan) terhadap siapapun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik berdasarkan atas hak yang umum maupun khusus, juga terhadap para kreditor dan pihak lawannya.

Perjanjian Jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Hak-Hak yang memberi jaminan sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Sifat *accessoir* Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang berbunyi: Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hak Tanggungan merupakan satu-satunya Lembaga Hak Jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Perjanjian Pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Juseva Trans media

TEORI HUKUM

A. TEORI PERLINDUNGAN HUKUM.

Perlindungan hukum dapat diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah realisasi dari fungsi hukum dalam memberikan perlindungan.

Penafsiran perlindungan hukum ialah suatu perlindungan yang dibagikan dari subjek hukum dalam wujud instrument hukum baik yang represif ataupun yang *preventif*, baik yang tidak tertulis ataupun tertulis. Oleh karena itu perlindungan hukum selaku cerminan dari guna hukum ialah rancangan dimana hukum bisa melakukan ketertiban, keadilan, kemanfaatan, kedamaian dan kepastian.

Jadi bisa disimpulkan penafsiran perlindungan hukum pada dasarnya hukum memberikan perlindungan ialah memberikan kedamaian yang intinya merupakan keadilan. Subjek perlindungan hukumnya ialah kreditur, sedangkan objek perlindungan hukum ketika akan memberikan suatu kredit biasanya didapati suatu kendala bahwa pihak kreditur merasa dirugikan ketika pihak debitur tidak memenuhi prestasinya atau wanprestasi sehingga memerlukan penerapan aturan hukum dalam melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Hal tersebut dilakukan dengan tujuan dalam rangka memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan, terutama pihak kreditur.

Beberapa Teori Perlindungan hukum menurut para ahli hukum:

1. Teori Perlindungan Hukum menurut Philipus M. Hadjon.

Diungkapkan Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Lebih lanjut, Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya, yakni perlindungan *preventif* dan *represif*. Arti perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Kemudian, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.

2. Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo.
Teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo ini terinspirasi dari tujuan hukum yang dikemukakan Fitzgerald. Tujuan hukum menurut Fitzgerald adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut. Dari konsep itu, Rahardjo mengartikan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.
3. Teori Perlindungan Hukum menurut Soerjono Soekanto.
Perlindungan hukum menurut Soekanto pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Selanjutnya, Soekanto menerangkan bahwa selain peran penegak hukum, ada lima (5) lain yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan perlingkungannya sebagai berikut:
 1. Faktor undang-undang, yakni peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa yang sah.
 2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum, baik langsung dan tidak langsung.

3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, seperti sumber daya manusia yang terampil atau alat-alat yang memadai.
 4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan tempat hukum berlaku dan diterapkan. Penerimaan dalam masyarakat akan hukum yang berlaku diyakini sebagai kunci kedamaian.
 5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.
4. Teori Perlindungan Hukum menurut C.S.T. Kansil.
C.S.T Kansil menerangkan bahwa perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.
 5. Teori Perlindungan Hukum menurut Setiono.
Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum. Lebih lanjut, fungsi perlindungan hukum menurut Setiono adalah untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah adalah berdasarkan penjelasan Pasal 10 undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Utang yang memiliki kekuatan

eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji.

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Dari sudut teoritis maka perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya.

Dalam kaitannya dengan HT-eL terdapat banyak pertanyaan yang berkaitan dengan perlindungan hukum seperti apa baik bagi debitur maupun kreditor, karena Sertipikat HT-eL yang dihasilkan hanya Selembar kertas dengan barcode. Bahwa perlindungan hukum yang dimaksudkan dalam konteks HT-eL adalah terlindunginya kepentingan berbagai pihak, termasuk dan yang terpenting berkaitan dengan eksekusi HT-eL, yang secara normatif sudah diamanahkan dalam UU Hak Tanggungan, yaitu:

1. Berkaitan dengan proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang mudah dan pasti bahkan tanpa perlu campur tangan lembaga peradilan dengan cara:
 - a. Kreditor melakukan proses eksekusi Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri (*parate* eksekusi) tanpa perlu minta persetujuan dari debitur atau minta penetapan dari Pengadilan. Adanya kekuasaan atau kewenangan tersebut diberikan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan: apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
Pemberian kekuasaan kreditor untuk menjual tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa kreditor untuk menjual tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa kreditor mempunyai hak utama/prioritas untuk mendapatkan pelunasan dan didasarkan pada janji yang diberikan debitur yang dapat dituangkan dalam APHT yang dibuat PPAT, sehingga konsekwensi dari adanya hak

prioritas dari janji tersebut, kreditor dapat melaksanakan eksekusi tanpa perlu minta persetujuan lagi dari debitor.

- b. Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan: Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sehingga sertipikat Hak Tanggungan (dalam hal ini HT-eL) juga berisi titel eksekutorial dan mempunyai kedudukan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Konsekwensinya, dengan menggunakan HT-eL tersebut kreditor dapat melaksanakan eksekusi HT tanpa perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan atau penetapan pengadilan, yang berarti bahwa jika terjadi cidera janji maka tanah atau HMRS kepunyaan debitor siap harus di eksekusi melalui pelelangan umum sesuai ketentuan Permenkeu 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

2. Eksekusi Hak Tanggungan didasarkan kesepakatan antara debitor dan kreditor tanpa melalui lelang. Proses eksekusi Hak Tanggungan yang demikian harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu:
 - a. Harus diberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan seperti kreditor kedua dan seterusnya.
 - b. Diumumkan paling sedikit dalam dua (2) surat kabar lokal atau media masa setempat;
 - c. Tidak ada yang mengajukan keberatan.
 - d. Eksekusi tanpa lelang tersebut dilaksanakan setelah lewat waktu 1 bulan sejak tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal penerimaan oleh pihak-pihak jika diantar melalui kurir atau tanggal pengiriman faxsimile atau tanggal terkirimnya email.

B. TEORI KEPASTIAN HUKUM.

Indonesia menganut sistem publikasi negatif dalam kegiatan pendaftaran tanah, dimana negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat. Hal ini sekilas menggambarkan kondisi tidak dijaminnya kepastian hukum dalam kegiatan pendaftaran tanah, sehingga banyak pihak yang

menginginkan agar pemerintah mengganti kebijakan pendaftaran tanah kearah stelsel positif. Sistem publikasi negatif ini dinilai oleh beberapa kalangan tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat. Banyak yang beranggapan bahwa sistem publikasi negatif tidak seideal sistem publikasi positif yang diterapkan oleh negara-negara maju. Hal ini karena dianggap sistem publikasi negatif kurang memberikan kepastian hukum sehingga berpotensi menimbulkan sengketa.

Beberapa teori kepastian hukum oleh para ahli hukum:

1. Teori Hukum Jaminan, Satrio mengartikan jaminan adalah Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Pendaftaran Hak Tanggungan atas sertifikat hak pakai menjadi fokus utama untuk menciptakan kepastian hukum. Pendaftaran yang tepat waktu dan akurat merupakan langkah krusial untuk memberikan bukti konkret terkait jaminan yang diberikan kepada perbankan. Ketidakesesuaian atau kelalaian dalam pendaftaran dapat merugikan semua pihak yang terlibat. Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.
2. Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu. Kepastian hukum dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.

3. Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat (4) hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri:
 - a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
 - b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
 - c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
 - d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan. Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakuan serta adil adalah pedoman kelakuan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya.
4. Teori Kepastian Hukum Menurut Jan M. Otto:
 - a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.

- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
 - c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
 - d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
 - e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.
- Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut. Menurut pendapat dari Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Jan M. Otto pun berpendapat, bahwa hukum haruslah ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.
5. Teori Kepastian Hukum Menurut Apeldoorn.
- Menurut Apeldoorn, kepastian hukum memiliki dua segi yang harus dipahami, segi yang pertama adalah mengenai *bepaalbaarheid* atau dapat dibentuknya hukum melalui beberapa hal yang sifatnya adalah konkret. Artinya, pihak yang mencari keadilan dapat mengetahui bahwa

hukum dalam hal khusus sebelum memulai suatu perkara. Sementara segi kedua, kepastian hukum memiliki arti kemanan hukum. Apeldoorn mengemukakan bahwa kepastian hukum merupakan suatu perlindungan bagi beberapa pihak terhadap kesewenangan seorang hakim. Kepastian dimaknai sebagai suatu keadaan, ketentuan, ketetapan sesuatu yang pasti. Fungsi Hukum bisa terwujud bila hukum itu memiliki sifat adil dan dapat dilakukan secara pasti.

Kepastian hukum dapat terwujud bila aturan perundang-undangan dilaksanakan atas dasar prinsip dan norma hukum yang ada. Dan kepastian hukum terwujud dalam hukum dengan dasar menerapkan aturan-aturan hukum yang dipatuhi masyarakat. Aturan-aturan hukum yang ada tidak kesemuanya memiliki tujuan dalam mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, namun terkadang mewujudkan kepastian hukum. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang hak atas dan satuan rumah susun. HT-eL yang merupakan terobosan perangkat aturan baru sebagai perwujudan dari berlakunya suatu hukum, yang selalu bertujuan untuk kepastian hukum, kemanfaatan hukum dan keadilan.

C. TEORI EKSEKUSI.

Parate eksekusi adalah karakteristik khas hukum agunan yang memberikan kemudahan untuk kreditur apabila debitur ingkar janji maka hasil penjualan lelang diambil pelunasan piutangnya kreditur atau dengan kata lain kewajiban tidak dilaksanakan debitur sebagaimana mestinya. Hak istimewa tersebut dapat dijadikan instrumen yang ampuh bagi dunia perdagangan/bisnis dalam pemberian kredit. Dunia bisnis tidak khawatir dengan kredit yang dikucurkan untuk debitur. Bagi debitur hak yang diberikan kepada kreditur tersebut dapat meringankan dan cepat dalam penyelesaian utang yang dihadapinya.

Eksekusi objek Hak Tanggungan secara parate eksekusi diatur dalam norma Pasal 20 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan: apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6. Hak untuk menjual objek hak tanggungan diatur dalam ketentuan

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa: “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Parate eksekusi menurut para ahli adalah:

1. Subekti.
Parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, tanpa ada perantara dari hakim.
2. Rachmadi Usman.
Parate eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan.
3. Sri Soedewi Masjchoen Sofyan.
Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai *titel eksekutorial*, ialah dengan melalui parate eksekusi (eksekusi langsung), yaitu Pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau grosse akta notaris. Dengan demikian, terdapat dua hal esensial terkait dengan parate eksekusi yaitu penjualan tanpa melibatkan debitur dan penjualan tanpa perantara atau tanpa melalui pengadilan.
4. Parate eksekusi menurut Mariam Darus Badruzaman adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perantaraan hakim.
5. Parate eksekusi menurut Purnama Tioria Sianturi: Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan penjualan barang jaminan secara langsung dengan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa perlu persetujuan pemilik barang jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan.
6. Parate eksekusi menurut J. Satrio: Lembaga Hukum yang digunakan kreditur sebagai upaya untuk menguangkan tagihannya dan karena itu mirip seperti dengan suatu eksekusi.
Parate eksekusi diberikan rumusan makna oleh para ahli yang intinya menjalankan atau melakukan sendiri.

OBJEK HAK TANGGUNGAN SESUAI UU HAK TANGGUNGAN DAN UU RUMAH SUSUN

A. SERTIFIKAT.

Dalam Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Secara etimologi pengertian sertifikat berasal dari bahasa Belanda *certificat*, artinya surat tanda bukti dan atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi, Sertifikat adalah suatu tanda bukti yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul bergambar Garuda dan dijilid menjadi satu yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat Hak atas Tanah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum yang sah bagi pemegangnya sepanjang tidak ada pembuktian sebaliknya. Untuk itu, sertifikat sebagai alat bukti yang menyatakan tanah tersebut telah di administrasikan oleh negara, dengan dilakukannya administrasi oleh negara kemudian buktinya diberikan kepada orang yang telah mengadministrasi. Hukum berfungsi melindungi kepada pemegang sertifikat dan lebih kokoh bilamana pemegang itu adalah tertera namanya tersebut dalam sertifikat. Sehingga apabila pemegang sertifikat tersebut tidak namanya, maka diperlukan balik nama kepada pemegangnya sehingga dapat terhindar dari gangguan pihak lain. Ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik.
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU).
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara.
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Negara.
- f. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan.
- g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan.
- h. Sertifikat Tanah Wakaf .
- i. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- j. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Non Rumah Susun.
- k. Sertifikat Hak Tanggungan.

Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah sendiri di Indonesia baru ada pada tahun 1960 saat diberlakukannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Lembaga ini lahir karena perintah dari UU Pokok Agraria, bahwa salah satu tujuan diterbitkan UU Pokok Agraria (undang-undang no.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Pasal 19 UU Pokok Agraria mengamanatkan bahwa jaminan kepastian hukum tersebut akan terwujud dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

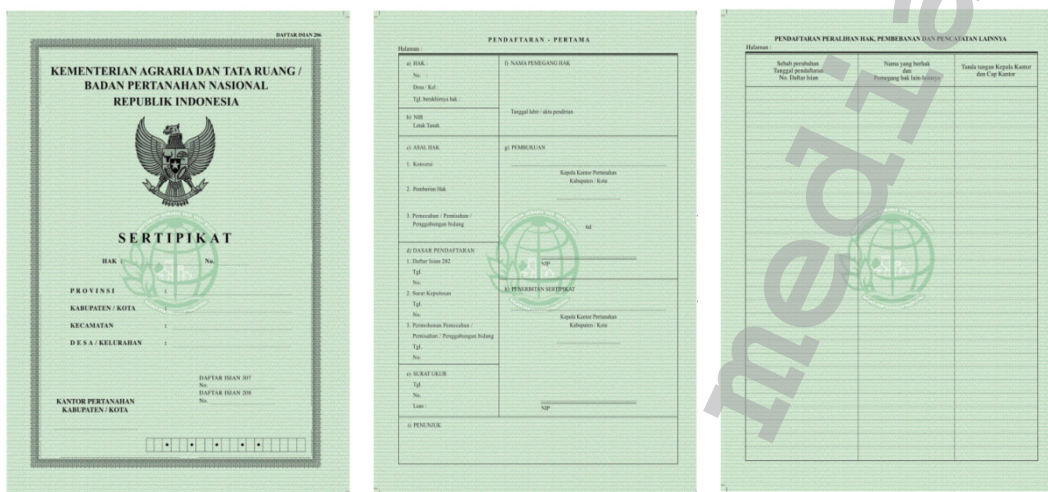
Salah satu dasar tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Sehingga suatu sertifikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar dan didaftarkan oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar undang-undang.

Untuk itu konsekuensi atas sertifikat yaitu:

- 1) Memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya.
- 2) Mendorong atau meningkatkan penarikan pajak oleh negara.
- 3) Meningkatkan fungsi tanah sebagai jaminan kredit.
- 4) Meningkatkan pengawasan pasar tanah.
- 5) Melindungi tanah negara.
- 6) Mengurangi sengketa tanah.
- 7) Memfasilitasi kegiatan rural land reform.
- 8) Meningkatkan urban planning dan memajukan infrastruktur.
- 9) Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang berkualitas.
- 10) Dapat menyediakan data statistik tanah yang baik.

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas kepemilikan tanah dan pemindahan haknya. Sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti suatu sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah. Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah pendaftaran tanah bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah. Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Contoh sertifikat blangko atau konvensional:



Sertifikat hak atas tanah diperlukan sebagai bukti kuat dan sah bagi pemegang hak, pada saat yang sama. Hak atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat tanah juga memberikan kekuatan hukum dan kewenangan kepada pemegang hak untuk memakai suatu bidang lahan/tanah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Pemegang hak atas tanah juga diberikan kewenangan untuk mempergunakan tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut. Selain itu, salah satu hak atas tanah yang dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat oleh pemegang hak, adalah menjaminkan hak atas tanah, jaminan dapat berupa surat-surat berharga, atau sertifikat tanah kepada pihak bank dengan tujuan pengambilan dana tambahan atau pembiayaan tertentu, dengan cara dibebani Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 13 Ayat (1) UU Hak Tanggungan, Hak Tanggungan itu wajib di daftarkan, syarat mutlak untuk lahirnya suatu Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan ke pihak ketiga. Alat pembuktian yang kuat bagi adanya hak (kewenangan) berbuat bagi kreditur untuk melindungi kepentingan. Adanya pembubuhan kata dalam sertifikat, Demi Keadilan Yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sempurna adalah alat pembuktian dan perlindungan kepentingan yang dibutuhkan oleh kreditur. Jika di suatu saat debitur berada dalam posisi cedera janji (wenprestasi).

Contoh Sertifikat Elektronik:


KEMENTERIAN AGRARIA, SISKANCA DAN TATA RUANG
BUMI, PERTANAHAN NASIONAL,
REPUBLIC INDONESIA

SERTIPKAT HAK MILIK
NIB. 09.01.000002821.0

Hak Milik ini terdaftar atas nama pemegang hak yang tertera pada bagian PEMESANG HAK, atas wilayah tanah yang dibatasi dan/atau pada bagian BUKAN TANAH, serta hal-hal dan kewajiban, pembatasan dan pengecualian lainnya yang tertera pada tanah hak ini.

Kepala Kantor Pertanahan
Kota Administrasi Jakarta Pusat

Pritya Anandita
NIP. 19700819191031004

BIDANG TANAH
Bidang tanah ini terdapat di Kelurahan Cempaka Putih Barat Kecamatan Cempaka Putih Kota Administrasi Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta sesuai RT RP (dijelaskan pada nomor paragraf).

PEMANGGANG HAK
1) LURIA WELISIA - SAJEKAKU, 12 JUNI 1985 - 1 tagian

CATATAN PENDAFTARAN
1) Peraturan Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri 231/Min/SK/06/2023 Tanggal 07 Desember 2023

Tahun diterbitkan dan Berakhir Tanggalnya tanggal 08 Desember 2023

1 dari 2 Halaman

Tahun terbitnya dan Berakhir Tanggalnya tanggal 08 Desember 2023

2 dari 2 Halaman

LETAK BIDANG TANAH



PERHATIAN

- Jika dokumen ini berbentuk dokumen elektronik yang dipergunakan dengan tanda tangan elektronik yang telah disetujui oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- Dokumen ini berlaku untuk pendaftaran tanah yang bersangkutan.
- Pemakaian surat atau materi lain elektronis lainnya dan/atau dokumen elektronik tidak dikemudian Pasal 263 KUHP dengan ancaman pidana penjara paling lama enam bulan atau denda paling banyak Rp 5.000.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara ditambah denda paling banyak Rp 5.000.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah).
- Untuk mengetahui perubahan data BPN pada sertifikat elektronik, lakukan pemantauan sertifikat elektronik maupun online atau melalui yang tertera pada sertifikat elektronik.
- Untuk memastikan keabsahan dokumen ini dapat diakses dengan cara membuka QR Code menggunakan aplikasi resmi dari Kementerian atau menggunakan dokumen elektronik dan aplikasi terkait untuk dapat diakses dan digunakan.
- Untuk yang tertera pada tanah hak ini diijudikan dengan hasil pada saat pengumuman. User dapat berubah apabila dilakukan pengumuman ulang.
- Apabila tidak tertera tanah menggunakan layanan eSertipikat elektronik dengan tanda lain sistem rekamansi keabsahan bidang tanah yang tertera sertifikat dapat terjadi pengumuman ulang pada saat.
- Pemegang hak wajib mematuhi dan menegakkan semua ketentuan.
- Setiap perubahan hukum atas bidang tanah ini termasuk peralihan pengalihan jual beli, peralihan sewa atau bentuk lainnya wajib dilakukan ke Kantor Pertanahan setempat.
- Apabila bidang tanah akan diabaikan pemegang harus dapat dibuktikan melalui lembaga Hak Tanggungan atau untuk sertifikat elektronik ini tidak diperbolehkan untuk dijadikan jaminan utang selain bentuk pada atau bentuk lainnya selain Hak Tanggungan.



Berdasarkan Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 pasal 1 angka 8 yang dimaksud dengan pendaftaran tanah dengan sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

Sertifikat elektronik bermanfaat terutama:

1. Meningkatkan efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah.
2. Lebih menjamin pengelolaan arsip dan warkah tanah.
3. Menjalankan fungsi mitigasi atas bencana alam, seperti: banjir, longsor dan gempa bumi.
4. Mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke Kantor Pertanahan hingga 80%.
5. Mempersempit ruang gerak mafia tanah dengan digitalisasi dan layanan elektronik.

Sebagaimana dalam Permen. ATR/KBPN No. Tahun 2020 disebutkan bahwa untuk menerapkan pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang

memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Undang-undang no. 11 Tahun 2020 Cipta Kerja:

- Pasal 147 menyebutkan tanda bukti hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan, dan Hak Tanggungan termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik.
- Pasal 175 menyebutkan:
 - (1) Pejabat dan/atau Badan Pemerintahan dapat membuat keputusan berbentuk elektronik.
 - (2) Keputusan berbentuk elektronis wajib dibuat atau disampaikan terhadap Keputusan yang diproses oleh sistem elektronik yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
 - (3) Keputusan berbentuk elektronik berkekuatan hukum sama dengan Keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya Keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan.
 - (4) Dalam hal keputusan dibuat dalam bentuk elektronik, maka tidak dibuat keputusan dalam bentuk tertulis.

Tanda Bukti Hak, Sertipikat, SK. Menteri termasuk juga akta PPAT dapat dibuat dalam bentuk dokumen elektronik. Sertifikat elektronik adalah:

1. Sertifikat elektronik berbentuk dokumen elektronik yang berisi informasi tanah yang padat dan ringkas.
2. Sertifikat elektronik menggunakan hashcode atau kode unik dokumen elektronik yang dihasilkan oleh sistem.
3. Sertifikat elektronik menggunakan QR code yang berisi tautan yang memudahkan masyarakat mengakses dokumen tersebut secara digital.
4. Sertifikat elektronik menggunakan satu nomor, yaitu nomor identifikasi bidang (NIB) sebagai identitas tunggal.
5. Sertifikat elektronik menggunakan tanda tangan digital (elektronik) yang dijamin keamanannya.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, sebab tanpa adanya Akta PPAT,

seseorang atau badan hukum tidak dapat mendaftarkan tanahnya, PPAT akan ikut serta membantu Kantor Pertanahan sebab pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, dimana telah diluncurkannya Permen. ATR/BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang substansinya berkaitan dengan pendaftaran tanah, yang juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau keseluruhan atau sebagainya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Kewajiban PPAT menyampaikan akta beserta dokumen ketentuannya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditanda tangani akta, PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan. Dengan adanya pemberlakuan sertifikat elektronik ini sehingga banyak pergeseran prosedur pendaftaran tanah yang mempengaruhi peran PPAT yang kemudian diperlukannya solusi hukum yang ideal atas problematika sertipikat-el berkaitan dengan peran PPAT.

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat tanah atau sertifikat hak-hak atas tanah sebagai tanda bukti yang sah.

Pembuktian sertifikat hak atas tanah ini dapat dipandang dari 3 (tiga) sudut yaitu:

1. Kekuatan bukti formil yaitu membuktikan bahwa pejabat yang menerbitkan sertifikat itu, telah menerangkan apa yang tercantum dalam sertifikat tersebut.

2. Kekuatan pembuktian materil atau mengikat yaitu membuktikan apa yang diterangkan dalam sertifikat itu benar-benar sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Umpamanya, mengenai letak tanah, luas dan subjek yang berhak atas tanah tersebut.
3. Kekuatan pembuktian keluar yaitu membuktikan tidak saja para pihak yang bersangkutan, tetapi juga terhadap pihak ketiga, dalam hal ini apabila sertifikat hak atas tanah dijadikan alat bukti dipengadilan, maka hakim harus mempercayai kebenarannya sampai ketidak benarannya tidak terbukti.

B. UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA.

Secara konstitusional Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan, bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat di ketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung.

Didalamnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terkait Pasal 16 Hak-Hak atas Tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha (HGU).
- c. Hak Guna Bangunan (HGB).
- d. Hak Pakai.
- e. Hak Sewa.
- f. Hak Membuka Tanah.
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UU Pokok Agraria dalam Pasal 19 menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tanah kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mencakup Pasal 3 huruf (a) yaitu, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat hak atas tanah.

C. HAK MILIK (HM).

Berdasarkan Pasal 570 KUH Perdata, dapat diketahui unsur-unsur yang menjadi konsep dari Hak Milik, yaitu:

1. Hak Milik adalah hak yang paling utama, artinya menjadi dasar bagi segala hak kebendaan lainnya yang mungkin terjadi berikutnya. Tanpa hak milik tidak mungkin ada hak-hak lain.
2. Pemilik dapat menikmati sepenuhnya, artinya dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memetik manfaat semaksimal mungkin, dan dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya.
3. Pemilik dapat menguasai sebebaskan-bebasnya, artinya dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya itu.
4. Hak Milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat, dan menurut ketentuan undang-undang.
5. Tidak dapat diganggu gugat diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar dengan memperhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum). Penguasaan dan penggunaan hak milik dibatasi oleh kepentingan umum.

Sehubungan dengan Hak Milik, telah diatur dengan jelas dalam Pasal 570 KUH Perdata yang mendefinisikan Hak Milik sebagai hak untuk menikmati penggunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat

bebas terhadap benda itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Dapat diketahui bahwa ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan Hak Milik demi kepentingan umum dan/ atau penggantian kerugian yang pantas.

Dasar Hukum Hak Milik diatur dalam Pasal 20 UU Pokok Agraria adalah:

- (1) Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21 UU Pokok Agraria mengatur yang dapat mempunyai Hak Milik adalah:

- (1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 22 UU Pokok Agraria mengatur:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini Hak Milik terjadi karena:

- a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan;
- b. Dengan Peraturan Pemerintah;
- c. Ketentuan undang-undang.

Pasal 23 UU Pokok Agraria mengatur:

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 24 UU Pokok Agraria mengatur penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Pasal 25 UU Pokok Agraria mengatur Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 27 UU Pokok Agraria mengatur Hak Milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara:
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18.
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 3. Karena ditelantarkan.
 4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah.

D. HAK GUNA USAHA (HGU).

Pasal 28 UU Pokok Agraria mengatur:

- (1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

(3) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
Pasal 29 UU Pokok Agraria mengatur:

- (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Pasal 30 UU Pokok Agraria mengatur:

- (1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah:
 - a. Warga Negara Indonesia.
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika Hak Guna Usaha, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 31 UU Pokok Agraria mengatur Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah.

Pasal 32 UU Pokok Agraria mengatur:

- (1) Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 33 UU Pokok Agraria mengatur Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 34 UU Pokok Agraria mengatur Hak Guna Usaha hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Ditelantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2)

E. HAK GUNA BANGUNAN (HGB). PASAL 35 UU POKOK AGRARIA MENGATUR:

(1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

(3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal 36 UU Pokok Agraria mengatur:

(1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan

atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan- ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37 UU Pokok Agraria mengatur Hak Guna Bangunan terjadi:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, karena penetapan pemerintah.
- b. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38 UU Pokok Agraria mengatur:

- (1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39 UU Pokok Agraria mengatur Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 40 UU Pokok Agraria mengatur Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
 - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
 - c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- a. Dicabut untuk kepentingan umum.
 - b. Ditelantarkan.
 - c. Tanahnya musnah.
 - d. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

F. HAK PAKAI. PASAL 41 UU POKOK AGRARIA MENGATUR:

- (1) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang

lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

- (2) Hak Pakai dapat diberikan:
 - a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 42 UU Pokok Agraria mengatur yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 43 UU Pokok Agraria mengatur:

- a. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- b. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

G. PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN.

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Selain hak-hak atas tanah tersebut Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku

wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dengan dua (2) tahap, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Pendaftaran Hak Tanggungan Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UU Hak Tanggungan. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan dengan tata cara sebagai berikut:
 1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
 2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani Akta Pemberian Akta Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan;
 3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
 5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan (Pasal 13 UU Hak Tanggungan);

6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata Demi Ketuhanan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan

Pasal 11 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa 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, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagai mana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1).
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin, maka wajib mencantumkan ketentuan yang ada dalam Pasal 11 ayat (1) tersebut. Dalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan menegaskan, sifat wajib mencantumkan ketentuan tersebut untuk sah nya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila tidak dicantumkan secara lengkap yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHTnya batal demi hukum.

Permasalahan berkaitan dengan pengikatan kredit dan agunan:

1. Tanahnya sedang dijaminkan di bank lain atau take over.
2. Tanahnya masih dikuasai berdasarkan PPJB.
3. Debitur atau pemberi agunan yang bertempat tinggal di kota Y, tidak dapat hadir di kantor cabang bank di kota X.
4. Tanahnya milik bersama beberapa orang, yang tidak semuanya dapat hadir di tempat pengikatan karena bertempat tinggal di luar negeri.
5. Kantor cabang bank tempat pengikatan dilakukan terletak di kota X, sedangkan tanah yang menjadi agunan terletak di Kabupaten X dalam Propinsi yang sama.

6. Pembiayaan akan diberikan kepada debitur WNI yang kawin dengan WNA.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang banyak diminati, salah satu alasannya adalah karena tanah merupakan benda tidak bergerak dan merupakan benda modal yang dapat berkembang nilainya. Dibalik keistimewaan itu ternyata posisi kreditor dapat menjadi sangat rawan, hal ini karena Hak Tanggungan itu pembebanannya pada hak atas tanah (HGB, HGU, Hak Pakai, Hak Milik) dan hak atas tanah itu sewaktu-waktu dapat hilang atau hapus baik karena bencana alam atau karena ketentuan undang-undang. Perlindungan kreditor dalam hal rawannya hak atas tanah hilang atau hapus ini yaitu dengan memanfaatkan janji-janji kuasa dalam APHT sebagai penangkal resiko bagi kreditor, sehingga kreditor memiliki kewenangan lebih dalam bertindak pada objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan tanggung gugat debitur bilamana hak atas tanah itu hapus karena ketentuan undang-undang, yaitu dengan pemberian kepada kreditor uang ganti rugi yang diterima debitur dari pemerintah, atau bilamana wujud tanah itu hilang karena bencana alam, maka bentuk tanggung gugat debitur adalah dengan pemberian kepada kreditor uang ganti rugi dari pihak asuransi. Berbeda halnya dengan bilamana debitur wanprestasi, bilamana wanprestasi maka tanggung gugatnya adalah dalam bentuk eksekusi objek jaminan, dimana untuk Hak Tanggungan ini eksekusinya berupa 3 (tiga) macam, yaitu parate eksekusi, titel eksekutorial dan penjualan dibawah tangan.

H. RUMAH SUSUN DAN PEMILIKAN SARUSUN.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pemilikan Sarusun Pasal 46 UU Rumah Susun dan Pemilikan Sarusun mengatur:

- (1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 47 UU Rumah Susun dan Pemilikan Sarusun mengatur:

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai di atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun.
- (2) SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota. (5) SHM Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 48 UU Rumah Susun dan Pemilikan Sarusun mengatur:

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG Sarusun.
- (2) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. Salinan buku bangunan gedung.
 - b. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah.
 - c. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki.
 - d. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.

(4) SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(5) SKBG Sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Pasal 49 Rumah Susun dan Pemilikan Sarusun mengatur Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG Sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 48 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

I. KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN.

Kreditur Pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan atau Hak Mendahului dari kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*) sebagai bentuk kepastian hukum pengembalian piutang kreditur jika debitur cidera janji. Menjadi masalah ketika Kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhadapan dengan kreditur pemegang hak mendahului lainnya dalam suatu kasus atas objek kebendaan debitur yang terbatas. kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur pemegang hak mendahului lainnya, khususnya terhadap pemegang hak istimewa pajak dan pekerja yang sering bersengketa pada perusahaan yang pailit.

- a. Hak Mendahului pekerja yang di dahului nomor satu.
- b. Hak Kreditur Hak Tanggungan yang didahului nomor dua.
- c. Hak Istimewa Pajak yang didahului nomor tiga.

Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan atas Hak Milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT)

A. PENDAHULUAN.

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

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren). Jadi Pembebanan Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Untuk kepentingan kreditor maka dikeluarkan kepadanya tanda bukti adanya Hak

Tanggungan, yaitu Sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

B. LANGKAH-LANGKAH PEMBUATAN APHT.

Pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan SKMHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Kendala dalam membuat akta tanah yang harus waspadai antara lain:

- a. Sertifikat palsu.
- b. Akta Jual Beli (AJB) palsu.
- c. Sertifikat sudah dibatalkan.
- d. Surat Keterangan waris palsu.
- e. Surat Keterangan tidak sengketa palsu.
- f. Akta Risalah Lelang palsu.
- g. Surat Akta Hibah palsu.
- h. Akta Pelepasan Hak palsu.
- i. SPPT PBB palsu.
- j. Penipuan dan Penggelapan.

Adapun langkah-langkah pemberian Hak Tanggungan atas tanah sebagai berikut:

1. Didahului dengan perjanjian utang piutang.

Untuk membebaskan Hak Tanggungan terhadap suatu tanah/objek yang menjadi jaminan maka harus didahului dengan adanya perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur. Perjanjian utang piutang tersebut

bisa dibuat dengan akta notaris bisa juga hanya dengan akta dibawah tangan (tanpa akta notaris);

2. Dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan.

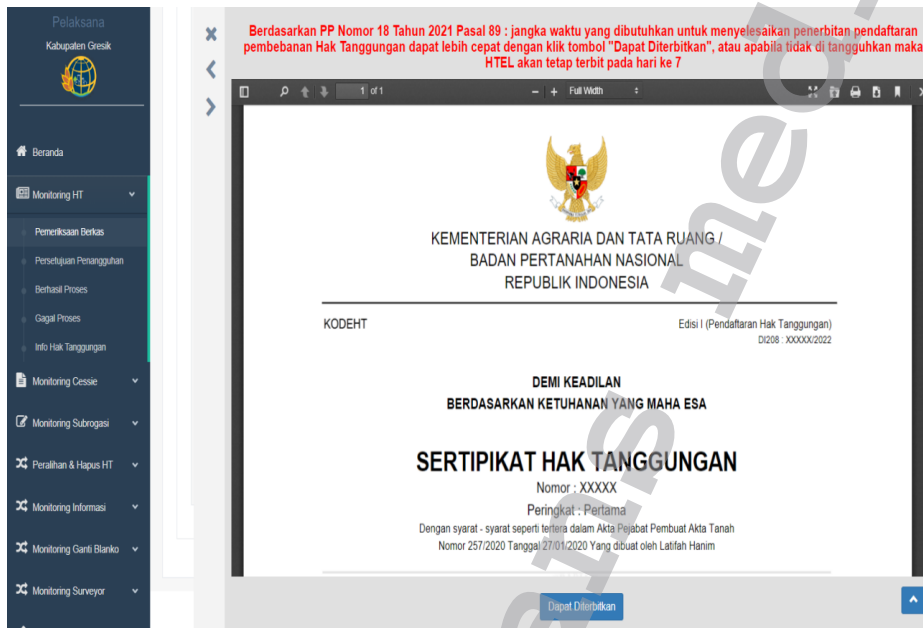
Setelah dibuat perjanjian utang piutang, baru kemudian harus dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada umumnya APHT berisi nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan (jaminan), nilai jaminan, jenis objek yang dijadikan jaminan oleh si debitur, misalnya tanah atau bangunan atau objek lainnya, dan lain sebagainya. Sehingga jelas objek yang menjadi jaminan di dalam utang-piutang tersebut;

3. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah dibuat ditandatangani, PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Maksud pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah untuk dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatkan dalam Buku Tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan/jaminan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan atas tanah atau objek, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemohon pendaftaran yaitu PPAT dan/atau kepada Pemegang Hak Tanggungan. Irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang dicantumkan di dalam sertifikat Hak Tanggungan menegaskan adanya kekuatan eksekutorial apabila debitur ingkar janji/wanprestasi. Dengan kata lain, bila Debitur cidera janji, maka kreditur dapat langsung melakukan eksekusi objek jaminan tanpa harus mengajukan gugatan ke Pengadilan (parate eksekusi). Jadi pastikan dalam jaminan yang anda terima harus dibuat APHT nya kemudian harus didaftarkan sehingga bila debitur cidera janji, Anda sebagai kreditur bisa langsung mengeksekusi jaminan tersebut.

Contoh Irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang dicantumkan di dalam sertifikat Hak Tanggungan adalah:



C. HAL-HAL YANG DI MUAT DI DALAM APHT.

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

Dalam Pasal 11 (1) UU Pokok Agraria 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, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. Nilai tanggungan;
 - e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 12 UU Pokok Agraria Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang keberadaannya atas dasar perjanjian kesepakatan yang ditanda tanggani bersama antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan, namun dengan penanda tangganan Akta Pemberi Hak Tanggungan, oleh dan di hadapan PPAT,

turunan dari akta pemberian hak tanggungan tersebut belum bisa dijadikan bukti pengakuan

utang yang mempunyai sifat eksekutorial. Bukti pengakuan utang yang adanya pemberian atau pembebanan hak tanggungan masih diperlukan proses lanjut melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada kantor pertahanan dan berakhir dengan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan.

D. SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT).

Pembuatan SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT. Dalam hal ini Pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik dan pembuatannya diserahkan kepada Notaris atau PPAT.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur sebagai

penerima Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas objek Tanggungan. Dalam prakteknya SKMHT sesuai Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan), untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertipikat yang akan dijadikan jaminan/agunan. Akan tetapi hal inilah yang menjadi kendala bagi Notaris/PPAT, karena proses pengsertipikatannya memerlukan jangka waktu yang lebih dari 3 (tiga) bulan, bahkan bisa mencapai 1 (satu) tahun, sehingga Notaris/PPAT selalu melakukan perpanjangan atas SKMHT tersebut. Dengan adanya kewajiban pembuatan akta jaminan Hak Tanggungan dan SKMHT dengan akta notaris dan diikuti dengan pendaftarannya, maka kewajiban tersebut pasti akan memerlukan waktu yang lama. Kebiasaan pembuatan SKMHT yang tidak segera diikuti pembebanan Hak Tanggungan tidak memberikan keamanan bagi kreditur karena belum memiliki SKMHT berarti Hak Tanggungan belum lahir sehingga kreditur belum memiliki hak preferent terhadap jaminan tersebut.

Berdasarkan pasal 15 UU Pokok Agraria mengatur:

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Ketentuan mengenai batas waktu untuk melaksanakan kewajiban yang bersifat imperatif haruslah dipenuhi. Apabila persyaratan mengenai jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT batal demi hukum. Kata wajib yang berarti imperatif, berarti pula hal tersebut tidak dapat ditolerir atau disimpangi. Permasalahan yang timbul adalah apakah mungkin dalam waktu 3 (tiga) bulan pendaftaran atas tanah yang belum terdaftar dapat diselesaikan pada waktunya kenyataannya dalam praktik ternyata, dimana pengurusan Sertipikat itu memakan waktu bertahun-tahun, Kantor Pertanahan yang berwenang dalam pendaftaran tanah lamban dalam menangani pendafrtan tanah tersebut dan alasan yang sering dikemukakan yaitu berkas masih diproses dan diteliti, dan kita hanya bisa menunggu dan SKMHT yang terlanjur dibuat terancam batal demi hukum, yang berakibat merugikan kepentingan kreditor. Karena dengan batalnya SKMHT tersebut memberikan peluang kepada pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan yang dapat merugikan kreditor. Kalaupun debitor mau untuk membuat SKMHT yang baru tentunya hal ini merugikan karena biasanya biaya pembuatan SKMHT dibebankan kepada kreditor.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut untunglah Pemerintah tanggap sehingga dikeluarkan ketentuan Pelaksana dari Pasal 15 ayat 5 UU Hak Tanggungan, yaitu PMNA/KBPN No.4 Tahun 1996, dalam Pasal 2 di jelaskan: Bahwa SKMHT untuk tanah yang belum bersertipikat dan dalam pengurusan, berlaku sampai 3 bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Namun dalam praktik, kebanyakan Bank tidak bersedia memberikan kredit jika tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan (jaminan) belum bersertipikat.

Ada dua (2) alasan pembuatan dan penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu :

- (1) Yang termasuk alasan subjektif adalah:
 - a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan.
 - b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang atau lama.
 - c. Biaya pembuatan Hak Tanggungan cukup tinggi.
 - d. Kredit yang diberikan jangka pendek.
 - e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil.
 - f. Debitur sangat dipercaya/bonafid.
- (2) Yang termasuk alasan objektif adalah :
 - a. Sertifikat belum diterbitkan.
 - b. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan.
 - c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan.
 - d. Roya/pencoretan belum dilakukan.

Berdasarkan Pasal 15 undang-undang Hak Tanggungan yang wajin harus di perhatikan dalam SKMHT adalah:

- ❖ Hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat APHT.
- ❖ Dapat berbentuk Akta Notaril maupun akta PPAT yang dibuat oleh Notaris/PPAT.
- ❖ Isi SKMHT hanya memuat perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan.
- ❖ Tidak memuat kuasa substitusi.
- ❖ Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- ❖ Jangka waktu berlakunya:
 - a) Untuk tanah yang sudah terdaftar dalam jangka waktu 1 bulan.
 - b) Untuk tanah yang belum terdaftar dalam jangka waktu 3 bulan.

Juseva Trans media

PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN

A. Pengertian Pendaftaran Hak Tanggungan.

Menurut pakar hukum AP. Parlindungan berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* suatu istilah teknis dari suatu *record* (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas *cadaster* adalah *record* (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan didefinisikan dari tanah tertentu dan juga sebagai *continues record* (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah). Pengertian lain dari pendaftaran tanah (*cadaster*) adalah berasal dari Rudolf Hemanses, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria mencoba merumuskan pengertian pendaftaran tanah. Menurut beliau pendaftaran tanah adalah pendaftaran tanah atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu. Pengertian tersebut tidak jauh berbeda dengan pengertian yang dirumuskan oleh Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar Hukum Pertanahan di Indonesia yaitu Pasal 19 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Bunyi Pasal 19 ayat (1) adalah Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) meliputi :

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah.
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Dalam Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pendaftaran Hak Tanggungan adalah suatu proses Hak Tanggungan berkenaan dengan itu dalam suatu daftar untuk mendapatkan pengakuan dan pengesahan menurut hukum, serta sebagai suatu proses pencatatan, dengan demikian pendaftaran Hak Tanggungan itu terdaftar secara sah menurut hukum.

Asas-Asas Pendaftaran Tanah (Pasal 2 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997) adalah:

1. Sederhana.
Prosedurnya dengan mudah dipahami oleh yang berkepentingan.
2. Aman.
Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan teliti, cermat, sehingga hasilnya memberi jaminan kepastian hukum.
3. Terjangkau.
Memperhatikan kebutuhan dan kemampuan masyarakat.
4. Mutahir.
Adanya kesinambungan pemeliharaan data up to date.
5. Terbuka.
Terbuka untuk publik untuk mendapat data yang benar.
Modus kejahatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan dan tanah yang sering terjadi adalah:
 - ❖ Pemalsuan tanda tangan dan identitas.
 - ❖ Pemalsuan dokumen.
 - ❖ Para pihak bukan yang hadir di Notaris / PPAT.
 - ❖ Menunjukkan tanah yang bukan miliknya.
 - ❖ Mensertipikatkan Kembali tanah yang telah dijual.

- ❖ Mensertipikatkan tanah kosong yang diterlantarkan pemiliknya dan tidak pernah membayar pajak.

B. TATA CARA KONVENSIONAL PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN.

Tata cara konvensional pendaftaran Hak Tanggungan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 13 - Pasal 14 UU Hak Tanggungan, yang secara sistematis sebagai berikut:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu 7 hari setelah ditandatanganinya pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa:
 - d. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
 - a. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - b. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
 - c. Sertifikasi asli hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan.
 - d. Lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 - e. Salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan.
 - f. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
3. Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan.
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah, Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sehingga sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan yaitu, salah satu fungsi yang paling penting suatu sertifikat hak tanah, adalah pembuktian tentang legalitas atau pengakuan hukum hak atas tanah yang di kuasai dan atau di miliki subjek hukum. Sertifikat yang di berikan kepada subjek hukum tersebut (manusia dan badan-badan hukum yang ditunjuk) adalah yang di maksudkan sebagai alat bukti kepemilikan atau pengesahan hak atas tanah dalam rangka usaha mewujudkan kepastian hukum atas tanah baik subjek maupun objek Adanya Sertifikat Hak Tanggungan, berarti telah memenuhi unsur sebagai alat pembuktian yang kuat bagi adanya hak (kewenangan) berbuat bagi kreditur untuk melindungi kepentingan. Sehingga adanya pembubuhan kata-kata Demi Keadilan Yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, dalam sertifikat itu, maka sempurna alat pembuktian dan perlindungan kepentingan yang di butuhkan oleh kreditur, jika suatu saat debitur berada dalam keadaan wanprestasi (cidera janji). Mereka tidak hanya mempunyai hak untuk dapat mengeksekusi langsung barang-barang milik debitur yang di agunkan melalui proses penyitaan dan penjualan lelang, tetapi juga diberi hak prioritas untuk mendapatkan pembayaran secara lebih awal.

Praktek eksekusi dan akibat hukumnya yaitu, apabila kredit mengalami masalah bahkan mungkin telah tergolong sebagai suatu kredit macet, maka pihak bank pertama-tama akan berusaha untuk menyelamatkan kredit tersebut agar kembali menjadi lancar. Tindakan penyelamatan kredit, merupakan usaha pihak bank dalam mencegah kredit yang bermasalah tersebut agar tidak menjadi macet yaitu, bagaimana bank (kreditur pemegang Hak Tanggungan) tersebut berupa melibatkan diri dalam memberikan bantuan teknis dan menegement pengolahan usaha.

Melancarkan kembali kredit yang tadinya tergolong tidak lancar, di raguhkan, untuk kembali menjadi kredit lancar, dengan cara yang mencukup bijak yakni, menjadwalkan kembali kredit yang bersangkutan. Apabila menurut pertimbangan bank kredit yang telah menjadi macet tidak mungkin lagi di selamatkan dengan cara-cara tanpa adanya praktek eksekusi. Bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian terakhir berupa penyitaan dan pelelangan barang agunan.

C. PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK.

Peraturan Menteri ATR dan Kepala BPN (Perkaban) No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara Elektronik sebagai dasar hukumnya dan tujuan hukumnya adalah terwujudnya yang layanan Hak Tanggungan yang efektif dan efisien serta menjanjikan kepastian, kecepatan dan kemudahan diupayakan oleh Kementerian ATR/Kepala BPN dengan pembuatan payung hukum sebagai dasar penerapan digitalisasi pembebanan Hak Tanggungan atas tanah melalui penyelenggaraan Sistem HT-Elektronik.

Sertipikat Elektronik adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang data fisik dan data yuridisnya telah tersirnap dalam Buku Tanah yang disahkan dengan tanda tangan elektronik menjadi blok data. Blok data merupakan format standar untuk merepresentasikan satu kesatuan data yuridis dan data fisik objek pendaftaran tanah. Sertipikat Elektronik diterbitkan dengan dasar telah dilakukannya kegiatan pembukuan hak dalam Buku Tanah dengan memeriksa:

1. Kesesuaian data yuridis.
2. Mengutip letak bidang tanah pada peta pendaftaran melalui sistem elektronik.

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen Agraria 9/2019), dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-el). Sistem HT-el, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Permen Agraria 9/2019, adalah serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka

pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el salah satunya adalah pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana yang Anda tanyakan. Selain itu, sistem ini juga melayani peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Tanda tangan elektronik dalam Sistem HT-el adalah Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik. Tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang informasi dan transaksi elektronik.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Permen Agraria 3/2019) kemudian menjelaskan bahwa tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kementerian).

Adapun hal yang perlu digaris bawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penanda tangan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik pada dasarnya untuk menggunakan Sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengguna layanan Sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan.

2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:
 - e. Mempunyai domisili elektronik.
 - f. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.
 - g. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar.
 - h. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.
3. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el dapat Di rangkum sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el.
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur

dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.
8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

Contoh Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik:


KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

xxxxxx¹⁾ Edisi ...²⁾
DI. 208 ...³⁾

DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

Nomor : ...⁴⁾
Peringkat : ...⁵⁾

Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
Nomor ...⁶⁾ Tanggal ...⁷⁾ Yang dibuat oleh ...⁸⁾

Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah:
Rp.⁹⁾
(.....)¹⁰⁾

Pemegang Hak Tanggungan
(Nama Kreditor)¹¹⁾
Berkedudukan di¹²⁾

Jenis dan Nomor Hak Beserta Benda Lain

| No. Urut | Jenis Hak | Nomor Hak | Wilayah | Nilai Parsial |
|----------|-----------|-----------|---------|---------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

.....¹³⁾

sesuai dengan berkas permohonan

(Nama Pejabat Penanggung jawab)¹⁴⁾ 

Keterangan:
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSRÉ
- Dilarang melakukan transmisi, penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait.
.....¹⁵⁾

Jenis Pelayanan HT el yang dapat diajukan melalui Sistem HT el meliputi:

- Pendaftaran Hak Tanggungan.
- Peralihan Hak Tanggungan.
- Perubahan Nama Kreditor.
- Penghapusan Hak Tanggungan.
- Perbaikan Data.

Kewenangan Akses Sistem HT-el:

- Kreditor disediakan ruang masuk (*sign in*) dalam aplikasi online sistem HT-el (<https://htel.atrbpn.go.id>) untuk mengunggah dokumen-dokumen pendukung milik kreditor terkait pendaftaran Hak Tanggungan.
- PPAT, Di dalam pelayanan sistem HT-el, PPAT disediakan ruang masuk (*sign in*) pada aplikasi *online*/website sistem HT-el (<https://mitra.atrbpn.go.id>) untuk mengunggah APHT dan dokumen-dokumen pendukung akta.

D. AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan akan menimbulkan akibat hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan Tersebut. Akibat hukum dari peristiwa Pendaftaran Hak Tanggungan :

- a. Memperoleh hak jaminan Kebendaan berupa Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan.
- b. Mengikatnya pihak ketiga, pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Pihak ketiga adalah pihak-pihak yang berkepentingan terhadap Hak Tanggungan yang dimiliki Pemegang Hak Tanggungan.
- c. Hak Tanggungan itu mempunyai Peringkat, Menurut Pasal 5 ayat 2 UU Hak Tanggungan peringkat masing-masing Hak Tanggungan itu ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Apabila terdapat Hak Tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama, maka Peringkatnya ditentukan menurut tanggal pembuatan APHT yang bersangkutan. Dengan demikian pemberian Peringkat dikaitkan pada saat pendaftarannya.
- d. Memiliki hak eksklusif, yang dimaksud dengan hak eksklusif adalah hak keistimewaan yang diberikan undang-undang kepada Pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini Pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan parate eksekusi, yaitu: hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi.
- e. Hak Tanggungan dilindungi oleh UU No. 4 Tahun 1996. Pasal 14 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 14 ayat (5), setelah Sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan Sertifikat Hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, kemudian sertifikat tersebut

diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada Pemegang Hak Tanggungan Sehingga Pemegang Hak Tanggungan yang namanya tertulis dalam Sertifikat Hak Tanggungan adalah Pemegang Hak Tanggungan yang sah secara hukum tanpa dapat digugat oleh orang lain.

E. TUJUAN DAN MANFAAT PENDAFTARAN TANAH.

Dalam Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Tujuan pendaftaran tanah mencapai kepastian hukum:

1. Kepastian atas status hak yang setelah terdaftar. Artinya dapat mengetahui status hak yang telah didaftarkan kepada tanah tersebut, seperti hak tanah atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan,
2. Terbentuknya Kepastian terhadap objek hak. Dalam arti mengetahui letak tanah dan ukuran yang telah didaftarkan atas tanah.
3. Kepastian atas subjek hak. Artinya setelah didaftarkan hak tanahnya dapat diketahui dengan jelas kepemilikan atas tanah pada subjek hukum bisa perorangan atau kelompok dan bisa juga pada badan hukum seperti perseroan terbatas atau perorangan.
4. Dalam mendorong administrasi pertanahan yang baik.

Ada dua (2) hal penting yang tercipta dengan melakukan pendaftaran tanah :

1. Kepastian hukum mengenai orang-orang atau badan hukum yang menjadi pemegang haknya, yang biasanya di sebut kepastian tentang subjek.
2. Kepastian hukum mengenai letak, batas-batasnya serta luas bidang tanah yang di daftar atau di sebut kepastian tentang objek.

Manfaat yang diperoleh oleh pihak atas diselenggarakan pendaftaran tanah, sebagai berikut:

1. Terhadap pemegang hak.

- a. Terjaminnya rasa aman atas kepemilikan atas hak tanah.
 - b. Sebagai bukti diketahui jarak ukuran hingga bukti kepemilikan secara hukum.
 - c. Membantu dalam mempercepat peralihan hak.
 - d. Nilai atas tanah yang menjadi lebih baik.
 - e. Dapat dipasangkan Hak Tanggungan yang bisa dijadikan juga sebagai bukti atas jaminan atas utang atau pinjaman.
2. PPAT bersama dengan Kantor Pertanahan atas sistem fungsi dan bertanggung jawab atas:
- a. Membuat akta sebagai dasar guna melaksanakan pendaftaran baik pembebanan dan peralihan hak para pihak.
 - b. Tanggung jawab atas unsur kecakapan dan kewenangan penghadap oleh PPAT dalam keabsahan pembuatan haknya sesuai dengan keterangan dari penghadap.
 - c. Tanggung jawab PPAT atas dokumen yang masuk menjadi pedoman melakukan perbuatan hukum serta pembuktian yang memenuhi kepastian jaminan untuk dikategori sebagai akta otentik berdasarkan ketentuan yang ada di dalam peraturan perundang-undangan yang ada.
 - d. Tanggung jawab PPAT atas otensitas akta agar sah perbuatan sesuai keterangan data penghadap serta menjaga atas prosedurnya berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Inti dari tujuan Pendaftaran Hak Tanggungan:

- Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan hal yang utama guna terjamin kepastian hukum, hal ini dapat diperoleh jika di dalam pendaftaran Hak Tanggungan telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang telah digariskan oleh UU Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya.
- Akibat hukum yang terjadi setelah dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan ialah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan, mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga, Pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan parate eksekusi (hak istimewa untuk menjual objek Hak Tanggungan) dan Hak Tanggungan dilindungi undang-undang.

PERALIHAN HAK TANGGUNGAN

A. PERALIHAN HAK TANGGUNGAN.

Peralihan hak atas tanah menurut undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terjadi jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.

Hak Tanggungan dapat beralih atau dialihkan: karena adanya cessie, subrogasi, pewarisan, atau penggabungan serta peleburan perseroan. Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan Hak Tanggungan, antara lain:

- a. Sertipikat asli Hak Tanggungan.
- b. Akta cessie atau akta otentik yang menyatakan adanya cessie.
- c. Akta subrogasi atau akta otentik yang menyatakan adanya subrogasi.
- d. Bukti pewarisan.
- e. Bukti penggabungan atau peleburan perseroan.
- f. Identitas pemohon.

Peralihan Hak Tanggungan pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan Hak Tanggungan ini diatur dalam pasal 16 sampai pasal 17 undang-undang nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara :

- 1) Cessie yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawah tangan. Secara lisan tidak sah.
- 2) Subrogasi, yaitu penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur.

- 3) Pewarisan;
- 4) Sebab - sebab lainnya, yaitu hal hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.

B. CESSIE.

Pengertian cession adalah pengalihan hak tagih piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru. Cession merupakan salah satu perbuatan hukum yang sering dilakukan oleh perbankan dalam penyaluran kredit. Pengertian cession pada hakikatnya merupakan suatu cara atau bentuk pengalihan piutang atas nama dari kreditur lama (cedent) kepada kreditur baru (cessionaris). pengalihan ini dapat terjadi atas suatu perbuatan hukum seperti perjanjian jual beli antara kreditur lama dengan kreditur baru.

Cession memiliki sifat-sifat sebagai berikut:

1. Dalam cession, perjanjian aksesoirnya tidak dihapus hanya beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru.
2. Utang piutang lama tidak dihapus hanya beralih kepada kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru.
3. Dalam cession, debitur bersifat pasif, dia hanya diberitahukan siapa kreditur baru agar dia dapat melakukan pembayaran kepada kreditur baru.
4. Bagi cession selalu diperlukan suatu akta.
5. Cession hanya berlaku kepada debitur setelah adanya pemberitahuan.

Pengalihan piutang atas nama ini diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, yang berbunyi:

Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis dan diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya;

penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endorsemen surat itu.

Pengertian cession diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Cession merupakan cara pengalihan piutang atas nama dengan cara membuat akta otentik/di bawah tangan kepada pihak lain, dimana perikatan lama tidak hapus, hanya beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru. Cession ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum cession itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Sehingga cession berbeda dengan subrogasi, dimana dalam cession utang piutang tidak hapus, hanya beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru. Sedangkan dalam subrogasi, utang piutang yang lama hapus, untuk kemudian dihidupkan lagi bagi kepentingan kreditur baru.

Cession menurut Prof. Subekti, adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan cedent, dengan seseorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan cessionaris. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan, jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan berlaku terhadap si berutang, akta cession tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (betekend). Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta cession itu dibuat, jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang. Ilustrasi pengalihan piutang secara cession adalah Ketika A berpiutang kepada B, tetapi A menyerahkan piutangnya itu kepada C maka C sebagai kreditur baru yang berhak atas piutang yang ada pada B.

C. SUBROGASI.

Pengertian Subrogasi atau subrogatie adalah pembayaran dari pihak ketiga kepada kreditur, yang akibat pembayaran tersebut, pihak ketiga yang melakukan pembayaran menggantikan posisi kreditur sebagai kreditur yang baru terhadap debitur. Dalam Pasal 1382 KUH Perdata diatur mengenai pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga, yaitu seorang yang turut berutang dalam perikatan tanggung menanggung (tanggung renteng) dan penanggung utang (borg) dalam perjanjian penanggungan, maka akibat

pembayaran yang dilakukan pihak ketiga tersebut menimbulkan akibat hukum terhadap debitur. Dalam hukum perikatan akibat pembayaran oleh pihak ketiga tersebut dikenal dengan istilah subrogasi.

Pengertian subrogasi adalah pembayaran dari pihak ketiga kepada kreditur, yang akibat pembayaran tersebut, pihak ketiga yang melakukan pembayaran menggantikan posisi kreditur sebagai kreditur yang baru terhadap debitur.

Pengertian Subrogasi diatur dalam Pasal 1400 sampai dengan Pasal 1403 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Subrogasi merupakan penggantian hak-hak (piutang) kreditur lama oleh pihak ketiga/kreditur baru yang telah membayar, sehingga dapat disimpulkan bahwa subrogasi terjadi karena adanya pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditur sebelumnya. Subrogasi harus dinyatakan secara tegas karena subrogasi berbeda dengan pembebasan utang. Tujuan pihak ketiga melakukan pembayaran kepada kreditur adalah untuk menggantikan kedudukan kreditur lama, bukan membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang kepada kreditur.

Subrogasi memiliki sifat-sifat sebagai berikut :

1. Subrogasi merupakan perjanjian yang bersifat aksesoir, dimana perjanjian tersebut ikut beralih kepada kreditur baru mengikuti perjanjian pokoknya.
2. Dalam subrogasi, utang piutang yang lama dihapus, untuk kemudian dihidupkan lagi bagi kepentingan kreditur baru.
3. Dalam subrogasi, pihak ketiga membayar kepada kreditur, debitur adalah pihak yang pasif.
4. Subrogasi tidak mutlak harus menggunakan akta, kecuali bagi subrogasi yang lahir dari perjanjian dimana debitur menerima uang dari pihak ketiga untuk membayar utang-utangnya kepada kreditur.
5. Dalam subrogasi, pemberitahuan diperlukan tetapi bukan merupakan syarat bagi berlakunya subrogasi.
6. Subrogasi harus dinyatakan dengan tegas karena tujuan pihak ketiga membayar kepada Kreditur adalah untuk menggantikan kedudukan kreditur lama sehingga pihak ketiga dapat memperoleh hak penuh atas debitur.

7. Subrogasi harus dilakukan tepat pada waktu pembayaran.

Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu :

a) Melalui perjanjian (kontraktual), Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara :

(1) Kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut.

(2) Pihak ketiga membantu kreditur. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar utang kepada kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur. Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan cara sebagai berikut ini:

(a) Pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik.

(b) Dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi utang debitur.

(c) Tanda pelunasan berisi pernyataan bahwa uang pembayaran utang yang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.

b) Melalui undang - undang.

Subrogasi karena undang-undang terjadi karena pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri, seorang kreditur melunasi utang kepada kreditur lain yang sifat utangnya mendahului. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 KUH Perdata).

Ilustrasi pengalihan piutang secara subrogasi adalah ketika A berutang pada B, kemudian A meminjam uang pada C untuk melunasi utangnya pada B dan menetapkan bahwa C sebagai kreditur baru menggantikan hak-hak B terhadap pelunasan utang dari A. Berdasarkan ilustrasi di atas diketahui bahwa dalam subrogasi, utang piutang yang lama antara A dan B telah dihapus dan dihidupkan kembali bagi kepentingan kreditur baru yang telah membayarkan utang A kepada B.

Dalam Pasal 1382 KUH Perdata diatur mengenai pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga, yaitu seorang yang turut berutang dalam perikatan tanggung menanggung (tanggung renteng) dan penanggung utang (*borg*) dalam perjanjian penanggungan, maka akibat pembayaran yang dilakukan pihak ketiga tersebut menimbulkan akibat hukum terhadap debitur. Dalam hukum perikatan akibat pembayaran oleh pihak ketiga tersebut dikenal dengan istilah subrogasi.

Adapun, subrogasi diatur di dalam Pasal 1400 s.d. Pasal 1403 KUH Perdata. Pasal 1400 KUH Perdata mengatur bahwa subrogasi adalah penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur. Subrogasi dapat terjadi baik melalui perjanjian maupun karena ditentukan undang-undang. Mengenai subrogasi yang terjadi karena perjanjian diatur di dalam Pasal 1401 KUH Perdata. Kemungkinan yang pertama adalah kreditur menerima pembayaran dari pihak ketiga dan dengan tegas menyatakan bahwa pihak ketiga menggantikan hak-hak kreditur terhadap debitur, termasuk gugatan, hak istimewa, maupun hipotek yang menjamin pelunasan utang debitur. Selain harus dinyatakan dengan tegas, subrogasi harus dilakukan tepat pada waktu pembayaran. Misalnya A memiliki piutang (tagihan) kepada B sebesar Rp.1000.000.000 yang jatuh tempo atau wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Desember 2024. Piutang tersebut kemudian dibayar oleh C sebesar Rp.1000.000.000, yang kemudian A menyatakan bahwa C sebagai kreditur baru berhak untuk menagih kepada B sebesar Rp. 1000.000.000. Kemungkinan yang kedua adalah debitur meminjam uang dari pihak ketiga untuk melunasi utangnya kepada kreditur dan menetapkan bahwa pihak ketiga menggantikan hak-hak kreditur terhadap debitur.

Supaya subrogasi ini sah, maka baik perjanjian pinjam meminjam uang antara pihak ketiga dan debitur wajib dibuat dengan akta autentik, demikian pula tanda (bukti) pelunasannya. Dalam perjanjian pinjam meminjam uang antara pihak ketiga dengan debitur harus ditegaskan bahwa uang tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Selanjutnya setelah debitur membayar kepada kreditur, maka dalam tanda pelunasannya harus diterangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan menggunakan uang yang dipinjam dari pihak ketiga sebagai kreditur baru.

Contohnya B memiliki utang kepada A sebesar Rp. 1000.000.000 yang jatuh tempo atau wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Desember 2024. Untuk melunasi utang tersebut, B kemudian meminjam uang kepada C sebesar Rp. 1000.000.000 yang kemudian B menetapkan dalam perjanjian pinjam meminjam mereka bahwa C akan menggantikan A sebagai kreditur yang baru.

Adapun, subrogasi yang terjadi karena undang-undang diatur di dalam Pasal 1402 KUH Perdata. Subrogasi ini terjadi tanpa diperlukan perjanjian antara pihak ketiga dengan kreditur lama, maupun antara pihak ketiga dengan debitur. Undang-undang menetapkan bahwa karena pembayaran dari pihak ketiga untuk melunasi utang dari debitur, maka pihak ketiga ini menjadi kreditur yang baru akibat pembayaran tersebut. Misalnya terdapat perjanjian pinjam meminjam uang (utang piutang) antara A sebagai kreditur dengan B sebagai debitur, dan C sebagai penanggung utang (*borg/ personal guarantor*). Piutang A kepada B adalah sebesar Rp.1000.000.000 yang wajib dibayar paling lambat 2 Januari 2024. Karena B tidak dapat membayar utang tersebut, maka C wajib membayar kepada A sebagai konsekuensi C sebagai penanggung utang. Akibat pembayaran C kepada A, maka menurut ketentuan Pasal 1840 KUH Perdata si penanggung yang telah membayar, menggantikan demi hukum segala hak si berpiutang (kreditur) terhadap si berutang (debitur).

Akibat dari subrogasi, perikatan lama (utang piutang) antara kreditur lama dan debitur menjadi hapus karena pembayaran dan sekaligus kemudian melahirkan perikatan baru antara kreditur baru dengan debitur. Dengan terjadinya subrogasi, perjanjian-perjanjian ikutan (*accessoir*), ikut beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru.

Perbedaan antara Cessie dengan Subrogasi:

| CESSIE | SUBROGASI |
|--|---|
| Terjadi karena perjanjian. | Terjadi karena perjanjian dan undang-undang. |
| Wajib dalam bentuk tertulis (akta autentik atau akta di bawah tangan). | Tidak mutlak harus tertulis, kecuali subrogasi yang lahir karena perjanjian dimana debitur menerima uang dari pihak ketiga untuk membayar utangnya kepada kreditur. |
| Dapat terjadi dalam berbagai bentuk perbuatan hukum seperti perjanjian jual beli atau hibah. | Terjadi akibat pembayaran. |

Baru dapat berlaku atau mengikat kepada debitur setelah adanya pemberitahuan kepada debitur atas persetujuan dari debitur.

Pemberitahuan bukan syarat dari subrogasi.

D. PEWARISAN.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena beralih atau dialihkan. Beralih misalnya karena pewarisan, sedangkan dialihkan misalnya karena jual beli, atau tukar menukar. Menurut hukum perdata, jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Hukum waris mengatur mengenai siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing ahli waris dan cara pembagian warisan.

Kematian seseorang mengakibatkan suatu peralihan atas hak dan kewajiban yang dimilikinya selama hidupnya kepada ahli warisnya. Para ahli waris segera pada saat meninggalnya pewaris mengambil alih hak-hak dan kewajibannya. Dengan demikian ahli waris menggantikan atau meneruskan kedudukan pewaris yang kaitannya dengan harta benda dalam bidang hukum kekayaan. Apabila pewaris sebagai perorangan pada masa hidupnya menikmati kredit pada Bank yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan pada waktu meninggalnya kredit tersebut belum lunas maka akan terjadi peralihan utang demi hukum kecuali apabila pewarisan itu ditolak oleh ahli waris.

Jika ahli waris setelah meninggalnya pewaris tidak menyatakan menolak warisan si pewaris maka ahli waris tersebut secara yuridis berkewajiban untuk membayar semua utang yang dibuat oleh pewaris semasa hidupnya secara bersama-sama sebesar hak bagiannya dalam penerimaan warisan. Ada saatnya ahli waris tidak melunasi utang pewaris tetapi menggantikan kedudukannya sebagai debitur yang baru. Peralihan ini oleh bank dilakukan dengan cara pemberian kredit baru dimana terlebih dahulu dilakukan dengan penghapusan/roya Hak Tanggungan, balik nama ke atas nama ahli waris dan pemasangan Hak Tanggungan kembali. Pendaftaran Hak Tanggungan karena pewarisan wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional hal ini diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila ahli waris menolak membayar pelunasan utang pewaris dapat dilakukan dengan cara somasi, mengajukan gugatan melalui Pengadilan, dan eksekusi jaminan atas Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan.

Kasus lain tentang tanah warisan dapat dijadikan sebagai jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan dengan syarat tanah tersebut telah melalui prosedur turun waris terlebih dahulu. Permohonan turun waris diajukan masyarakat untuk keperluan mengalihkan hak atas tanah warisan yang dimilikinya yang semula masih atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris. Apabila tanah warisan akan dilakukan pemasangan Hak Tanggungan terhadap tanah warisan, maka harus melalui proses turun waris terlebih dahulu. Hal tersebut adalah sebagai jaminan hukum agar perbuatan hukum yang dilakukan oleh ahli waris terhadap tanah warisan mempunyai kepastian hukum yang sah. Permohonan turun waris pada dasarnya dapat dilakukan sendiri oleh ahli waris yang bersangkutan, sehingga tidak harus melalui Notaris/PPAT. Tetapi untuk proses pembebanan Hak Tanggungan wajib melalui Notaris-PPAT, karena memerlukan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

Juseva Trans media

HAPUS HAK TANGGUNGAN

A. PENDAHULUAN.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan

B. HAPUS HAK TANGGUNGAN.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang banyak diminati, salah satu alasannya adalah karena tanah merupakan benda tidak bergerak dan merupakan benda modal yang dapat berkembang nilainya. Dibalik keistimewaan itu ternyata posisi kreditor dapat menjadi sangat rawan, hal ini karena Hak Tanggungan itu pembebanannya pada hak atas tanah (HGB, HGU, Hak Pakai, Hak Milik) dan hak atas tanah itu

sewaktu-waktu dapat hilang atau hapus baik karena bencana alam atau karena ketentuan undang-undang.

Perlindungan kreditor dalam hal rawannya hak atas tanah hilang atau hapus ini yaitu dengan memanfaatkan janji-janji kuasa dalam APHT sebagai penangkal resiko bagi kreditor, sehingga kreditor memiliki kewenangan lebih dalam bertindak pada objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan tanggung gugat debitor bilamana hak atas tanah itu hapus karena ketentuan undang-undang, yaitu dengan pemberian kepada kreditor uang ganti rugi yang diterima debitor dari pemerintah, atau bilamana wujud tanah itu hilang karena bencana alam, maka bentuk tanggung gugat debitor adalah dengan pemberian kepada kreditor uang ganti rugi dari pihak asuransi. Berbeda halnya dengan bilamana debitor wanprestasi, bilamana wanprestasi maka tanggung gugatnya adalah dalam bentuk eksekusi objek jaminan, dimana untuk Hak Tanggungan ini eksekusinya berupa 3 (tiga) macam, yaitu Parate eksekusi, titel eksekutorial dan penjualan dibawah tangan.

Pasal 18 UU Hak Tanggungan mengatur :

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

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf (d) diatas, diatur mengenai hapusnya Hak Tanggungan bilamana hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

itu hapus. Tanah sebagai objek jaminan Hak Tanggungan yang mana merupakan benda terdaftar, di atasnya dapat dibebani tidak hanya Hak Milik karena sifatnya yang bisa dibebani lebih dari satu macam hak, dan karenanya itu dinamakan hak atas tanah. Dalam pasal ayat (1), (2) dan (3) UU No. Tahun 1996 disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan antara lain:

1. Hak Milik (HM).
2. Hak Guna Usaha (HGU).
3. Hak Guna Bangunan (HGB).
4. Hak Pakai atas Tanah Negara.
5. Hak Pakai dan Hak Milik (diatur dalam Peraturan Pemerintah).
Maka berdasarkan ketentuan diatas, bilamana salah satu hak tersebut hilang pada saat masih berlakunya Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan menjadi hapus. Hapusnya hak atas tanah kerap kali terjadi karena lewatnya waktu untuk mana hak itu diberikan. Hak-hak atas tanah yang mana ada jangka waktunya, selain Hak Milik, yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai tentu saja ada jangka waktu berlakunya walaupun wujud tanah itu masih ada. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah itu kembali kepada yang bersangkutan baik itu pemiliknya, atau kembali pada kekuasaan Negara. Apabila hak atas tanah itu hapus, maka tentu saja posisi kreditor disini menjadi dirugikan, karena sudah barang tentu bila hak atas tanah itu hapus, maka hapuslah Hak Tanggungan, dan bila Hak Tanggungan hapus, kedudukan kreditor Hak Tanggungan akan menjadi kreditor konkuren

Pasal 19 UU Hak Tanggungan mengatur:

- (1) Pembeli objek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya

Hak Tanggungan yang membebani objek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

- (3) Apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Permohonan pembersihan objek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaniya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f

Sudikono Mertokusumo, mengemukakan 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya Hak

Tanggungan. Keenam cara tersebut adalah sebagai berikut :

1. Dilunasinya utang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur. Di sini tidak terjadi cedera janji atau sengketa.
2. Debitur tidak memenuhi tepat pada waktunya, yang berakibat debitur akan ditegur oleh kreditur untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur dengan sukarela, sehingga dengan demikian utang debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir.
3. Debitur cedera janji. Dengan adanya cedera janji tersebut, maka kreditur dapat mengadakan parate eksekusi dengan menjual lelang barang yang dijaminan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil

penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir.

4. Debitur cedera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat Hak Tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir. Di sini tidak terjadi gugatan.
5. Debitur cedera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara sukarela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.
6. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi utang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.

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

Juseva Trans media

ROYA

A. ROYA.

Pengertian roya sendiri menurut J. Satrio adalah penghapusan catatan beban. Sedangkan dalam penjelasan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa roya disamakan dengan pencoretan pencatatan. Roya adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani tanah tersebut, yang diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) akibat dari hapusnya Hak Tanggungan yang terjadi karena peristiwa-peristiwa berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Roya dapat ditemukan dalam penjelasan umum undang-undang no. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Penghapusan (roya) Hak Tanggungan sebagian inilah yang disebut dengan roya partial. Klausula roya partial harus dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan, lembaga roya partial ini juga memungkinkan bidangbidang tanah yang merupakan bagian-bagian dari objek Hak Tanggungan menjadi terbebas dari angsuran sebesar yang diperjanjikan. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya roya partial dalam sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Karena apabila tidak

diperjanjikan maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan roya secara keseluruhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan: Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Dasar hukum pengaturan tata cara pencoretan Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 22 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersamasama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut

harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikenal ada dua (2) macam roya, yaitu :

1. Royo keseluruhan.
Roya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa: Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
2. Royo partial.
Roya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa: apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dan diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut,

sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Ketentuan ini merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, sehingga Roya Partial dapat dilaksanakan dengan syarat janji adanya Roya Partial diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Apabila Hak Tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya penghapusan adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Tujuan diadakannya roya (pencoretan) pada buku tanah/sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali dan tidak dibebani oleh Hak Tanggungan serta di seimbangkan kembali keadaan hukum. Tidak mengurus surat roya, maka Hak Tanggungan dalam sertifikat dianggap belum hapus atau masih dihitung terutang atau belum lunas. Kalau surat roya belum ada maka untuk meningkatkan sertifikat ke Sertifikat hak milik (SHM) belum bisa diproses.

A. ROYA PARTIAL.

Bila objek yang dijadikan jaminan dengan dibebankan Hak Tanggungan lebih dari satu, maka ketika pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian utangnya dapat dilakukan Roya Partial dengan diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada rumah susun sebagai jaminan kredit konstruksinya, maka dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)nya bahwa pelunasan utang yang dijamin tersebut dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan rumah susunnya (sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional satuan rumah susun yang bersangkutan) yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan. Dengan dilakukannya pelunasan itu, maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi dan telah digunakan untuk membayar angsuran tersebut, terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaniya, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pelaksanaan roya dapat dilakukan untuk sebagian utang yang dijamin yang disebut dengan roya partial.

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa: apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjajikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Penghapusan (roya) Hak Tanggungan sebagian inilah yang disebut dengan roya partial. Kausula roya partial harus dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan, lembaga roya partial ini juga memungkinkan bidang-bidang tanah yang merupakan bagian-bagian dari objek Hak Tanggungan menjadi terbebas dari angsuran sebesar yang diperjanjikan. Bidang-bidang tanah tersebut kemungkinannya dapat dijual lagi atau dijadikan jaminan bagi perolehan kredit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan Hak Tanggungan baru peringkat yang pertama.

Roya partial dapat dilakukan apabila dalam APHT, yang didalamnya terdapat beberapa objek hak tanggungan yang dijamin, dicantumkan perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) objek Hak Tanggungan yang telah dilunasi pembayaran utangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya roya partial dalam sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Karena apabila tidak diperjanjikan maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan roya secara keseluruhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan: Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)

Permohonan roya partial diajukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Roya dilakukan demi ketertiban administrasi. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa prosedur dan jadwal

yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan kepala Kantor Pertanahan hanya diberi waktu tujuh hari kerja setelah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan Hak Tanggungan itu. Pencoretan pendaftaran hak tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya hak tanggungan. Dalam rumusan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan secara jelas dikatakan: Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-buku hak atas tanah dan sertifikatnya.

Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertipikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.

Prosedur pencoretan adalah permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas;
2. Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
3. Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan, sebagaimana dikemukakan diatas maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar, tetapi apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor

Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan. Setelah menerima permohonan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencoretan menurut tata cara yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja. Dalam roya partial, sertipikat Hak Tanggungan tidak ditarik kembali oleh Kantor Pertanahan, tetapi hanya diberikan catatan, persil mana yang dicoret dan persil-persil lain tetap terikat sebagai jaminan sisa utang. Dalam hal sertipikat Hak Tanggungan hilang, penghapusan Hak Tanggungan harus terlebih dahulu membuat akta konsen roya dengan akta notaris.

Juseva Trans media

EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN

A. EKSEKUSI.

Menurut pendapat ahli hukum Soedikno Mertokusumo eksekusi adalah: eksekusi adalah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta otentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga grosse akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg).
2. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (Pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya itu dinilai dengan uang.
3. Eksekusi riil. Eksekusi ini merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitor oleh putusan hakim secara langsung. Eksekusi ini adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil, maka yang berhak lah yang menerima prestasi. Prestasi yang terutang seperti pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu tidak berbuat, dan

menyerahkan benda. Maka dari itu ganti rugi dan uang paksa bukanlah termasuk eksekusi riil. Eksekusi ini diatur sedikit dalam HIR (hanya dalam penjualan lelang) Pasal 200 ayat 11, dan dalam RBg Pasal 218 ayat 2, selebihnya diatur dalam Pasal 1033 RV.

4. Eksekusi langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan "*parate executie*" atau eksekusi langsung. *Parate executie* terjadi apabila seorang kreditor menjual barang-barang tertentu milik debitor tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat (2) BW)

B. EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN.

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Syarat tanah sebagai jaminan utang untuk dilakukan lelang harus sesuai Pasal 13 Permenkeu No. 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

1. Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.
2. Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan *titel eksekutorial* dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
3. Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang Hak Tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Sehubungan dengan itu pada Sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua *Reglemen* di atas.

Eksekusi jaminan utang Hak Tanggungan dapat dilakukan dalam hal:

1. Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa 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 milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
2. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) undang-undang No. 4 Tahun 1996).
3. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) undang-undang no. 4 Tahun 1996).
4. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan *titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, Pemegang Hak Tanggungan mohon eksekusi sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
5. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) undang-undang No. 4 1996).

6. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) undang-undang No. 4 Tahun 1996).
7. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;
 2. Tidak memuat kuasa substitusi;
 3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan;
8. Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap.
9. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.
10. Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada Kreditur, maka Hak Tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dan semua beban, kepada pembeli lelang.
11. Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR.
12. Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama, Janji ini hanya berlaku untuk pemegang Hak Tanggungan pertama saja. Apabila pemegang Hak Tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW dan pasal

11 ayat (2) j UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka apabila ada Hak Tanggungan lain-lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak Tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan, maka Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap membebani persil yang bersangkutan, meskipun sudah dibeli oleh pembeli dan pelelangan yang sah. Jadi pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban Hak Tanggungan yang belum terbayar. Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila ia membangkang, ia dan keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa.

13. Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara.
14. Penjualan (lelang) benda tetap harus diumumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan objek yang akan dilelang (Pasal 200 ayat (7) HIR, Pasal 217 RBg).

C. PARATE EKSEKUSI.

Parate eksekusi adalah wewenang melego atas kekuasaan sendiri objek jaminan yang dipunyai kreditur pertama tanpa perlu izin Ketua Pengadilan Negeri. Sertifikat Hak Tanggungan dapat digunakan untuk eksekusi objek jaminan hak tanggungan. Sertifikat itu mengikat tidak hanya antara pemberi dan penerima jaminan namun juga mengikat seluruh pihak ketiga yang berkaitan dengan objek jaminan. Berdasarkan uraian tersebut bahwa parate eksekusi dalam hukum jaminan dapat dipersingkat bahwa parate eksekusi memiliki unsur, ciri, karakter:

1. Parate eksekusi diberikan oleh undang-undang.
2. Parate eksekusi dituangkan dalam perjanjian dalam akta perjanjian penjaminan.

3. Parate eksekusi adalah hak relatif (nisbi).
4. parate eksekusi tidak dapat diwakilkan/dikuasakan dalam penjualannya.
5. Parate eksekusi tidak perlu fiat Ketua Pengadilan Negeri dalam pelaksanaan eksekusinya.
6. Parate eksekusi lakukan dengan objek jaminan dijual dimuka umum.
7. Parate eksekusi terwujud dengan adanya wanprestasi yang dilakukan pemberi jaminan.
8. Parate eksekusi atau eksekusi langsung diatur di dalam beberapa peraturan perundang-undangan dalam konteks jaminan kebendaan yaitu: gadai, hipotek, Hak Tanggungan dan fidusia.
- 8 Parate eksekusi merupakan hak untuk kemudian kreditur (penerima objek jaminan), sebagai manifestasi kelancaran kegiatan perdagangan / bisnis.
- 9 Pertimbangan hukum Mahkamah Konstitusi (MK) ketentuan pengaturan parate eksekusi dalam Hak Tanggungan. Ketentuan norma Pasal 6 undang-undang nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan tersebut dipertegas dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: (a) Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

Parate eksekusi merupakan hak relatif yang dimiliki oleh kreditur apabila wanprestasi dilakukan oleh debitur. Hak relatif diciptakan tuntutan kepada debitur agar melakukan, memberikan, dan/atau tidak memberikan objek jaminan kepada kreditur. Tuntutan dapat dilaksanakan apabila telah terjadi wanprestasi dilakukan debitur. Hak relatif yang dimaksudkan itu, ciri-ciri hak relatif hanya berlaku untuk seorang tertentu.

Dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, ciri-ciri hak relatif adalah:

1. Secara *ex lege* hanya berlaku bagi pemegang Hak Tanggungan pertama secara pribadi untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, bukan kuasa termasuk seorang advokat.

2. Hak relatif mempunyai tuntutan kepada orang lain untuk melakukan sesuatu, memberikan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu. Yang kalau kita mengambil pada Pasal 6 nya maka disini ciri hak relatif bagi Pemegang Hak Tanggungan pertama, mengajukan kepada kantor lelang untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan milik debitur yang cidera janji secara lelang melalui pelelangan umum.
3. Objek hak relatif adalah prestasi. Yang berarti dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, prestasi dari hasil penjualan melalui lelang digunakan sebagai sumber pelunasan piutang yang diterimakan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama. Berpijak pada Pasal 6 yang terkandung ciri-ciri hak relatif yang substansinya preskriptif, maka hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, hanya berlaku bagi pemegang Hak Tanggungan pertama secara pribadi. Logika hukumnya, pengajuan parate eksekusi oleh seorang kuasa hukum bahkan seorang advokat bertentangan dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

D. JENIS EKSEKUSI OBJEK UTANG HAK TANGGUNGAN.

Tiga (3) jenis eksekusi jaminan utang Hak Tanggungan, yaitu:

1. Eksekusi parate (eksekusi langsung).
2. Eksekusi dengan pertolongan hakim.
3. Eksekusi penjualan di bawah tangan.

Penjelasan Tiga (3) Jenis Eksekusi Hak Tanggungan:

- a. Parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) Objek Hak Tanggungan.

Parate eksekusi Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (1) huruf a UU Hak Tanggungan, Pasal 6 dan Pasal 11 (2) huruf e UU Hak Tanggungan. Menurut Pasal 20 (1) huruf a Jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Prosedur eksekusi parate yang dimaksud oleh Pasal 20 (1) huruf a UU Hak Tanggungan jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak

untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi (*beding van eigenmachtig verkoop*) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 (2) huruf e UU Hak Tanggungan.

b. Eksekusi Dengan Pertolongan Hakim Objek Hak Tanggungan.

Eksekusi dengan pertolongan Hakim objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (1) huruf b UU Hak Tanggungan jo. Pasal 14 (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Prosedur eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) huruf b UU Hak Tanggungan berupa permohonan eksekusi oleh kreditur kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan Hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*). Eksekusi dilakukan terhadap Sertipikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Sertipikat Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana Putusan Pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UU Hak Tanggungan dan penjelasannya.

c. Eksekusi Penjualan Di Bawah Tangan Objek Hak Tanggungan

Eksekusi penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parate atau eksekusi dengan pertolongan Hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b UU Hak Tanggungan tidak akan mencapai harga tertinggi.

Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar

pada daerah yang bersangkutan dan/ atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam UU Hak Tanggungan secara sistematis dan terpadu. Ketentuan tentang jenis eksekusi Hak Tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan. Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

1. J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
2. Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
3. Irwansyah Lubis, 2018, *Buku 1 Profesi Notaris Dan PPAT*, Penerbit Mitra Wacana Media, Jakarta
4. Irwansyah Lubis, 2018, *Buku 2, Profesi Notaris Dan PPAT*, Penerbit Mitra Wacana Media, Jakarta
5. Boedi Harsono, 2009, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
6. Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta
7. Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, 2000, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty
8. Herawati Poesoko, 2013, *Dinamika Hukum Parate Execute Objek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Jakarta
9. Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
10. Soedikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta:Liberty

JURNAL

1. Yulia Risa, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan,, Fakultas Hukum Universitas Dharma Andalas Padang, Jurnal Normative Volume 5 Nomor 2 Tahun 2017 ISSN : 1907-5820
2. Wahyu Pratama, Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 6, Volume 3, Tahun 2015
3. Marindowati, Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 Tahun 1996, Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, Volume 1 No. 1, Januari-April 2007
4. Juli Asril, Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi), Vol. 4 No. 2, 2020
5. Oky Ditya Argo Putra, Prinsip-Prinsip Hukum Jaminan Dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2626, Edisi 1 Januari-Juni 2014
6. Desi Apriana, Arifin Bur, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 5, Nomor 2, Maret 2021
7. Ririn Maharani, Siti Malikhatun Badriyah, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia, Notarius, Volume 17 Nomor 1, 2024.
8. Ryanto Sirait, Wira Franciska, Felicitas Sri Marniati, Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Utang Piutang Yang Objeknya Sedang Dalam Jaminan, Journal Of Legal Research, Volume 5, Issue 1, 2023
9. Ramlan, Jurnal Implementasi: Asas-Asas Hukum Kebendaan Dalam Sistem Hukum Jaminan Hak Kebendaan
10. Orlando E. Golung, Penganturan Objek Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lex Privatum Vol. VII/No. 1/Jan/2019

11. Nina Paputungan, Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit, *Lex Privatum*, Vol. IV/No. 2/ Feb/2016
12. Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Penerbit Alumni, Bandung, 1999

BAHAN POWER POINT SEMINAR

1. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan Pertanahan Modern Berstandar Dunia
2. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Implementasi Layanan Sertipikat Elektronik
3. Dr. Udin Narsudin, SH., M.Hum., Sp.N, Perlindungan Hukum Debitor Dan Kreditor Dalam Hak Tanggungan Elektronik
4. Dr. Udin Narsudin, SH., M.Hum., Sp.N, Kepastian Hukum Dan Implementasi Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia.
5. Alwesius, SH, MKn, Problematika Tanah Sebagai Jaminan Utang, Webinar Pengda IPPAT Pekanbaru, 28 Agustus 2020

PERATURAN - PERATURAN

1. KUH Perdata,
2. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan
3. UU No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
4. UU No : 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.
6. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*).
7. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

8. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
9. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan.
10. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
11. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
12. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
13. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
14. PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT
15. PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah PerMenag/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No.24 Th 1997 tentang Pendaftaran Tanah
16. Peraturan Ka BPN No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT
17. Peraturan Ka BPN No 23 Th 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Ka BPN No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Th 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT
18. Peraturan Ka BPN No. 8 Tahun 2012 tentang perubahan Permenag/ Ka BPN no. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana PP no. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

BIODATA PENULIS



Irwansyah Lubis, S.H., S.E., M.Kn., M.Kn., lahir di Belawan 18 Februari 1968, Kepangkatan Fungsional Dosen Kopertis Wilayah III Jakarta saat ini, dengan Jabatan Lektor. Alumni dari Pasca Sarjana Universitas Indonesia (UI) dan Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya. Saat ini berprofesi sebagai Notaris/PPAT, Dosen Universitas Ibnu Chaldun dan Penulis buku hukum khusus bidang Kenotariatan.

Juseva Trans media