



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR  
ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN,  
YANG TELAH DILETAKKAN SITA JAMINAN  
(STUDI KASUS PADA PT. BANK MEGA TBK. CABANG BANJARMASIN)**

**TESIS**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**ANSI MAYENDA**

**B4B 007 017**

**Pembimbing :**

**H. R. SUHARTO, S.H, M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2009**



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR  
ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN,  
YANG TELAH DILETAKKAN SITA JAMINAN  
(STUDI KASUS PADA PT. BANK MEGA TBK. CABANG BANJARMASIN)**

**TESIS**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**ANSI MAYENDA**

**B4B 007 017**

**Pembimbing :**

**H. R. SUHARTO, S.H, M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2009**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR  
ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN,  
YANG TELAH DILETAKKAN SITA JAMINAN  
(STUDI KASUS PADA PT. BANK MEGA TBK. CABANG BANJARMASIN)**

**Disusun Oleh :  
ANSI MAYENDA  
B4B 007 017**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal 11 Maret 2009**

Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing

H. R. SUHARTO, S.H, M.Hum  
NIP. 131 631 844

Mengetahui  
Ketua Program Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

H. Kashadi, S.H.,M.H.  
NIP. 131 124 438

## ABSTRAK

Dalam usaha untuk mendapatkan kredit yang lebih besar, adakalanya nasabah berusaha mengajukan permohonan pemberian kredit di bank lain. Namun, bank harus teliti dalam mengambil alih perjanjian kredit dari bank lain. Hal ini dapat menimbulkan masalah bagi bank yang mengambil alih perjanjian kredit tersebut, seperti yang terjadi pada Bank Mega Tbk. Cabang Banjarmasin (selanjutnya disebut dengan Bank Mega) yang mengambil alih perjanjian kredit dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Banjarmasin (selanjutnya disebut dengan Bank Danamon), dengan jaminan Hak Tanggungan. Setelah dilakukan roya terhadap Hak Tanggungan yang berdasarkan perjanjian kredit antara Tuan Haji Muhamad Sukani dengan Bank Danamon, ternyata ada putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk membebaskan Sita Jaminan atas sebidang tanah tersebut, sehingga tidak dapat dipasang Hak Tanggungan sebagai jaminan atas perjanjian kredit di Bank Mega. Dalam hal ini Bank Mega dirugikan, karena kredit tersebut telah diberikan, tetapi jaminan berupa sebidang tanah tidak bisa dipasang Hak Tanggungan.

Tujuan dari penyusunan tesis ini untuk mengetahui pelaksanaan pengambilalihan kredit dari Bank Danamon ke Bank Mega terkait dengan pemberian Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan, mengetahui apakah tanah yang telah diletakkan sita jaminan tersebut dapat dibebani Hak Tanggungan oleh Bank Mega, dan untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai perlindungan hukum yang dapat diberikan pada Kreditur yang dalam hal ini adalah Bank Mega, yang obyek jaminannya telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin.

Dalam penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris yang bersifat deskriptif analisis karena penelitian hukum ini memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder yang berupa studi pustaka terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.

Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa Pembebanan Hak Tanggungan merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh Bank Mega kepada Tuan Haji Muhamad Saucani. Berdasarkan perjanjian kredit tersebut akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Debitor. Namun pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian pemberian kredit tidak dapat dilaksanakan karena adanya pelaksanaan sita jaminan setelah pelaksanaan roya Hak Tanggungan berdasarkan Perjanjian kredit oleh Bank Danamon. Dalam hal ini timbul masalah karena Bank Mega tidak melakukan analisa secara mendetail, selain itu Notaris-PPAT yang menangani permohonan roya serta pendaftaran Hak Tanggungan, tidak melakukan pengecekan mengenai status tanah dengan teliti dan cermat di Kantor Pertanahan. Masalah tersebut dapat diatasi asalkan pihak bank dan pihak Notaris- PPAT melakukan analisa dan pengecekan secara cermat.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Sita Jaminan

## ABSTRACT

In order to get the greater credit, occasionally customer tries to submit credit request in other bank. But, bank must be careful, in order to take over credit agreement from other bank. This matter can cause the problem for Bank that takes that credit agreement, such as was occurred in Bank Mega Tbk. Banjarmasin branch office (then called by Bank Mega) that take over the credit agreement from PT. Bank Danamon Tbk. Banjarmasin Branch office (then called as Bank Danamon), by assurance of Burden Right. After executed the *roya* to Burden Right based on credit agreement between Mr. Haji Muhammad Sukani and Bank Danamon, in fact there was district court decision of Banjarmasin in order to burdened Assurance Seizure concerning a piece of land, therefore did not put Burden Rights as assurance about that credit agreement already success, but assurance of a piece of land could not placed the Burden Rights

Purpose of this thesis was to found credit expropriation from Bank Danamon to Bank Mega connected to Burden Right giving about object of Burden Right, to found that land used for that assurance seizure could be charged of Burden Right by Bank Mega, and ini order to get obvious description about law protection which can give to the creditors in this case was Bank Mega, which assurance object already placed assurance seizure by Banjarmasin Court District.

This thesis writing used empiricilan juridical reaserch method with analysis descriptive characteristic because this law research solving the problem by analyzed secondary data such as literature study previously then continued by analyzed primary data such as interview. Then data analyzed qualitatively.

From research result conclude that Burden Right Loading was continuance from credit giving by Bank Mega as Creditor to MR Haji Muhammad Sukani as Debtor. Based on that credit agreement will carry out Burden Right loading concerning land belong to Debtor. But Burden Right registration based on credit giving agreement could not executed cause of seizure coercion after *roya* implementation of Burden Right based on credit agreement by Bank Danamon. In this case arise the problem because Bank Mega did not carry out analysis carefully, beside that Notary-PPAT which handel *roya* request and Burden Right registration, did not checked the land status carefully in land affairs office. That case could be solving as long as both Bank and Notary-PPAT parties executed baoth analyze and cheking carefully.

Keywords : Burden Right, Assurance Seizure

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. LATAR BELAKANG**

Pembangunan ekonomi yang sedang dilaksanakan saat ini sebagai bagian dari pembangunan nasional yang dilakukan melalui rencana bertahap, pada hakikatnya merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat serta mewujudkan kesejahteraan masyarakat berdasarkan Pancasila dan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Dalam usaha untuk meningkatkan perekonomian dan perdagangan, terkait dengan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dari pembangunan nasional, diperlukan dana yang cukup besar sebagai modal yang merupakan faktor penting dalam menyelenggarakan aktivitas di bidang perekonomian, baik bagi perorangan maupun bagi badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Namun dewasa ini, hambatan yang ada justru terkait dengan pengadaan modal. Disinilah peranan bank sangat diperlukan, yaitu dalam hal pemberian kredit kepada masyarakat yang membutuhkan. Untuk melaksanakan fungsinya tersebut, bank harus mendasarkan prinsip- prinsip demokrasi yang berdasarkan Pancasila dan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, yaitu;

1. Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati- hatian.

Fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan pengatur dana masyarakat dan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan, kesejahteraan rakyat banyak. Hal ini diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 4 Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang- Undang Perbankan).

2. Perbankan Indonesia sebagai sarana untuk memelihara kesinambungan pelaksanaan pembangunan nasional, juga guna mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, pelaksanaannya harus banyak memperhatikan keserasian, keselarasan dan kesinambungan unsur- unsur Trilogi Pembangunan.
3. Perbankan Indonesia dalam menjalankan fungsi lain dan bertanggung jawab kepada masyarakat tetap harus senantiasa bergerak cepat guna menghadapi tantangan- tantangan yang semakin luas dalam perkembangan perekonomian nasional maupun internasional.<sup>1</sup>

Sedangkan dalam pemberian kredit, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank, dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola oleh bank tersebut untuk disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu:

1. harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati- hatian.
2. harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
3. wajib menempuh cara- cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan pengelolaan dananya pada bank.
4. harus memperhatikan asas- asas perkreditan yang sehat.

---

<sup>1</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 1996, h. 12.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan kreditur untuk melunasi hutangnya, maka sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capability*), modal (*capacity*), agunan (*collateral*) dan prospek usaha debitur tersebut (*condition of economy*).<sup>2</sup>

Dalam rangka pencapaian tujuan ekonomi sesuai dengan hal tersebut di atas, maka kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum bagi pihak- pihak yang berkepentingan, yang salah satunya adalah dengan membuat perjanjian kredit yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi pihak- pihak tersebut. Perjanjian kredit, merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Hal ini perlu dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada pihak kreditur, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditur tetap mendapatkan hak atas piutangnya.

Dasar hukum dari perjanjian kredit diatur dalam Pasal 1754 - Pasal 1769 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata), di mana di dalamnya diatur mengenai perjanjian pinjam- meminjam uang ataupun barang- barang yang habis karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berutang atau debitur akan mengembalikan pinjamannya kepada kreditur, dalam jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Selanjutnya dapat disebutkan, bahwa

---

<sup>2</sup> Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Selatan- Medan, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 50.



perjanjian tersebut dapat disertai dengan bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya antara para pihak, sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan ke dalam perjanjian pinjam- meminjam dengan memperjanjikan bunga.

Selain perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, maka diperlukan juga adanya perjanjian penjaminan baik yang jaminannya berupa benda yang bergerak maupun tidak bergerak, baik benda tersebut berwujud maupun tidak berwujud. Untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terlibat melalui lembaga ini. Lembaga hak jaminan ini dibutuhkan, karena sudah semakin banyak kegiatan pembangunan khususnya di bidang ekonomi yang membutuhkan dana yang cukup besar, di mana dana tersebut diperoleh melalui kegiatan perkreditan serta untuk mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Adapun yang merupakan ciri- ciri lembaga hak jaminan atas tanah menurut Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), seperti yang disebutkan dalam penjelasannya, yaitu:

- a. memberikan kedudukan mendahulukan (hak preferensi) kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan, di tangan siapapun obyek tersebut berada;

- c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. mudah dan pasti pelaksanaannya.<sup>3</sup>

Dengan demikian, perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis, yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit yang menjaminkan barang-barang yang akan dimilikinya sebagai jaminan. Secara hukum seluruh kekayaan debitur. Pada dasarnya, harta kekayaan seseorang merupakan jaminan dari hutang-hutangnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi, bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Ketentuan ini juga menerangkan mengenai fungsi jaminan, yang selalu ditujukan kepada upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Oleh karena itu, jaminan memberikan hak kepada kreditor mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijamin.

---

<sup>3</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 66.

“Dalam perjanjian kredit, biasanya para pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan atas hutang debitur”.<sup>4</sup> Jika ada beberapa kreditur, maka pembagian di antara para kreditur tersebut didahulukan kepada para kreditur yang telah melakukan pengikatan jaminan secara khusus seperti jaminan Hak Tanggungan, untuk menerima pelunasan hak tagihnya secara penuh.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam kegiatan perkreditan dengan jaminan hak tanggungan, maka lahirlah Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah. Sebelum adanya Undang- Undang Hak Tanggungan ini, kita masih menggunakan peraturan lama, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 57 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Keberadaan UUHT bagi sistem Hukum Perdata, khususnya Hukum Jaminan, yaitu dalam rangka memberikan kepastian hukum yang seimbang dalam bidang pengikatan jaminan, atas benda- benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit kepada kreditor, debitor maupun pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga yang terkait. Hal tersebut mengingat, bahwa dalam perjanjian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembalian dana yang disalurkan melalui

---

<sup>4</sup> Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta 2002, h.8

kredit. Adanya jaminan ini sangat penting kedudukannya, dalam mengurangi risiko kerugian bagi pihak bank.

Dalam perjanjian kredit perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan, ada kemungkinan kredit tersebut dapat dialihkan pada bank lain untuk mendapatkan kredit yang lebih besar. Namun, bank harus teliti dalam mengambil alih perjanjian kredit dari bank lain, dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini dapat menimbulkan masalah bagi bank yang mengambil alih perjanjian kredit tersebut, seperti yang terjadi pada Bank Mega Tbk. Cabang Banjarmasin (selanjutnya diebut dengan Bank Mega) yang mengambil alih perjanjian kredit dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Banjarmasin (selanjutnya disebut dengan Bank Danamon) dengan jaminan Hak Tanggungan. "Pada awalnya Tuan Haji Muhamad Saukani merupakan nasabah yang mengambil kredit di Bank Danamon Indonesia, tetapi dana yang dibutuhkan lebih besar, sehingga tuan Haji Muhamad Sukani memutuskan untuk mengambil kredit dari bank lain yang mau memberikan pinjaman dana yang lebih besar. Oleh karena itu, Bank Mega setuju untuk mengambil alih kredit atas nama tuan Haji Muhamad Sukani dari Bank Danamon dengan jaminan yang sama, yaitu Hak Tanggungan atas sebidang tanah hak Guna Bangunan yang terletak di jalan Pangeran, Banjarmasin. Setelah dilakukan pengambil alihan kredit tersebut, Notaris dari pihak Bank Mega datang ke Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin untuk melakukan roya terhadap Hak Tanggungan yang berdasarkan perjanjian kredit antara Tuan Haji Muhamad Sukani dengan

Bank Danamon dan kemudian memasang Hak Tanggungan dengan obyek jaminan yang sama, yang berdasarkan perjanjian kredit antara Tuan Haji Muhamad Sukani dengan Bank Mega. Ternyata setelah dilakukan roya terhadap Hak Tanggungan, Pengadilan Negeri Banjarmasin membebaskan Sita Jaminan atas sebidang tanah tersebut, sehingga tidak dapat dipasang Hak Tanggungan sebagai jaminan atas perjajian kredit di Bank Mega. Dalam hal ini Bank Mega dirugikan, karena dana atas perjanjian kredit tersebut telah cair, tetapi jaminan berupa sebidang tanah tidak bisa dipasang Hak Tanggungan”.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengetahui dan mengungkapkan permasalahan yang timbul untuk diangkat menjadi tesis yang berjudul :

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN, YANG TELAH DILETAKKAN SITA JAMINAN (STUDI KASUS PADA PT. BANK MEGA TBK. CABANG BANJARMASIN)”**

Adapun ruang lingkup permasalahan dalam penelitian ini akan dibahas didalam bab berikut.

## **2. RUMUSAN PERMASALAHAN**

---

<sup>5</sup> Hasil Pra riset pada PT. Bank Mega, Tbk. Cabang Banjarmasin

Dengan melihat judul yang akan diteliti ditambah apa yang telah diuraikan dalam latar belakang, maka perumusan masalah yang penulis kemukakan adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pengambilalihan kredit dari Bank Danamon ke Bank Mega terkait dengan pemberian Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan?
2. Mengapa tanah yang telah diletakkan sita jaminan Putusan Pengadilan Kota Banjarmasin Tersebut Tidak Dapat Dibebani Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Mega Cabang Banjarmasin tidak dapat dibebani Hak Tanggungan oleh Bank Mega?
3. Apakah perlindungan hukum yang dapat diberikan pada Kreditur yang dalam hal ini adalah Bank Mega, yang obyek jaminannya telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin?

### **3. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah:

1. Untuk mengetahui apakah tanah yang telah diletakkan sita jaminan tersebut dapat dibebani Hak Tanggungan oleh Bank Mega.
2. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai perlindungan hukum yang dapat diberikan pada Kreditur yang dalam hal ini adalah Bank Mega, yang obyek jaminannya telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin.

### **4. MANFAAT PENELITIAN**

Bagi penulis sendiri penelitian ini merupakan salah satu syarat wajib untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan, selain itu dalam melakukan penelitian ini manfaat yang diberikan ada dua macam, yaitu:

#### 1. Manfaat Teoritis

- Diharapkan hasil penelitian dapat menambah wawasan dan pengetahuan di bidang karya ilmiah, serta dapat mengembangkan ilmu pengetahuan Hukum Perdata khususnya dalam bidang Hukum Jaminan.
- Penelitian ini merupakan latihan dan pembelajaran dalam menerapkan teori yang diperoleh sehingga menambah pengetahuan, pengalaman dan dokumentasi ilmiah.
- Hasil penelitian dapat menjadi referensi dalam pemecahan atas permasalahan dari sudut teori

#### 2. Manfaat Praktis

- Memberikan sumbangan pemikiran bagi bank sebagai kreditur untuk menemukan instrumen efektif dan efisien yang dapat ditempuh dalam rangka melakukan tindakan penyelesaian terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan atas sebidang tanah yang telah diletakkan sita jaminan.
- Memberikan sumbangan pemikiran bagi Notaris dan PPAT untuk secara lebih cermat dan selektif dalam permohonan royas Hak Tanggungan dan pengecekan status tanah terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan.

- Bahan analisis pengkajian bagi para ahli hukum.

## **5. Kerangka Pemikiran/ Kerangka Teoritik**

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 -1769 KUHPerdata. Menurut Pasal 1754 KUHPerdata disebutkan bahwa:

"pinjam meminjam ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama."

Perjanjian kredit tersebut biasanya selalu disertai dengan adanya jaminan, yang menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya, yaitu melunasi utangnya kepada kreditor. Dalam kasus ini, jaminannya berupa sebidang tanah sehingga lembaga jaminan yang digunakan adalah Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, pengertian 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain"

Dalam hal terjadi peralihan utang, terlebih dahulu harus dilakukan roya terhadap obyek jaminan sebelum dibebani dengan Hak Tanggungan yang baru. Permohonan pencoretan sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT yang menentukan: "Setelah Hak Tanggungan hapus



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.”

Apabila ada putusan sita jaminan atas suatu benda maka terhadap benda yang menjadi obyek sita jaminan tersebut tidak dapat dialihkan, atau dipindahkan, maupun dibebani dengan jaminan apapun. Hal ini didasarkan pada Pasal 1989 ayat (1) HIR. Sita jaminan tersebut dilakukan untuk menjamin pemenuhan pembayaran tuntutan ganti rugi yang diajukan penggugat berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum.

## **6. Metode Penelitian**

Penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian” dan bukannya mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang mudah terpegang ditangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* yang artinya kembali. Dan *to search* yang artinya mencari. Dengan demikian secara logika berarti mencari kembali. Apabila suatu penelitian itu merupakan suatu pencarian, lantas timbul suatu pertanyaan apakah yang dicari. Pada dasarnya sesuatu yang dicari itu tidak lain adalah pengetahuan atau lebih tepatnya adalah pengetahuan yang benar, dimana pengetahuan yang benar ini nantinya dapat dipakai untuk menjawab pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu.<sup>6</sup>

---

Istilah "metodologi" berasal dari kata "metode" yang berarti "jalan ke" namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut:

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan;
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.<sup>7</sup>

Agar penelitian tersebut memenuhi syarat keilmuan, maka diperlukan pedoman yang disebut metode penelitian. Metode penelitian adalah cara-cara berfikir dan berbuat, yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.<sup>8</sup>

Dengan menggunakan metode, seorang diharapkan mampu untuk mengemukakan, menentukan, menganalisa suatu kebenaran, karena metode dapat memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis serta memahami permasalahan yang dihadapi.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistemika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.<sup>9</sup> Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok

---

<sup>6</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2002, h.27-28.

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial*, Undip, 1999/2000, h. 2

<sup>8</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Alumni, Bandung, 1986, h.15-16

dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah<sup>10</sup>

Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

### **6.1. Metode Pendekatan**

Untuk memperoleh suatu pembahasan yang sesuai dengan apa yang terdapat dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam tesis ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris.

"Metode pendekatan yuridis empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang- undangan atau hukum yang sedang berlaku efektif."<sup>11</sup>

Metode penelitian yuridis empiris merupakan cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer lapangan.

---

43 <sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 1986, h.

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif- Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Press, 1985, h.1.

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia, 1982, h. 52.

Segi yuridis dalam penelitian ini ditinjau dari sudut hukum perjanjian dan peraturan-peraturan yang tertulis sebagai data sekunder, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke dalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data objektif, data ini merupakan data primer.<sup>12</sup> Dan untuk penelitian ini dititik beratkan pada langkah-langkah pengamatan dan analisa yang bersifat empiris, yang akan dilakukan di lokasi penelitian.

## **6.2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskripsi analitis, yaitu: "menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas."<sup>13</sup>

Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan proses pemasangan hak tanggungan atas sebidang tanah yang telah dijamah sita jaminan..

---

<sup>12</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta:PT. Rineka Cipta, 1991, h. 91

<sup>13</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta:Ghalia Indonesia, 1998, h. 98

Sedangkan pengertian dari analitis adalah mengumpulkan data, setelah data diperoleh kemudian dianalisa sehingga dapat digambarkan dan menjelaskan yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan dilapangan untuk memecahkan masalah yang timbul.

### **6.3. Subyek, Obyek, dan Narasumber**

#### **a) Subyek**

Subyek dalam penelitian tesis ini adalah PT. Bank Mega Tbk. Cabang Banjarmasin, Notaris dan PPAT Herliena, S.H., Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin, Kepala Badan Pertanahan Kota Banjarmasin

#### **b) Obyek Penelitian**

Obyek dalam penelitian tesis ini adalah perlindungan hukum bagi Kreditur terhadap tanah yang akan dibebani dengan Hak Tanggungan yang telah diletakkan sita jaminan.

#### **c) Nara Sumber**

Nara sumber dalam penelitian tesis ini adalah:

- a. staf Legal PT. Bank Mega, Tbk. Cabang Banjarmasin.
- b. Notaris dan PPAT Herliena, S.H.
- c. Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin
- d. Kepala Badan Pertanahan Kota Banjarmasin.

### **6.4. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, akan diperoleh data sebagai berikut:

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung di lapangan dan dalam hal ini adalah dari debitur yang sekaligus sebagai pihak yang melakukan perjanjian kredit dengan jaminan berupa hak tanggungan. Untuk memperoleh data primer ini, digunakan teknik wawancara, yang dilakukan secara terstruktur dan observasi.
- b. Data Sekunder yaitu data pendukung dari data primer yang berupa bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Tahap yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder ini, adalah melakukan penelitian kepustakaan, meliputi :

- a. Bahan Hukum Primer

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang- Undang Perbankan
- Undang- Undang Hak Tanggungan.

- b. Bahan Hukum Sekunder

- Buku literatur yang erat kaitannya dengan hukum perjanjian, hukum perikatan dan hukum jaminan.

## **6.5. Metode Analisa Data**

Setelah data berhasil dikumpulkan berdasarkan penelitian yang dilakukan di lapangan, maka data tersebut di satukan untuk selanjutnya diolah sedemikian rupa secara sistematis. Kemudian setelah itu data dapat diolah melalui beberapa proses, seperti:

1. *Coding*, yaitu memberikan tanda atau kode pada setiap data yang akan dianalisa.
2. *Editing*, yaitu penyusunan terhadap data yang diperoleh dan diperiksa apakah data tersebut dapat dipertanggung jawabkan sesuai kenyataan.

Dari pengolahan data yang telah dilakukan, selanjutnya perlu dilakukan analisa hingga menghasilkan data dalam bentuk uraian kalimat yang kritis dan relevan dengan pemecahan permasalahan. Untuk itu digunakan Analisa Kualitatif, adalah "suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh."<sup>14</sup>

## **6.6 Metode Penyajian Data**

Setelah semua data yang diperlukan itu terkumpul dan dirasa cukup, kemudian disusun secara teratur untuk selanjutnya diolah dan disajikan dalam bentuk uraian. Terhadap data yang mendukung akan diuraikan. Sedemikian rupa, sedangkan terhadap data yang kurang relevan akan diabaikan. Hal ini dimaksudkan agar data yang telah diperoleh lebih mudah dipahami dan dimengerti, yang kemudian disusun dalam sebuah laporan penelitian.

## **7. Sistematika Penulisan Tesis**

---

<sup>14</sup> Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, h.5

Tesis ini terbagi menjadi lima bab, dimana masing - masing bab ada keterkaitannya antara satu dengan yang lainnya. Adapun gambaran yang jelas mengenai tesis ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

## **BAB I           PENDAHULUAN**

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran atau kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini penulis akan menguraikan mengenai tinjauan umum tentang perbankan, tinjauan umum tentang perjanjian, pengertian perjanjian kredit, jaminan hak tanggungan dalam kredit bank, tinjauan umum tentang pelaksanaan roya.

## **BAB III          HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti khususnya mengenai perlindungan hukum bagi kreditur terhadap tanah yang akan dibebani dengan hak tanggungan, yang telah diletakkan sita jaminan.

## **BAB IV          PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisikan tentang kesimpulan yang merupakan jawaban umum dari



permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran-saran yang diharapkan berguna bagi pihak terkait.

- **DAFTAR PUSTAKA**
- **LAMPIRAN**

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1. Tinjauan Umum Tentang Perbankan**

##### **1.1. Pengertian Perbankan**

Pengertian perbankan secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang- Undang Perbankan, yang menyebutkan: “Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, seta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”. Sedangkan Pasal 1 ayat (2) Undang- Undang Perbankan, menyebutkan bahwa: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

## **1.2. Fungsi Perbankan**

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Peranan perbankan nasional perlu ditingkatkan sesuai dengan fungsinya dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dengan lebih memperhatikan pembiayaan kegiatan dalam sektor perekonomian nasional dengan prioritas kepada koperasi, pengusaha kecil dan menengah, serta berbagai lapisan masyarakat tanpa diskriminasi sehingga akan memperkuat struktur perekonomian nasional.<sup>15</sup>

## **1.3. Tujuan Perbankan Di Indonesia**

Pasal 4 Undang- Undang Perbankan menyebutkan bahwa: “Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan

---

<sup>15</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Hukum Perusahaan Mengenai Hukum Perbankan Di Indonesia (Bank Umum)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2003, h.8.

nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”.

Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. oleh karena itu diperlukan berbagai penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi termasuk sektor perbankan sehingga diharapkan akan dapat memperbaiki dan memperkuat perekonomian nasional.<sup>16</sup>

#### **1.4. Jenis Bank**

Dalam Pasal 5 ayat (1) Undang- Undang Perbankan, dijelaskan bahwa menurut jenisnya, bank terdiri dari:

1. Bank Umum adalah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
2. Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan/ atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

## **2. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian**

### **2.1. Pengertian Perjanjian**

Dalam KUH Perdata Bab II buku III tentang Perikatan, Pasal 1313 menyebutkan “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, h.7

Menurut Prof. Soebekti, SH, Perjanjian adalah “suatu peristiwa di mana seseorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>17</sup>

Sedangkan menurut Prof. Dr. R. Wirjono Projudikoro, SH, Suatu perjanjian diartikan sebagai “suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.<sup>18</sup>

## **2.2. Asas Perjanjian**

“Dalam bahasa Inggris asas adalah principle, asas dalam hukum merupakan sesuatu yang melahirkan peraturan-peraturan/aturan-aturan hukum, merupakan *ratio legis* dari aturan ataupun peraturan hukum, dengan demikian asas hukum lebih abstrak dari aturan atau peraturan hukum”.<sup>19</sup>

Asas berlakunya suatu perjanjian di atur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi : “Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”

Asas-asas umum dalam perjanjian meliputi

### **a. Asas Kebebasan Berkontrak**

---

<sup>17</sup> R. Subekti, Pokok-pokok Hukum Perjanjian. Jakarta. PT. Intermasa. 1992. h.50.

<sup>18</sup> R. Wiryono Projudikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian. Cet. VI. Sumur Bandung. 1996. h.74

<sup>19</sup> Rusli Effendy. Dkk, *Teori Hukum*, Hasanuddin University Press, Ujung Pandang, 1991, h.28.

Para pihak bebas untuk membuat perjanjian, menentukan isi, syarat-syarat, bentuk, kapan berlakunya dan peraturan mana yang akan dipergunakan dalam perjanjian.

Dalam asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia memiliki ruang lingkup sebagai berikut :

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari suatu perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.

#### b. Asas Konsensualisme

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya. Rumusan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, selanjutnya dipertegas kembali dengan ketentuan ayat 2 nya yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tanpa adanya persetujuan dari lawan pihaknya dalam perjanjian atau dalam hal-hal di

mana oleh Undang-Undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu.<sup>20</sup>

"Secara umum, kalangan ilmuwan hukum menghubungkan dan memperlakukan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian".<sup>21</sup>

#### c. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. "Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang".<sup>22</sup>

#### d. Asas Kekuatan Mengikat

Demikian seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan, dan kebiasaan akan mengikat para pihak.

---

<sup>20</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni. Bandung. 1994. h 42.

<sup>21</sup> R. Subekti, *Loc.Cit.*

<sup>22</sup> *Ibid.* h.43

e. Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

f. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, Kreditor mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan Debitor, namun Kreditor memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, dapat dilihat di sini bahwa kedudukan Kreditor yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan Kreditor dan Debitor seimbang.

g. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak Debitor. Juga hal ini terlihat di dalam zaakqaarneming, di mana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum)

untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada “kesusilaan” (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.

#### h. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

#### i. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

#### j. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figure hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

#### k. Asas tak terbagi-bagi

Asas ini dituangkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa pelunasan sebagian utang oleh Debitor ke Kreditor tidak berarti telah bersih sebagian tanggungan yang dijaminakan.

### **2.3. Syarat-Syarat sahnya Perjanjian**



Untuk sahnya perjanjian tersebut diperlukan empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat diri

Sepakat dimaksud bahwa subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, jadi mereka menghendaki suatu secara timbal balik.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Orang yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau aqil balik dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Menurut KUH Perdata yang dimaksud cakap adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum 21 tahun tetapi telah kawin atau pernah kawin.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sudah ditentukan macam atau jenis benda atau barang dalam perjanjian itu mengenai barang itu sudah ada atau sudah berada di tangan pihak yang berkepentingan pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh Undang-Undang dan juga mengenai jumlah tidak perlu disebutkan.

4. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud suatu sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri, sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-

undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

Syarat-syarat dalam perjanjian dibagi ke dalam 2 (dua) kelompok, yaitu :

#### 1. Syarat Subyektif

adalah syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian itu, atau dengan perkataan lain syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, yang meliputi :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan pihak yang membuat perjanjian

#### 2. Syarat Obyektif

adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, meliputi ;

- a. Suatu hal tertentu
- b. Suatu sebab yang halal

Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap. Jadi perjanjian yang telah dibuat akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi.

### **3. Pengertian Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit merupakan perikatan yang termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam sesuai Pasal 1754 KUH Perdata. Sedangkan

menurut Pasal 1 ayat (11) Undang- Undang Perbankan disebutkan bahwa: "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam- meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Sehingga menurut pasal tersebut, unsur- unsur kredit adalah:

- a. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditur dengan pihak debitur, yang disebut dengan perjanjian kredit.
- b. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditur sebagai pihak yang memberikan jaminan, yang dalam hal ini adalah bank, dan pihak debitur sebagai pihak yang membutuhkan uang pinjaman atau barang atau jasa.
- c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar atau mencicil kreditnya.
- d. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitur.
- e. Adanya pemberian sejumlah uang atau barang atau jasa oleh pihak kreditur kepada pihak debitur.
- f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang atau barang atau jasa oleh pihak debitur kepada kreditur disertai dengan pemberian imbalan atau bunga atau pembagian keuntungan.
- g. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditur dengan pengembalian kredit oleh debitur

h. Adanya resiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula resiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 -1769 KUHPerdata. Menurut Pasal 1754 KUHPerdata disebutkan bahwa:

”pinjam meminjam ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama.”

Dalam hal peminjaman uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah utang disebutkan dalam perjanjian. Jika sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan , dihitung.

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan harus memperhatikan asas- asas perkreditan dan asas- asas pembiayaan berdasarkan prinsip kehati- hatian. Untuk itu, sebelum memberikan kredit atau pembiayaan, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap berbagai aspek. Hal ini didasarkan pada Pasal 8 UU Perbankan yang menentukan:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis

yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan bahwa: “untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.” Analisa terhadap nasabah debitur tersebut dikenal dengan sebutan “*the five C of credit analysis*”, yang terdiri dari:

a. *Character*

“Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik dari calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. Hal ini dapat diperoleh dengan mendasarkan pada hubungan baik yang telah terjalin antara bank dengan debitur.”<sup>23</sup>

b. *Capacity*

*Capacity* adalah “kemampuan yang dimiliki calon debitur dalam menjalankan usahanya guna memperoleh profit yang selanjutnya atas keuntungan yang diperoleh akan digunakan untuk melunasi kewajiban hutangnya kepada bank.”<sup>24</sup> Dengan demikian bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga debitur dalam jangka waktu tertentu akan mampu melunasi pinjamannya.

c. *Capital*

---

<sup>23</sup> Rachmadi Usman, *ASpek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, h. 247.

<sup>24</sup> *Ibid.*

*Capital* adalah “dana yang dimiliki oleh calon debitur untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya.”<sup>25</sup> Besarnya modal yang dimiliki oleh calon debitur merupakan hal yang sangat berpengaruh atas pengembalian kreditnya kepada bank utamanya pada saat seperti sekarang ini dimana dunia usaha dilanda oleh badai krisis. Dalam hal usaha debitur mengalami keterpurukan maka debitur sangat membutuhkan dana untuk dapat keluar dari keterpurukan tersebut sementara lain bank tidak dapat membantu debitur untuk memberikan kredit baru kepada debitur, karena pada umumnya bank tidak akan memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan nasabah guna menjalankan usahanya tersebut.

*d. Collateral*

*Collateral* adalah “barang-barang baik milik debitur ataupun pihak ke-3 (tiga) yang diserahkan dan atau digunakan oleh debitur sebagai agunan kredit kepada bank.”<sup>26</sup> *Collateral* bermanfaat sebagai alat pengaman apabila usaha debitur yang dibiayai dengan kredit tersebut mengalami kegagalan atau karena sebab-sebab lainnya debitur tidak dapat melunasi kewajiban hutangnya kepada bank. Jaminan ini mempunyai sifat pelengkap dari kelayakan keterlaksanaan (*feasibility*) dari suatu proyek debitur.

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> *Ibid.*

*e. Condition of economy*

Terciptanya kondisi ekonomi yang kondusif sangat berpengaruh terhadap tingkat pengembalian kredit. Kondisi ekonomi adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun untuk kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit. Dengan menganalisa kondisi ekonomi di dalam maupun di luar negeri, baik masa lalu, masa sekarang maupun masa yang akan datang, Bank dapat memperkirakan bagaimana perkembangan usaha dari debitor.

#### **4. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan**

##### **4.1. Pengertian Hak Tanggungan**

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang kependekan resmi dari nama Undang-Undang tersebut adalah “Undang-Undang Hak Tanggungan”. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, pengertian 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

Ada beberapa unsur pokok dari definisi Hak Tanggungan tersebut, yaitu:

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

#### **4.2. Asas- Asas Hak Tanggungan**

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan utang yang lain, yaitu:

##### **1. Asas Publisitas**

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa: "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan". Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap Pihak ketiga

##### **2. Asas Spesialitas**



Asas Spesialitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal- hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum." Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

### 3. Asas tidak dibagi- bagi

Asas tidak dapat dibagi- bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi- bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Menurut ST. Remy Sjahdeini, "ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan utang yang lain. Salah satunya adalah di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita oleh pengadilan."<sup>27</sup>

### 4.3. Obyek Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 4 UUHT Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

"a. Hak Milik;

b. Hak Guna Usaha;

---

<sup>27</sup> ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas- Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, h.41.

c. Hak Guna Bangunan.”

Selain hak-hak atas tanah tersebut di atas, Hak tanggungan juga dapat dibebankan pada Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Hal ini ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) UUHT

#### **4.4. Penerima Dan Pemberi Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT, Pemberi Hak Tanggungan adalah: “orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan itu harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT.

Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 9 UUHT, adalah: “orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

#### **4.5. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan.**

Menurut Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah

sebagai satu-satunya Pejabat yang berhak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, tata cara pemberian Hak tanggungan atas obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dari penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT, yang dimaksud dengan “hak lama” adalah hak kepemilikan

atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Pada saat mulai berlakunya UUHT, Tanah dengan hak lama sebagaimana yang dimaksud di atas masih banyak, oleh karena itu Pasal 10 ayat (3) UUHT itu bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama sebagaimana yang dimaksud itu asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan diberikannya kemungkinan ini, pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat pula/berkesempatan untuk mengajukan permohonan kredit. Di samping itu Pasal 10 ayat (3) UUHT itu dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) itu mempunyai keterkaitan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, yang di dalam penjelasan pasal tersebut mengemukakan bahwa "tanah girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan". Girik, petuk dan lain-lain itu bukanlah merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah, tetapi sekedar merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah itu yang harus dibayar oleh mereka yang menggunakan tanah itu. Memang sering bahwa orang yang namanya tercantum pada girik, petuk dan lain-lain yang sejenis adalah juga menjadi pemilik dari tanah itu di samping sebagai wajib pajak atas penggunaan tanah itu. Dengan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT itu, para pemilik tanah yang belum bersertipikat tetapi mempunyai girik, petuk dan

lain-lain yang sejenis dan menginginkan memperoleh kredit, dibukakanlah jalan mengenai bagaimana caranya untuk menjadikan tanahnya itu sebagai agunan untuk memperoleh kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. Sertipikat yang sudah diperiksakan kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan, hal ini merupakan persiapan yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana sudah ditentukan dalam pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya untuk pelaksanaan pembuatan akta juga sudah diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut sebagai berikut :

6. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan

olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
8. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Kemudian menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
2. 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih

3. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1)
4. nilai tanggungan

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut memberikan asas spesialisasi kepada Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

#### **4.6. Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT dijelaskan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah lain yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT ini disebutkan secara terperinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

1. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
  - a. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
  - c. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - d. sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
  - e. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - f. 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;
  - g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
2. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi



belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dibuat rangkap 2 (dua ) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan;
- c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan yaitu :
  - 1) dalam hal pewarisan : surat keterangan sebagai ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
  - 2) dalam hal pemindahan hak melalui jual beli : Akta Jual Beli;
  - 3) dalam hal pemindahan hak melalui lelang : Kutipan Risalah Lelang;

- 4) dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng) : Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
  - 5) dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar : Akta Tukar Menukar;
  - 6) dalam hal pemindahan hak melalui hibah : Akta Hibah;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terhutang.
  - h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
  - i. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - k. 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;
  - l. surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh oleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak, pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu.

3. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan terdiri dari :

- a. surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
- c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. sertifikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertifikat induk);

- e. Akta Jual Beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terhutang.
- h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- l. surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/ apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan bidang tanah dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak

Tanggung jawab terlebih dahulu, maka pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan lebih dahulu.

4. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri :
  - a. surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat rangkap (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
  - c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
  - d. surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
  - e. surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu petuk Pajak Bumi, girik, kekitir, Verponding Indonesia atau akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala

Desa yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, atau akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan.

- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terhutang.
- h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. 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;
- l. surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak.

Segera sesudah berkas yang bersangkutan lengkap sesuai dengan kondisi obyek hak atas tanahnya maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan : Pendaftaran Hak Tanggungan; dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat- surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Tetapi kreditor dapat

memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor. Setelah sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan ini di atur dalam pasal 14 ayat (5) UUHT.

## **5. Tinjauan Umum Mengenai Pelaksanaan Roya**

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Selanjutnya Pasal 22 ayat (4) UUHT menentukan pula bahwa catatan pada sertipikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas. Apabila hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor



mengenai hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut Pasal 22 ayat (5) UUHT, apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (4) UUHT itu, pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar. Sedangkan apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, menurut Pasal 22 ayat (6) UUHT permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Setelah perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh oleh pihak yang berkepentingan, permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (5) dan ayat (6) UUHT itu diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan, hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat (7) UUHT.

Langkah berikutnya yang terjadi dalam proses pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan itu setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut menurut tatacara yang

ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, demikian ditentukan oleh Pasal 22 ayat (8) UUHT.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT, apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Dalam hal pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT itu, menurut ketentuan Pasal 22 ayat (9) UUHT hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya. Tetapi Pasal 22 ayat (9) UUHT tidak menentukan batas waktu pelaksanaan pencatatan tersebut oleh Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 22 ayat (8) UUHT; hal ini tidak dapat memberikan kepastian kepada pemohon mengenai kapan pelaksanaan pencatatan itu akan dilaksanakan.

## **6. Tinjauan Umum Mengenai Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)**

## 6.1. Pengertian Sita Jaminan

Pengertian sita jaminan atau *conservatoir beslag* diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 216 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv:

- Menyita barang debitur selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut;
- Tujuannya agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu.

Bertitik tolak dari pengertian yang terdapat dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang- piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dengan diletakkannya sita pada barang milik tergugat, maka barang itu tidak dapat dialihkan oleh tergugat kepada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap. "Apabila tergugat tidak memenuhi pembayaran secara sukarela , pelunasan utang atau ganti rugi itu, diambil secara paksa dari barang sitaan melalui penjualan lelang."<sup>28</sup>

Pada awalnya, berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, sita jaminan hanya dapat diterapkan dalam perkara utang piutang. Akan tetapi dalam praktiknya, penerapannya diperluas meliputi sengketa tuntutan ganti rugi baik yang timbul dari:

---

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1988, h.65

- Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 jo. Pasal 1247 KUH Perdata dalam bentuk penggantian biaya, bunga dan keuntungan yang akan diperoleh, atau
- Perbuatan melawan hukum (selanjutnya disingkat menjadi PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, dalam bentuk ganti rugi materiil dan immateriil.

Untuk menjamin pemenuhan pembatasan tuntutan ganti rugi yang diajukan penggugat berdasarkan wanprestasi atau PMH, dapat meminta kepada pengadilan agar diletakkan sita jaminan terhadap barang milik tergugat. Dengan demikian, praktik pengadilan telah memperluas penafsiran utang meliputi ganti rugi, sehingga sengketa yang demikian dapat dibenarkan untuk menerapkan sita jaminan yang diatur Pasal 227 ayat (1) HIR atau Pasal 270 Rv.

Selain itu sita jaminan juga telah diperluas meliputi sengketa hak milik atas benda tidak bergerak. Perluasan ini dianggap perlu karena sita revindikasi yang diatur dalam Pasal 226 HIR tidak mencakup sengketa hak milik atas barang tidak bergerak. Ini berarti jika sita jaminan yang diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak boleh diterapkan dalam sengketa milik atas barang tidak bergerak, maka akan terjadi kekosongan hukum tersebut, sehingga tidak mungkin melindungi penggugat atas tindakan tergugat yang beritikad buruk.

## **6.2. Obyek Sita Jaminan**

### **a. Dalam Sengketa Hak Milik**

“Dalam sengketa Hak Milik hanya boleh meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan tergugat:

- Hanya terbatas atas obyek barang yang diperkarakan
- Tidak boleh melebihi obyek itu.”<sup>29</sup>

#### **b. Dalam Sengketa Utang atau Ganti Rugi**

Obyek sita jaminan dalam perkara utang piutang atau ganti rugi dapat diterapkan:

- Meliputi seluruh harta kekayaan tergugat

Sepanjang utang atau tuntutan ganti rugi tidak dijamin dengan agunan tertentu, sita jaminan dapat diletakkan di atas seluruh harta kekayaan tergugat. Penerapan ini didasarkan pada Pasal 1131 KUH Perdata jo Pasal 227 ayat (1) HIR, yang menegaskan:

5. segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan (pasal 1131 KUH Perdata)
6. barang debitur atau tergugat baik yang bergerak dan tidak bergerak dapat diletakkan sita jaminan untuk pembayaran utangnya atas permintaan kreditur atau penggugat.

Akan tetapi, kebolehan menyita segala harta milik tergugat dalam sengketa utang atau ganti rugi harus memperhatikan prinsip yang diatur dalam Pasal 197 ayat (8) HIR dan Pasal 211 RBG, yaitu dengan

---

<sup>29</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, Oktober 2008, h.341

mendahulukan penyitaan terhadap barang bergerak. Apabila nilai barang bergerak tersebut tidak memenuhi untuk melunasi jumlah gugatan maka akan dilakukan juga penyitaan terhadap barang tidak bergerak.

- Terbatas pada barang agunan

Jika perjanjian utang piutang dijamin dengan agunan barang tertentu, maka sita jaminan dapat langsung diletakkan meskipun bentuk barang tersebut merupakan barang tidak bergerak. Akan tetapi dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan agunan barang tertentu, pada barang itu melekat sifat spesialitas yang memberikan hak separatis kepada kreditor, oleh karena itu prinsip mendahulukan barang bergerak tidak bisa dilakukan.

### **6.3. Tata Cara Pelaksanaan Sita Jaminan**

Tata cara pelaksanaan sita jaminan diatur dalam Pasal 197- 199 HIR dimana tata cara pelaksanaan sita jaminan atas barang bergerak diatur dalam Pasal 197 HIR, sedangkan tata cara pelaksanaan sita atas barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 198 HIR.

Tata cara pelaksanaan sita jaminan:

- a. dilaksanakan berdasarkan penetapan pengadilan:
- b. penyitaan dilaksanakan oleh panitera atau juru sita
- c. memberitahukan penyitaan kepada tergugat
- d. juru sita dibantu dua orang saksi
- e. pelaksanaan sita dilakukan di tempat barang terletak
- f. membuat berita acara sita
- g. Meletakkan barang sitaan di tempat semula

h. menyatakan sita sah dan berharga

Khusus mengenai sita jaminan atas benda tidak bergerak, ada beberapa ketentuan khusus, yaitu:

- Penjagaan barang sita jaminan

Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 508 Rv dan secara implisit pada pasal 197 ayat (9) HIR, bahwa dalam hal penjagaan sita jaminan barang tidak bergerak, yang menjadi penjadanya adalah tersita dan sifatnya demi hukum.

- Boleh dipakai tersita

Hal ini diatur dalam Pasal 508 Rv, dan dapat dijadikan pedoman kebolehan pemakaian barang sitaan, dan ditambah dengan syarat bahwa barang yang digunakan tersebut tidak boleh berakibat pada turunnya harga barang sitaan atau habisnya barang sitaan dalam pemakaian. Apabila harga barang sitaan itu turun, maka tergugat diancam membayar ganti rugi dan bunga.

- Hasil yang tumbuh setelah penyitaan

Agar terdapat kepastian hukum menegani hasil yang timbul dari obyek sita jaminan yang melekat padanya dan akan dibayarkan kepada penggugat bersama- sama dengan hasil penjualan barang sita jaminan, pengadilan harus mempertimbangkan dan menegaskannya dalam penetapan sita jaminan. Sepanjang hal itu tidak dinyatakan secara tegas, maka tergugat dianggap berhak memakai dan menikmati hasil yang timbul dari obyek sita tersebut.

- Berhak mengajukan bantahan atau perlawanan

Sita jaminan terhadap barang tidak bergerak dapat diajukan:

1. bantahan oleh tersita (tergugat) dapat diminta dan diajukan tergugat dalam sidang yang khusus diadakan untuk itu, atau pada proses pemeriksaan pokok perkara dalam persidangan. Bunyi bantahan meminta agar sita diangkat atas alasan tidak memenuhi syarat atau barang yang disita bukan milik tergugat atau atas alasan dalil gugatan tidak mempunyai dasar hukum.
2. perlawanan dari pihak ketiga (*Derden Verzet*), yang didasarkan pada ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR atau Pasal 378 Rv, dengan alasan bahwa barang yang disita bukan milik tergugat tetapi milik pelawan, dan perlawanan yang diajukan dalam bentuk gugatan perlawanan dengan cara menarik penggugat (pemohon sita) dan tergugat (tersita) sebagai pihak terlawan.
  - Tersita berhak memberi barang pengganti obyek sitaan

Hal ini didasarkan pada Pasal 725 Rv. Tergugat berhak menawarkan atau mengajukan ke pengadilan barang pengganti obyek sitaan atau memberi jaminan yang cukup atas jumlah tuntutan penggugat. Apabila menurut pertimbangan hakim, penawaran barang atau jaminan itu patut, dan tidak menimbulkan kerugian kepada pengugat, dapat dikeluarkan penetapan pengangkatan sita, yang diikuti dengan penegasan penggantian barang atau uang yang diberikan tergugat.

- Pernyataan sita jaminan sah dan berharga



Apabila sita jaminan dikabulkan, harus ditegaskan secara deklaratif, bahwa sita itu sah dan berharga. Pernyataan tersebut dicantumkan dalam amar putusan.

### **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

## **A. Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit Dari Bank Danamon Ke Bank Mega Terkait Dengan Pemberian Hak Tanggungan Atas Obyek Hak Tanggungan**

Bank Mega dan Bank Danamon merupakan suatu badan usaha, dalam hal ini berbentuk perseroan terbatas, yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, misalnya tabungan, dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman, maka berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang- Undang Perbankan, yang menyebutkan bahwa "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk- bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak", Bank Mega dan Bank Danamon telah memenuhi pengertian bank tersebut.

Menurut jenisnya sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang- Undang Perbankan, Bank Mega dan Bank Danamon termasuk jenis Bank Umum, karena Bank Mega dan Bank Danamon memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, selain menerima simpanan dari masyarakat dan memberikan kredit atau pinjaman kepada masyarakat.

Dalam praktek perbankan, bank dapat memberikan kredit kepada nasabah.. Menurut Pasal 1 ayat (11) Undang- Undang Perbankan disebutkan bahwa: "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam- meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Sehingga menurut pasal tersebut, ada beberapa unsur kredit adalah:

- a. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditor dengan pihak debitor, yang disebut dengan perjanjian kredit.

Dalam hal ini, ada pemberian kredit dari Bank Mega selaku Kreditor kepada Tuan Haji Muhamad Saukani selaku nasabah atau debitor. Pemberian kredit tersebut dinyatakan dengan adanya perjanjian kredit antara kreditor dan debitor. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata Bab II buku III tentang Perikatan, yang menyebutkan bahwa: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Untuk sahnya perjanjian tersebut diperlukan empat syarat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat diri

Sepakat dimaksud bahwa subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, jadi mereka menghendaki suatu secara timbal balik. Dalam hal ini, para pihak, yaitu Bank Mega dan Tuan Haji Muhamad Saukani, saling sepakat mengenai isi perjanjian kredit tersebut. Dengan adanya kesepakatan maka akan timbul hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Orang yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau aqil balik dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Menurut KUH Perdata yang dimaksud cakap adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum 21 tahun tetapi telah kawin atau pernah kawin. Dalam hal ini, Tuan Haji Muhamad Saukani dianggap telah cakap melakukan perbuatan hukum. Hal ini didasarkan pada data dari Bank Mega, dimana ternyata dalam akta Addendum Perjanjian Kredit yang dibuat di hadapan Herliena, S.H., Notaris Kota Banjarmasin, bahwa Tuan Haji Muhamad Saukani telah menikah. Sedangkan Tuan Drs. Yanrifan During dan Tuan Drs. Sugiannor bertindak mewakili Direksi berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup berturut-turut tertanggal 16 Mei 2001 dan 9 Juli 2001, sehingga dapat melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama Bank Mega.

## 3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sudah ditentukan macam atau jenis benda atau barang dalam perjanjian itu mengenai barang itu sudah ada atau sudah berada di tangan pihak yang berkepentingan pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh Undang-Undang dan juga mengenai jumlah tidak perlu disebutkan. Perjanjian kredit yang disepakati oleh Tuan Haji Muhamad Saukani dan Bank Mega, menentukan bahwa obyek dari perjanjian tersebut berupa kredit yang akan diberikan pada Tuan

Haji Muhamad Saukani selaku debitor. Selain itu, perjanjian kredit juga mengatur mengenai besarnya bunga yang wajib dibayar oleh Tuan Haji Muhamad Saukani, jangka waktu pengembalian kredit dan juga jaminan.

#### 4. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud suatu sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri, sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

Perjanjian kredit tersebut dapat dibuat dalam bentuk perjanjian bawah tangan maupun dalam bentuk akta notariil. Berdasarkan hasil penelitian, isi perjanjian kredit yang terjadi dalam kasus ini tidak melanggar atau bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum.

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut dibagi ke dalam 2 (dua) kelompok, yaitu :

1. Syarat Subyektif, yaitu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian itu, atau dengan perkataan lain syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, yang meliputi: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian
2. Syarat Obyektif, yaitu syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, meliputi: suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal

Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang

dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap. Jadi perjanjian yang telah dibuat akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Dengan dipenuhinya syarat- syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, baik syarat subyektif maupun syarat obyektif, maka perjanjian kredit antara Bank Mega selaku Kreditor dan Tuan Haji Muhamad Saukani selaku Debitor, sah.

b. Adanya para pihak

Para pihak yang dimaksud yaitu pihak kreditor sebagai pihak yang memberikan jaminan, yang dalam hal ini adalah Bank Mega, dan pihak debitor sebagai pihak yang membutuhkan uang pinjaman, yang dalam hal ini adalah Tuan Haji Muhamad Saukani.

c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditor bahwa pihak debitor mau dan mampu membayar atau mencicil kreditnya.

Berarti pihak kreditor, yang dalam hal ini adalah Bank Mega percaya bahwa Tuan Haji Muhamad Saukani selaku pihak debitor. Dalam hal ini, adanya kepercayaan Bank Mega terhadap kemampuan Tuan Haji Muhamad Saukani untuk membayar dan melunasi pinjaman didasarkan pada hasil analisa dan penilaian Bank Mega yang meliputi:

a. *Character*

“Penilaian watak atau kepribadian calon debitor dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik dari calon debitor untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan

bank di kemudian hari. Hal ini dapat diperoleh dengan mendasarkan pada hubungan baik yang telah terjalin antara bank dengan debitor.”<sup>30</sup>  
Berdasarkan hasil penelitian, yang harus diperhatikan untuk mengetahui bagaimana watak atau kepribadian dari calon debitor adalah:

- “Riwayat hidup si Pemohon.
- Kebiasaan sehari-hari.
- Sifat-sifat pribadinya.
- Cara Hidup.
- Keadaan keluarganya.
- Hobby dan sosial kehidupannya.”<sup>31</sup>

*b. Capacity*

*Capacity* adalah “kemampuan yang dimiliki calon debitor dalam menjalankan usahanya guna memperoleh profit yang selanjutnya atas keuntungan yang diperoleh akan digunakan untuk melunasi kewajiban hutangnya kepada bank.”<sup>32</sup> Dengan demikian bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga debitor dalam jangka waktu tertentu akan mampu melunasi pinjamannya.

“Tingkat kapasitas dari calon debitor dapat diukur dari :

- Perkembangan keuntungan yang diperoleh dari tahun ke tahun.

---

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, *Loc. Cit.*

<sup>31</sup> Wawancara dengan Drs. Yanrifan During A.B., Kepala Bank Mega Cabang Banjarmasin, tanggal 22 Januari 2009.

<sup>32</sup> Rachmadi Usman, *Loc. Cit.*

- Pemasaran dari hasil produksi.
- Kemungkinan pemasaran dari hasil produksi baru dan hasil produksi tersebut dapat dengan mudah diperdagangkan.
- Kemampuan usaha dibidang lainnya.”<sup>33</sup>

c. *Capital*

*Capital* adalah “dana yang dimiliki oleh calon debitur untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya.”<sup>34</sup> Besarnya modal yang dimiliki oleh calon debitur merupakan hal yang sangat berpengaruh atas pengembalian kreditnya kepada bank utamanya pada saat seperti sekarang ini dimana dunia usaha dilanda oleh badai krisis. Dalam hal usaha debitur mengalami keterpurukan maka debitur sangat membutuhkan dana untuk dapat keluar dari keterpurukan tersebut sementara lain bank tidak dapat membantu debitur untuk memberikan kredit baru kepada debitur, karena pada umumnya bank tidak akan memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan nasabah guna menjalankan usahanya tersebut. “Ukuran besar atau kecilnya modal yang dimiliki oleh debitur dapat terlihat pada neraca perusahaan yaitu pada komponen “*owner equity*”, laba yang ditahan dan lain-lain ataupun pada besarnya modal yang telah disetor dalam akta pendirian pada waktu perusahaan tersebut didirikan.”<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Wawancara dengan Drs. Yanrifan During A.B., Kepala Bank Mega Cabang Banjarmasin, **Loc. Cit.**

<sup>34</sup> Rachmadi Usman, **Loc. Cit.**

<sup>35</sup> Wawancara dengan Drs. Yanrifan During A.B., Kepala Bank Mega Cabang Banjarmasin, **Loc. Cit.**



*d. Collateral*

*Collateral* adalah “barang-barang baik milik debitur ataupun pihak ketiga yang diserahkan dan atau digunakan oleh debitur sebagai agunan kredit kepada bank.”<sup>36</sup> *Collateral* bermanfaat sebagai alat pengaman apabila usaha debitur yang dibiayai dengan kredit tersebut mengalami kegagalan atau karena sebab-sebab lainnya debitur tidak dapat melunasi kewajiban hutangnya kepada bank. Jaminan ini mempunyai sifat pelengkap dari kelayakan keterlaksanaan dari suatu proyek debitur.

*e. Condition of economy*

Terciptanya kondisi ekonomi yang kondusif sangat berpengaruh terhadap tingkat pengembalian kredit. Kondisi ekonomi adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun untuk kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit. Dengan menganalisa kondisi ekonomi di dalam maupun di luar negeri, baik masa lalu, masa sekarang maupun masa yang akan datang, Bank dapat memperkirakan bagaimana perkembangan usaha dari debitor.

Hal ini didasarkan pada Pasal 8 UU Perbankan yang menentukan:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

---

<sup>36</sup> Rachmadi Usman, *Loc. Cit.*

dan dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan bahwa: “untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor.” Analisa terhadap nasabah debitor tersebut dikenal dengan sebutan “*the five C of credit analysis*”

d. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitor.

Kesanggupan dan janji untuk membayar hutang biasanya dicantumkan dalam perjanjian kredit antara pihak kreditor dan pihak debitor.

e. Adanya pemberian sejumlah uang atau barang atau jasa oleh pihak kreditor kepada pihak debitor.

Berdasarkan hasil penelitian, “pemberian kredit diwujudkan dalam bentuk pemberian uang sejumlah Rp. 500. 000. 000,- (lima ratus juta rupiah) dari pihak bank selaku kreditor kepada pihak nasabah selaku debitor.”<sup>37</sup>

f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang atau barang atau jasa oleh pihak debitor kepada kreditor disertai dengan pemberian imbalan atau bunga atau pembagian keuntungan.

Mengenai seberapa besarnya pembayaran kembali yang disertai bunga serta jangka waktu pengembalian kredit ditentukan oleh pihak Bank selaku kreditor yang dicantumkan dalam perjanjian kredit. “Dalam Perjanjian Kredit antara Bank Mega dengan Tuan Haji Muhamad Saukani sebagaimana

---

<sup>37</sup> Wawancara dengan Drs. Yanrifan During A.B., Kepala Bank Mega Cabang Banjarmasin, *Loc. Cit.*

ternyata dalam akta Addendum Perjanjian Kredit yang dibuat di hadapan Herliena, S.H., Notaris Kota Banjarmasin, ditentukan bahwa bunga yang harus dibayar oleh debitor sebesar 1% (satu persen) dari nilai kredit yang diberikan”<sup>38</sup>

g. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditor dengan pengembalian kredit oleh debitor

Adanya perbedaan waktu tersebut dapat digunakan oleh debitor untuk memanfaatkan kredit yang telah diterimanya guna kepentingan debitor, yang biasanya telah ditentukan dalam perjanjian kredit. ”Berdasarkan Perjanjian Kredit antara Bank Mega dengan Tuan Haji Muhamad Saukani sebagaimana ternyata dalam akta Addendum Perjanjian Kredit yang dibuat di hadapan Herliena, S.H., Notaris Kota Banjarmasin, kredit diberikan pada tanggal 13 Juli 2005 dan harus dikembalikan pada tanggal 13 Juli 2006.”<sup>39</sup>

h. Adanya resiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi.

Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula resiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit. Hal ini mungkin saja terjadi, karena ada kemungkinan usaha debitor penurunan.

Pemberian kredit tersebut biasanya selalu disertai dengan adanya jaminan, yang menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya yaitu melunasi utangnya pada kreditor. Jaminannya bisa

---

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> *Ibid.*

berupa benda baik benda tak bergerak maupun benda yang bergerak, dan bisa juga dengan jaminan perorangan. Dalam kasus ini, yang digunakan adalah jaminannya berupa tanah, sehingga jenis lembaga jaminan yang digunakan adalah Hak Tanggungan. Hal ini didasarkan pada Pasal 1 angka 1 UUHT yang menentukan bahwa:

”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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pemberian Hak Tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 UUHT yang menentukan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Dalam hal ini, terjadi peralihan kredit dari Bank Danamon ke Bank Mega. Hal ini terjadi karena nasabah selaku debitur ingin mendapatkan kredit yang lebih besar. “Sebagai gambaran pengalihan kredit yang terjadi di Bank Mega dari Bank Danamon dilakukan sebagai berikut:

1. Calon debitur mengisi aplikasi permohonan dengan dilampirkan fotocopy dokumen-dokumen sesuai dengan syarat-syarat pengajuan kredit

2. Pihak dari Bank Mega kemudian meneliti surat permohonan calon debitur dan melakukan penolakan langsung apabila termasuk dalam kriteria sebagai berikut:

- Kredit yang dimohon akan digunakan untuk membiayai usaha/bisnis yang dilarang oleh pemerintah
- Bisnis/usaha diklasifikasikan sebagai terbatas (restricted) atau resiko tinggi dan berdasarkan penilaian bank tidak layak dipertimbangkan.
- Perusahaan calon debitur dan/atau pengurus/pemegang sahamnya termasuk ke dalam Daftar Gabungan Kredit Macet ataupun Daftar Black List yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
- Lama usaha/ bisnis minimum 2 (dua) tahun

3. Pihak Bank Mega akan melakukan kunjungan (on the spot) atau wawancara guna mendapat informasi dari calon debitur dan pengumpulan data tambahan. Pihak Bank Mega juga akan datang ke Bank Danamon guna memberitahukan bahwa Bank Mega akan melakukan pengambilalihan kredit atas nama nasabah yang bersangkutan, menanyakan berapa sisa utang yang belum dipenuhi oleh nasabah yang bersangkutan, apa jaminan atas pemberian kredit tersebut di Bank Danamon, meminta surat keterangan roya apabila nantinya sisa utang nasabah dilunasi

4. Pihak Bank melakukan proses analisa kredit.

5. Hasil analisis:

- Permohonan disetujui, diterbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK)
  - Permohonan ditolak, diterbitkan surat penolakan
6. Pihak Bank kemudian menyampaikan SPPK kepada calon debitur untuk ditandatangani bila menyetujui atau menolak keputusan Bank
  7. Apabila calon debitur menyetujui maka wajib memenuhi syarat-syarat penandatanganan Perjanjian Kredit dan akan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit yang dibuat dengan akta notariil. Pihak dari Bank Mega mendatangi Bank Danamon untuk melunasi utang atas nama nasabah tersebut, sekaligus meminta surat keterangan roya dari Bank Danamon dan sertipikat atas tanah yang jadi menjadi jaminan atas pemberian kredit di Bank Danamon.
  8. Pihak Bank kemudian meminta PPAT rekanan untuk mengurus roya sekaligus membuat APHT dan mendaftarkan pemberian HT tersebut di Kantor Pertanahan.
  9. Sisa dari pelunasan utang dari Bank Mega kepada Bank Danamon, akan diberikan kepada nasabah.<sup>40</sup>

Dalam hal ini terjadi peralihan kredit dari Bank Danamon ke Bank Mega, sehingga terlebih dahulu harus dilakukan roya terhadap obyek jaminan yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Bank Danamon sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang baru berdasarkan Perjanjian Kredit oleh Bank Mega.

---

<sup>40</sup> *Ibid.*

Permohonan pencoretan sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT yang menentukan: "Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada bukutanah hak atas tanah dan sertifikatnya." Harus 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. Hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT. Menurut hasil wawancara dengan Herliena, S.H., Notaris dan PPAT Kota Banjarmasin, "berkas yang diperlukan pada saat mengurus pencoretan Hak Tanggungan adalah sertifikat asli hak atas tanah, sertifikat Hak Tanggungan serta surat pernyataan bermeterai cukup dari Bank Danamon bahwa hutang Tuan Haji Muhamad Saukani di Bank Danamon telah dilunasi"<sup>41</sup>. Adanya surat pernyataan dari Bank Danamon tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (4) UUHT yang menentukan bahwa catatan pada sertifikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas. Setelah semua berkas tersebut telah lengkap maka PPAT yang bersangkutan akan memohon pencoretan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin. Langkah berikutnya yang terjadi dalam proses pelaksanaan

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Herliena, S.H., Notaris dan PPAT Kota Banjarmasin, tanggal 20 Januari 2009.

pencoretan Hak Tanggungan itu setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (8) UUHT. Kemudian Sertipikat Hak Tanggungan akan ditarik dan Buku Tanah Hak Tanggungan akan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan

Setelah Hak Tanggungan tersebut diroya, maka PPAT akan membuat APHT. Mengenai kewenangan PPAT untuk membuat APHT ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 dan 10 ayat (2) UUHT jo Pasal 6 ayat (2) dan 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu mengenai pelaksanaan pembuatan akta juga sudah diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut sebagai berikut :



1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian pada Bank Mega, “ketentuan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada, bahwa penandatanganan APHT dilaksanakan dihadapan PPAT bersama-sama antara nasabah sebagai debitor dengan pihak Bank Mega sebagai kreditor”<sup>42</sup>

Sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitor dan

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan. Berdasarkan data tersebut PPAT dapat mengetahui berwenang atau tidak para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta alas haknya, yang pada akhirnya PPAT dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak dalam membuat APHT tersebut.<sup>43</sup>

Untuk selanjutnya para pihak (Bank Mega sebagai kreditor dan Tuan Haji Muhamad Saukani sebagai debitor) sebelum melaksanakan pembuatan APHT dihadapan PPAT, PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak tanah yang akan dijadikan jaminan dengan data yang ada di Kantor tersebut. Hal ini telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, bahwa :

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.”

Disinilah terlihat fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib

---

<sup>43</sup> *Ibid.*

dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan/dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, dan apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli dengan cap atau tulisan dengan kalimat "PPAT.... *telah minta pengecekan sertifikat*", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Tentang waktu penyelesaian pengecekan sertifikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan "Pengembalian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertifikat harus pada hari itu juga atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertifikat yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekannya oleh PPAT dimaksud.

Ketentuan mengenai pemeriksaan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan dimaksudkan agar supaya kepentingan pihak penerima Hak Tanggungan terlindungi, apabila ternyata sertifikat hak atas tanah yang

disampaikan kepada PPAT tersebut data yang ada di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang disampaikan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan bersangkutan.

Tugas Pokok dari PPAT menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah., adalah :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Maka setelah dibuatnya APHT, kewajiban bagi PPAT untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan, yaitu untuk memenuhi asas publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan. Untuk keperluan itu PPAT sesuai dengan tugas dan kewajiban jabatannya akan menyampaikan dokumen atau berkas permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan.

“Dokumen atau berkas yang disampaikan oleh PPAT meliputi:

1. Surat Pengantar dari PPAT.
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
3. Fotocopy identitas dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
4. Sertifikat asli hak atas tanah obyek Hak Tanggungan.

5. Lembar ke-2 APHT.
6. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.
7. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Mak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.”<sup>44</sup>

Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kantor Pertanahan hanya dapat mendaftarkan hak tanggungan apabila obyek hak tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan. Hal ini terkait dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menyatakan: “Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan”. Sedangkan yang dimaksud dengan pemberi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT adalah: “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Dalam penjelasan umum UUHT angka 7 dijelaskan, bahwa pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan pada

---

<sup>44</sup> *Ibid.*

Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, obyek hak tanggungan itu dapat berupa :

- a. Tanah sudah bersertifikat atas nama pemberi Hak tanggungan (Pasal 114);
- b. Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan dan diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 115);
- c. Hak atas tanah yang merupakan sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estate, kawasan industri atau perusahaan inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak (Pasal 116);
- d. Hak Atas tanah yang belum terdaftar (Pasal 117)

Apabila APHT sudah ditandatangani oleh pihak kreditor dan debitor, sedangkan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang

sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, maka dokumen atau berkas yang diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran sebagaimana dalam Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan pula, bahwa :

“Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang terdiri dari:

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Lembar ke-2 APHT;
- f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan

untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;

- g. SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.”

Untuk selanjutnya yang dilakukan PPAT setelah berkasnya siap dan sertifikat asli telah dicek adalah mengirim berkas dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftar. Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan bahwa selain dokumen atau berkas yang telah disampaikan oleh PPAT sebagaimana tertulis di atas, maka PPAT yang bersangkutan harus pula menyertakan dokumen atau berkas mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut menjadi obyek Hak Tanggungan yang telah ditentukan dalam ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tersebut di atas.

Di atas telah disebutkan bahwa PPAT dalam mengirimkan dokumen atau berkas untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan harus disertakan pula surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan, hal ini mempunyai fungsi bahwa surat Pengantar tersebut adalah untuk menentukan kapan suatu berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diterima dan dinyatakan lengkap oleh petugas yang ditunjuk di Kantor Pertanahan. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 114 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional



Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

“Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (t) huruf a sebagai landa terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu,....”

Penentuan kapan suatu berkas pendaftaran Hak Tanggungan ini diterima dan dinyatakan lengkap tersebut akan berakibat pada tanggal kapan pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan. Hal ini berarti, bahwa saat berkas dinyatakan lengkap akan berdampak pada lahirnya Hak Tanggungan itu sendiri.

Mulai kapan PPAT harus menyerahkan berkas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan, dalam prakteknya para PPAT-Notaris pada dasarnya sudah melaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu PPAT yang membuat APHT tersebut untuk selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan

#### **B. Tanah Yang Telah Diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Kota Banjarmasin Tersebut Tidak Dapat Dibebani Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Mega Cabang Banjarmasin**

Pada dasarnya, berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan ini hanya terbatas pada sengketa perkara utang- piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dengan diletakkannya sita pada barang milik

tergugat, maka barang itu tidak dapat dialihkan oleh tergugat kepada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap. "Apabila tergugat tidak memenuhi pembayaran secara sukarela, pelunasan utang atau ganti rugi itu, diambil secara paksa dari barang sitaan melalui penjualan lelang."<sup>45</sup> Akan tetapi dalam praktiknya, penerapannya diperluas meliputi sengketa tuntutan ganti rugi baik yang timbul dari:

- Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 jo. Pasal 1247 KUH Perdata dalam bentuk penggantian biaya, bunga dan keuntungan yang akan diperoleh, atau
- Perbuatan melawan hukum (selanjutnya disingkat menjadi PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, dalam bentuk ganti rugi materiil dan immateriil.

Untuk menjamin pemenuhan pembatasan tuntutan ganti rugi yang diajukan penggugat berdasarkan wanprestasi atau PMH, dapat meminta kepada pengadilan agar diletakkan sita jaminan terhadap barang milik tergugat. Dengan demikian, praktik pengadilan telah memperluas penafsiran utang meliputi ganti rugi, sehingga sengketa yang demikian dapat dibenarkan untuk menerapkan sita jaminan yang diatur Pasal 227 ayat (1) HIR atau Pasal 270 Rv.

Selain itu sita jaminan juga telah diperluas meliputi sengketa hak milik atas benda tidak bergerak. Perluasan ini dianggap perlu karena sita revindikasi yang diatur dalam Pasal 226 HIR tidak mencakup sengketa hak

---

<sup>45</sup> Sudikno Mertokusumo, *Lok. Cit.*

milik atas barang tidak bergerak. Ini berarti jika sita jaminan yang diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak boleh diterapkan dalam sengketa milik atas barang tidak bergerak, maka akan terjadi kekosongan hukum tersebut, sehingga tidak mungkin melindungi penggugat atas tindakan tergugat yang beritikad buruk.

Dalam kasus ini terjadi pelaksanaan sita jaminan atas tanah milik Tuan Haji Muhamad Saukani berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kota Banjarmasin Nomor 61/PDT.G/2004/PN.BJM. Putusan tersebut didasarkan pada permohonan pihak ketiga, yaitu PD Bangun Banua (Perusahaan Daerah Pemerintah Propinsi Kalimantan Selatan) yang merasa dirugikan karena tanah tersebut merupakan miliknya, yang dipinjamkan untuk dimanfaatkan atau digunakan oleh Pemerintah Kota, ternyata disalahgunakan sehingga tanah tersebut dapat dimiliki oleh orang perorangan. Dengan adanya penetapan sita jaminan, maka tanah tersebut tidak dapat dapat dibebankan dengan jaminan apapun atau tidak dialihkan kepada orang lain sampai permasalahan diantara para pihak selesai. Hal tersebut sesuai dengan pengertian sita jaminan atau *conservatoir beslag* yang diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 216 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv yang menentukan bahwa:

- Menyita barang debitor selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut;
- Tujuannya agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu.

Obyek sita jaminan dalam perkara utang piutang atau ganti rugi dapat diterapkan:

- Meliputi seluruh harta kekayaan tergugat

Sepanjang utang atau tuntutan ganti rugi tidak dijamin dengan agunan tertentu, sita jaminan dapat diletakkan di atas seluruh harta kekayaan tergugat. Penerapan ini didasarkan pada Pasal 1131 KUH Perdata jo Pasal 227 ayat (1) HIR, yang menegaskan:

1. segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan (pasal 1131 KUH Perdata)
2. barang debitur atau tergugat baik yang bergerak dan tidak bergerak dapat diletakkan sita jaminan untuk pembayaran utangnya atas permintaan kreditur atau penggugat.

- Terbatas pada barang agunan

Jika perjanjian utang piutang dijamin dengan agunan barang tertentu, maka sita jaminan dapat langsung diletakkan meskipun bentuk barang tersebut merupakan barang tidak bergerak. Akan tetapi dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan agunan barang tertentu, pada barang itu melekat sifat spesialisitas yang memberikan hak separatis kepada kreditur, oleh karena itu prinsip mendahulukan barang bergerak tidak bisa dilakukan. Namun dalam kasus ini, yang menjadi obyek sita hanya tanah yang dianggap dulunya merupakan tanah milik PD. Bangun Banua. Obyek sita jaminan tersebut memang tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata jo Pasal 227 ayat (1) HIR, akan tetapi penulis beranggapan bahwa dalam hal ini obyek sita jaminan termasuk pada jenis yang kedua yaitu terbatas pada barang agunan namun dalam

pegertian yang diperluas karena permohonan sita jaminan ini terkait dengan sengketa hak milik atas benda tidak bergerak.

Tata cara pelaksanaan sita jaminan diatur dalam Pasal 197- 199 HIR dimana tata cara pelaksanaan sita jaminan atas barang bergerak diatur dalam Pasal 197 HIR, sedangkan tata cara pelaksanaan sita atas barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 198 HIR. Terkait dengan kasus ini, maka tata cara pelaksanaan yang digunakan adalah tata cara pelaksanaan sita jaminan yang diatur dalam Pasal 198 HIR, karena yang menjadi obyek sita jaminan berupa tanah, yang merupakan barang tidak bergerak.

“Secara umum, tata cara pelaksanaan sita jaminan:

- a. dilaksanakan berdasarkan penetapan pengadilan:
  - dituangkan dalam bentuk surat penetapan yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri atau majelis yang bersangkutan;
  - berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk melaksanakan sita jaminan terhadap harta kekayaan tergugat.
- b. penyitaan dilaksanakan oleh panitera atau juru sita
- c. memberitahukan penyitaan kepada tergugat yang berisi:
  - hari, tanggal, bulan, tahun, dan jam serta tempat penyitaan;
  - agar tergugat menghadiri penyitaan.

Dalam hal ini, kehadiran tergugat tidak menjadi keabsahan pelaksanaan sita.

pemberitahuan mengenai adanya putusan sita jaminan ini tidak langsung diberitahukan kepada tergugat, tetapi diberitahukan kepada

lurah, di mana tempat obyek sita jaminan berada. Nantinya lurah akan memberitahu tergugat. Sehingga dalam kasus ini Tuan Haji Muhamad Saukani selaku tergugat tidak mengetahui adanya sita jaminan terhadap tanah miliknya.

d. juru sita dibantu dua orang saksi

- dijelaskan nama, pekerjaan, dan tempat tinggal saksi dalam berita acara sita,
- saksi harus penduduk Indonesia,
- paling rendah berumur 21 tahun,
- orang yang dapat dipercaya.

e. pelaksanaan sita dilakukan di tempat barang terletak

- juru sita dan saksi datang ke tempat barang yang hendak disita, dan
- tidak sah penyitaan yang dilakukan di tempat barang terletak

f. membuat berita acara sita

hal-hal pokok yang harus dimuat dalam berita acara sita jaminan:

- tanggal, dan nomor penetapan,
- jam, tanggal, hari, bulan, dan tahun penyitaan,
- nama pekerjaan, dan tempat tinggal saksi,
- rincian satu per satu jenis barang yang disita,
- penjelasan pembuatan berita acara di hadapan si tersita (jika sendiri),

- Penjelasan penjagaan barang sitaan diserahkan kepada tersita, dan
  - Ditandatangani juru sita dan saksi
- g. Meletakkan barang sitaan di tempat semula
- h. menyatakan sita sah dan berharga”<sup>46</sup>

Berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Negeri Kota Banjarmasin, “Dengan adanya putusan sita jaminan atas sebidang tanah, maka panitera atau juru sita akan memberitahu lurah, di mana obyek sita jaminan tersebut berada. Selain itu, penyitaan atas sebidang tanah, dengan atau tanpa bangunan di atas sebidang tanah tersebut, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.”<sup>47</sup> Hal ini didasarkan pada Pasal 198 ayat (1) HIR. “Pendaftaran tersebut bertujuan agar setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, waris, pembebanan jaminan atas tanah tersebut mengetahui bahwa ada putusan sita jaminan sehingga terhadap obyek sita jaminan tersebut tidak dapat dialihkan atau dipindahkan atau dibebani dengan jaminan apapun”<sup>48</sup>

Perbedaan pelaksanaan sita jaminan terhadap barang tidak bergerak dan barang bergerak terdapat pada adanya ketentuan khusus yang mengatur mengenai :

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan H. Suryani, S.H., Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Kota Banjarmasin, tanggal 21 Januari 2009.

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> *Ibid.*

- Penjagaan barang sita jaminan

Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 508 Rv dan secara implisit pada pasal 197 ayat (9) HIR, bahwa dalam hal penjagaan sita jaminan barang tidak bergerak, yang menjadi penjadanya adalah tersita dan sifatnya demi hukum.

- Boleh dipakai tersita

Hal ini diatur dalam Pasal 508 Rv, dan dapat dijadikan pedoman kebolehan pemakaian barang sitaan, dan ditambah dengan syarat bahwa barang yang digunakan tersebut tidak boleh berakibat pada turunnya harga barang sitaan atau habisnya barang sitaan dalam pemakaian. Apabila harga barang sitaan itu turun, maka tergugat diancam membayar ganti rugi dan bunga.

- Hasil yang tumbuh setelah penyitaan

Agar terdapat kepastian hukum menegani hasil yang timbul dari obyek sita jaminan yang melekat padanya dan akan dibayarkan kepada penggugat bersama-sama dengan hasil penjualan barang sita jaminan, pengadilan harus mempertimbangkan dan menegaskan dalam penetapan sita jaminan. Sepanjang hal itu tidak dinyatakan secara tegas, maka tergugat dianggap berhak memakai dan menikmati hasil yang timbul dari obyek sita tersebut.

- Berhak mengajukan bantahan atau perlawanan

Sita jaminan terhadap barang tidak bergerak dapat diajukan:

1. bantahan oleh tersita (tergugat) dapat diminta dan diajukan tergugat dalam sidang yang khusus diadakan untuk itu, atau pada proses



pemeriksaan pokok perkara dalam persidangan. Bunyi bantahan meminta agar sita diangkat atas alasan tidak memenuhi syarat atau barang yang disita bukan milik tergugat atau atas alasan dalil gugatan tidak mempunyai dasar hukum.

2. perlawanan dari pihak ketiga (*Derden Verzet*), yang didasarkan pada ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR atau Pasal 378 Rv, dengan alasan bahwa barang yang disita bukan milik tergugat tetapi milik pelawan, dan perlawanan yang diajukan dalam bentuk gugatan perlawanan dengan cara menarik penggugat (pemohon sita) dan tergugat (tersita) sebagai pihak terlawan.

- Tersita berhak memberi barang pengganti obyek sitaan

Hal ini didasarkan pada Pasal 725 Rv. Tergugat berhak menawarkan atau mengajukan ke pengadilan barang pengganti obyek sitaan atau memberi jaminan yang cukup atas jumlah tuntutan penggugat. Apabila menurut pertimbangan hakim, penawaran barang atau jaminan itu patut, dan tidak menimbulkan kerugian kepada pengugat, dapat dikeluarkan penetapan pengangkatan sita, yang diikuti dengan penegasan penggantian barang atau uang yang yang diberikan tergugat.

- Pernyataan sita jaminan sah dan berharga

Apabila sita jaminan dikabulkan, harus ditegaskan secara deklaratif, bahwa sita itu sah dan berharga. Pernyataan tersebut dicantumkan dalam amar putusan.

Dengan adanya pemberitahuan putusan sita jaminan terhadap obyek sita jaminan, maka berdasarkan Pasal 199 ayat (1) HIR, terhadap obyek sita jaminan tidak lagi dapat dialihkan atau dipindahkan kepada orang lain, memberatkan atau menyewakan. Dalam pasal 199 ayat (1) HIR tidak ada pengaturan secara rinci bahwa terhadap barang yang disita tersebut tidak boleh dibebankan jaminan, namun penulis mengasumsikan bahwa Pasal 199 ayat (1) HIR tersebut dapat diperluas pengertiannya sehingga terhadap obyek sita jaminan selain tidak dapat dialihkan atau dipindahkan dan diberatkan atau disewakan, juga tidak dapat dibebankan dengan jaminan apapun.

**C. Perlindungan hukum yang dapat diberikan pada Kreditur yang dalam hal ini adalah PT. Bank Mega Cabang Banjarmasin, yang obyek jaminannya telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin**

Pada awalnya, pengalihan kredit dari Bank Danamon ke Bank Mega ini tidak mengalami masalah, mulai dari permohonan kredit Tuan Haji Muhamad Saukani kepada Bank Mega, pemberian kredit oleh Bank Mega, pelunasan kredit di Bank Danamon sehingga dapat diperoleh surat pernyataan dari Bank Danamon bahwa hutang telah lunas sampai dengan permohonan royas ke Kantor Pertanahan setempat, namun pada saat PPAT akan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah milik Tuan Haji Muhamad Saukani berdasarkan Perjanjian Kredit pada Bank Mega, barulah

diketahui ada putusan pengadilan mengenai sita jaminan atas tanah tersebut, sehingga pendaftaran pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dilaksanakan. Hal ini didasarkan pada Pasal 199 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa: "Terhitung mulai dari pemberitaan acara penyitaan barang itu diumumkan pihak yang disita barangnya itu tidak dapat lagi memindahkan kepada orang lain, memberatkan atau mempersewakan barang-barang tetap yang disita itu."

Berdasarkan hasil penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, "Putusan Pengadilan Negeri Kota Banjarmasin nomor 61/PDT.G/2004/PN.BJM tersebut telah diberitahukan pada Kantor Pertanahan dan telah dicatat pada Buku Tanah atas nama Tuan Haji Muhamad Saukani yang disimpan di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin pada tanggal 30 November 2005."<sup>49</sup> Dengan adanya putusan sita jaminan tersebut, seharusnya atas tanah milik Tuan Haji Muhamad Saukani tersebut tidak boleh dipindahkan, atau dialihkan kepada orang lain, dan tidak boleh dibebani dengan jaminan apapun sesuai dengan ketentuan Pasal 199 ayat (1) HIR, namun pada saat ada putusan sita jaminan tersebut, ternyata terhadap tanah milik Tuan Haji Muhamad Saukani telah dibebani Hak Jaminan berdasarkan perjanjian kredit pada Bank Danamon, sehingga putusan sita jaminan tersebut tidak dapat dilaksanakan sampai hapusnya hak tanggungan tersebut. Hal ini didasarkan pada "Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang

---

<sup>49</sup> Wawancara dengan Purnomo, S.H., KASI Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, tanggal 23 Januari 2009.

berpendirian bahwa barang- barang yang sudah dijadikan jaminan utang (yang dalam perkara tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik) tidak dapat dikenakan sita jaminan.”<sup>50</sup>

”Dengan adanya pelaksanaan roya Hak Tanggungan yang dikarenakan hapusnya hutang Tuan Haji Muhamad Saukani di Bank Danamon, maka putusan sita jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Banjarmasin nomor 61/PDT.G/2004/PN.BJM dapat dilaksanakan. Hal ini dapat terjadi karena tidak ada lagi jaminan yang membebani tanah, yang menjadi obyek sita jaminan tersebut”<sup>51</sup>

”Dengan dilaksanakannya sita jaminan tersebut, maka pendaftaran Hak Tanggungan yang didasarkan pada Perjanjian Kredit antara Bank Mega dengan Tuan Haji Muhamad Saukani, tidak dapat dilaksanakan. Hal ini mengakibatkan perjanjian kredit, yang awalnya dijamin dengan Hak tanggungan menjadi perjanjian kredit tanpa jaminan apapun. Kondisi yang seperti ini dapat merugikan pihak Bank Mega selaku Kreditor, apabila Tuan Haji Muhamad Saukani selaku debitor mempunyai itikad buruk untuk tidak mengembalikan kredit yang didapatnya atau apabila usaha Tuan Haji Muhamad Saukani mengalami kerugian sehingga Tuan Haji Muhamad Saukani tidak dapat mengembalikan kredit sesuai dengan perjanjian. Dengan tidak adanya jaminan Hak Tanggungan maka kedudukan Bank Mega selaku Kreditor akan sama dengan kreditor- kreditor lainnya dalam hal

---

<sup>50</sup> ST. Remy Sjahdeini, *Loc. Cit.*

<sup>51</sup> Wawancara dengan Purnomo, S.H., KASI Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, *Loc. Cit.*

pelunasan utang atau bisa disebut sebagai kreditor konkuren. Apabila perjanjian kredit tersebut disertai dengan jaminan Hak Tanggungan maka kedudukan Bank Mega selaku Kreditor akan lebih diutamakan daripada kreditor- kreditor lainnya dalam hal pelunasan utang atau bisa disebut sebagai kreditor preferent.”<sup>52</sup> Kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang menentukan: “...untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.” jo. Angka 4 Penjelasan umum UUHT yang menentukan: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang- undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor- kreditor lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang- piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.”

Masalah tersebut di atas dapat terjadi karena adanya kelalaian dari pihak Bank selaku Kreditor dan Notaris-PPAT yang menangani permohonan roya dan pendaftaran Hak Tanggungan. “Dalam hal ini, pihak Bank Mega lalai untuk melakukan analisa terhadap sebidang tanah milik Tuan Haji Muhamad Saukani yang nantinya akan menjadi obyek jaminan

---

<sup>52</sup> Wawancara dengan Drs. Yanrifan During A.B., Kepala Bank Mega Cabang Banjarmasin, *Loc.Cit.*

Hak Tanggungan, sebelum menyetujui pemberian kredit dan melakukan pengambilalihan dari Bank Danamon.”<sup>53</sup> Seharusnya Bank Mega melakukan analisa mengenai tanah tersebut terkait apa status kepemilikan tanah tersebut, apakah atas tanah tersebut terjadi sengketa yang masih belum selesai, berapa nilai tanah tersebut. Namun berdasarkan hasil riset, “Bank Mega tidak melakukan analisa secara mendetail mengenai tanah tersebut dan yakin bahwa terhadap sebidang tanah tersebut tidak akan ada sengketa lain karena tanah tersebut dapat dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian kredit di Bank Danamon. Bank Mega tidak memperkirakan bahwa ada putusan Pengadilan Negeri Kota Banjarmasin Nomor 61/PDT.G/2004/PN.BJM mengenai sita jaminan yang masih menunggu untuk dapat dilaksanakan.”<sup>54</sup>

Selain itu, Notaris- PPAT juga lalai dalam melakukan pengecekan atas status tanah sebelum melakukan permohonan royas Hak Tanggungan. Apabila sebelum dilakukan permohonan royas, Notaris-PPAT terkait tanah melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, maka Notaris- PPAT dapat memberitahukan bagaimana status tanah tersebut dengan adanya putusan mengenai sita jaminan yang masih menunggu untuk dilaksanakan dan apa konsekuensi yang akan diterima oleh Bank Mega bila tetap melakukan pengambilalihan kredit dari Bank Danamon.

---

<sup>53</sup> *Ibid.*

<sup>54</sup> *Ibid.*

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **1. Simpulan**

Berdasarkan uraian yang telah tersebut di atas maka dapatlah ditarik kesimpulan terhadap permasalahan yang dibahas antara lain sebagai berikut :

- 1) Pembebanan Hak Tanggungan merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh Bank Mega selaku Kreditor kepada Tuan Haji Muhamad

Saukani selaku Debitor, yang perjanjian kreditnya bisa dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk Akta Notariil, pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan. Berdasarkan perjanjian kredit tersebut akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik Debitor tersebut.

- 2) Bahwa atas sebidang tanah yang telah diletakkan sita jaminan, tidak dapat dialihkan atau dipindahkan pada pihak lain, dan tidak dapat dibebani dengan jaminan apapun. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 199 ayat (1) HIR.
- 3) Bahwa Pihak Bank Mega selaku Kreditor wajib dalam melakukan analisa mengenai debitor dan mengenai obyek yang nantinya akan menjadi obyek jaminan. Demikian pula dengan Notaris-PPAT yang menangani permohonan royas serta pendaftaran Hak Tanggungan, wajib melakukan pengecekan mengenai status tanah dengan teliti dan cermat di Kantor Pertanahan.

## **2. Saran**

Berdasarkan hasil pembahasan, ada beberapa saran yang dapat diberikan kepada pihak-pihak yang terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan atas sebidang tanah yang telah dilatekkan sita jaminan:



1. Pihak Bank Mega selaku Kreditor wajib dalam melakukan analisa mengenai debitor dan mengenai obyek yang nantinya akan menjadi obyek jaminan sebelum menyetujui pemberian kredit dan melakukan pengambilalihan dari Bank Danamon .
2. Pada saat pihak Bank Mega memberitahukan bahwa Bank Mega akan melakukan perjanjian pengikatan kredit yang berasal dari pengambilalihan kredit dari Bank Danamon, Notaris-PPAT terkait wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, sehingga Notaris- PPAT dapat memberitahukan Bank Mega mengenai status tanah tersebut dengan adanya putusan mengenai sita jaminan yang masih menunggu untuk dilaksanakan dan apa konsekuensi yang akan diterima oleh Bank Mega bila tetap melakukan pengambilalihan kredit dari Bank Danamon.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku- Buku

Badrulzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994.

Dirdjosisworo, Soedjono, *Hukum Perusahaan Mengenai Hukum Perbankan Di Indonesia (Bank Umum)*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2003.

Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Effendy, Rusli, dkk., *Teori Hukum*, Ujung Pandang: Hasanuddin University Press, 1991.

Fuady, Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.

Hadikusuma, Hilman, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 1995.

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, Oktober 2008.

Kartono, Kartini, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung: Alumni, 1986.

Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Selatan- Medan, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Mamuji, Sri dan Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif- Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press, 1985.

Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1988.

Prodjodikoro, Wiryono, *Asas-asas Hukum Perjanjian. Cet. VI*. Bandung: Sumur, 1996.

Sjahdeini, ST. Remy, *Hak Tanggungan: Asas- Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999.

Soebekti. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, 1992.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1982.

\_\_\_\_\_, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pres, 1986.

Soemitro, Ronny Hanitjo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta:Ghalia Indonesia, 1998.

Soewarso, Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2002.

Subagyo, Joko, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991.

Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Usman, Rachmadi, *Aspek- Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003.

## B. Peraturan Perundang- Undangan

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (HIR)

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria

Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah