



**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH YANG
DIMOHONKAN PENINGKATAN HAK DARI HAK GUNA
BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI BANK BUKOPIN
CABANG MT. HARYONO JAKARTA SELATAN**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh

**Liz Ambarsari Amir
B4B 008 164**

PEMBIMBING :

H.Kashadi, SH.MH.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH YANG
DIMOHONKAN PENINGKATAN HAK DARI HAK GUNA
BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI BANK BUKOPIN
CABANG MT. HARYONO JAKARTA SELATAN**

Disusun Oleh :

**Liz Ambarsari Amir
B4B 008 164**

Dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 26 Maret 2010

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

H. Kashadi SH.MH.
NIP. 19540624 198203 1 001

H. Kashadi, SH.MH.
NIP. 19540624 198203 1 001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Liz Ambarsari Amir

dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang,

Yang menerangkan,

LIZ AMBARSARI AMIR

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan atas kehadiran Allah SWT, bahwa dengan berkat dan rahmatNya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH YANG DIMOHONKAN PENINGKATAN HAK DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI BANK BUKOPIN CABANG MT. HARYONO JAKARTA SELATAN”**. yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang. Selain itu, tesis ini kupersembahkan untuk papaku (Alm) Amir Syarifuddin Paturusie, SH. atas kasih sayang yang tulus, bimbingan, doa restu dan keridhaan serta pengorbanannya;

Mengingat kemampuan dan pengetahuan dari Penulis yang masih terbatas, Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan ketidak sempurnaan yang ditemui. Oleh karena itu, dengan hati terbuka dan lapang dada, Penulis mengharapkan saran atau kritik yang sifatnya positif terhadap tulisan ini, guna peningkatan kemampuan Penulis di masa mendatang dan kemjuan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum.

Pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;

2. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang sekaligus Dosen Pembimbing yang telah bersedia dengan tulus ikhlas memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Tesis ini.
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
5. Bapak Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;
6. Untuk ibu dan adiku tercinta, yang ikhlas menjaga anak-anaku selama saya studi di Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
7. Untuk om saya, om Surya Paloh, terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan moril dan materiil, tanpa om saya tidak bisa melanjutkan studi di Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang
8. Suamiku H.T. Syawal Triansyah Putra tercinta atas dukungan dan doanya serta selalu setia mendampingi penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan;

9. Anak-anaku Teuku Cakratama Fatisyah Putra dan Teuku M. Rizky Raihansyah Putra serta Teuku Ilmah Rabinsyah Putra tersayang yang aku cintai dan sayangi serta aku banggakan;
10. Untuk kedua mertuaku dan ipar-ipaku atas dukungannya;
11. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang dan seluruh staf Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.
12. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2008 terima kasih atas persahabatan;
13. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materiil dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang,

Penulis

ABSTRAKSI

Risiko bank selaku kreditor apabila hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dimohonkan peningkatan menjadi hak milik, apakah hak tanggungannya menjadi hapus, karena dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, disebutkan mengenai hapusnya hak tanggungan, salah satu diantaranya dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Adanya keadaan tersebut di atas apakah bank dalam posisi yang lemah dan hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Apalagi jika terjadi debitor wanprestasi ataupun terjadi kredit macet dan debitor tidak bisa melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian kredit, maka bank akan mengalami kesulitan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan, dikarenakan hak atas tanah yang menjadi hak tanggungan telah ditingkatkan.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum apabila terjadi perubahan status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan perlindungan hukum terhadap kreditor atas berubahnya status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Metode yang digunakan adalah *yuridis empiris*, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan. Teknik analisis data yang digunakan adalah *deskriptif kualitatif*, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Berdasarkan penelitian, diperoleh hasil : 1) Akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi Bank selaku kreditor sangat beresiko dan merugikan bagi bank tersebut (membahayakan kepentingan bank), karena tidak menutup kemungkinan bahwa kredit menjadi macet. Kemacetan dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi baik di dalam maupun di luar negeri, sehingga apabila debitur itu tidak beritikad baik (nakal) akan selalu berusaha untuk mencegah bank membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang diagunkan; 2) Perlindungan hukum terhadap kreditor atas berubahnya status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah bank meminta debitur (Pemberi Hak Tanggungan) membuat surat pernyataan, yang intinya menyatakan kesediaannya untuk menandatangani akta perubahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan bilamana diperlukan, setelah sertipikat hak atas tanah selesai proses peningkatan menjadi hak milik.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan, Hak Milik

Absract

Bank risk as when does land right that loaded burden right supplicated enhanced be ownership, is right the burden be erase, because in section 18 verse (1) Security Right upon Land and Objects relating to Land, mentioned to hit burden right the erase, one of the between caused by land right the erase that loaded burden right. above mentioned conditon existence whats bank in weak position and only occupation as creditor konkuren. even less if happen debtor wanprestasi and or happen stopped credit and debtor can not liquidate the debt as according to credit agreement, so bank will experience difficulty in will do burden right execution, caused by land right that be burden right increased.

As to this research aim detects legal consequences in the event of burden right guarantee object soil status change from right to building is ownership and law protection towards creditor on change it burden right guarantee object soil status from right to building is ownership. Method that used empirical juridical, that is a research besides to see positive law aspect also see in the applications or practice at field. data analysis technique that used qualitative descriptive, that is after data is gathered then unbottled in the form of reasonable explanation and systematic, furthermore analyzed to get problem completion clarity, then pulled conclusion deductively, that is from matter has general aims matter has special.

Based on research, got result: 1) legal consequences from right change to building is ownership for bank as creditor very risky and harm for bank (endanger bank importance), because doesn't close possibility that credit is stopped. jam can happen as economy condition change consequence or regulation change that either in in also beyond the sea, so that when does that debtor not good faith always out for prevent bank will load burden right above land of guaranty; 2) law protection towards creditor on change it burden right guarantee object soil status from right to building is ownership with bank asks debtor (burden right giver) make statement, the kernel declares the fellow-feeling to signing change deed and burden right gift deed (APHT) or and authorization burdens burden right when is need, after certificate land right finished enhanced process is ownership.

keyword: burden right, right to building, ownership

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERNYATAAN	i
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Pemikiran	7
F. Metode Penelitian	12
1. Metode Pendekatan	12
2. Spesifikasi Penelitian	13
3. Obyek dan Subyek Penelitian	13
4. Sumber dan Jenis Data	14
5. Teknik Pengumpulan Data	15

6. Teknik Analisis Data	16
G. Sistematika Penulisan	17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	18
1. Pengertian Hak Tanggungan	21
2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan	25
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	31
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	44
5. Hapusnya Hak Tanggungan	47
6. Eksekusi Hak Tanggungan	48
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	52
1. Hak Guna Bangunan	64
a. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	64
b. Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan.....	65
c. Hapusnya Hak Guna Bangunan	68
2. Hak Milik	69
a. Pengertian dan Sifat Hak Milik	69
b. Subyek dan Obyek Hak Milik.....	70
c. Hapusnya Hak Milik.....	72

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat hukum apabila terjadi perubahan status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.....	74
B. Perlindungan hukum terhadap kreditor atas berubahnya status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.....	95

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	108
B. Saran.....	109

DAFTAR PUSTAKA.....

LAMPIRAN.....

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan Hak Tanggungan yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.¹

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djaja, 2000), hal. 420

dengan Tanah, maka segala ketentuan mengenai *Credietverband* dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi.²

Perjanjian kredit berkedudukan sebagai perjanjian pokoknya, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antara bank selaku kreditor dengan nasabah selaku debitor. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata.³

Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dalam praktek biasanya didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian kredit.

UUHT menganut asas pemisahan horizontal oleh karena UUHT merupakan derivatif dari UUPA yang berdasarkan hukum adat, meskipun hal ini tidak secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 5 UUPA. Dalam UUHT segala benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang telah

² Ibid, hal. 421

³ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung, Citra Aditya Bakti :1991), hal 80

dibebani hak tanggungan itu tidak dengan sendirinya (tidak demi hukum) terbebani hak tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut. Namun UUHT dalam penerapan asas-asas hukum adat tidak mutlak, melainkan selalu disesuaikan dengan perkembangan dan kebutuhan dalam masyarakat.

Selanjutnya dalam rangka penerapan asas horizontal tersebut, dalam UUHT dinyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya untuk dijadikan jaminan itu dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya.

Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri antara lain tidak dapat dibagi-bagi, *accessoir*, *droit de suite*, *droit de preference*, mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dari ciri-ciri hak tanggungan tersebut dapat memberikan jaminan perlindungan hukum kepada bank selaku kreditor dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah atau bilamana agunan kredit tersebut telah dilaksanakan dengan sempurna sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Setelah keluarnya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Rumah Tinggal (MNA/KBPN No. 6/1998) dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang

Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, maka bagi para pemilik/debitor berusaha untuk segera mengajukan permohonan pendaftaran menjadi hak milik kepada kantor pertanahan nasional kabupaten/kota setempat. Pada sisi yang lain kebijakan pemerintah ini membuat bank mengalami kebingungan, mengingat banyaknya dari para pemilik/debitor yang memohon kepada bank agar agunan sertipikat tanahnya dimohonkan untuk menjadi hak milik, padahal itu sangat besar risikonya buat bank.

Risiko bank selaku kreditor apabila hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dimohonkan peningkatan menjadi hak milik, apakah hak tanggungannya menjadi hapus, karena dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, disebutkan mengenai hapusnya hak tanggungan, salah satu diantaranya dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Adanya keadaan tersebut di atas apakah bank dalam posisi yang lemah dan hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Apalagi jika terjadi debitor wanprestasi ataupun terjadi kredit macet dan debitor tidak bisa melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian kredit, maka bank akan mengalami kesulitan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan, dikarenakan hak atas tanah yang menjadi hak tanggungan telah ditingkatkan dan mengapa banyak debitor yang berniat mengubah status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ?

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul: **“PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH YANG DIMOHONKAN PENINGKATAN DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI BANK BUKOPIN CABANG MT. HARYONO JAKARTA SELATAN”**.

B. Perumusan Masalah

Bahwa berdasarkan uraian pendahuluan tersebut di atas (latar belakang), maka penulis akan merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukumnya apabila terjadi perubahan status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor atas berubahnya status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan secara umum yang hendak dicapai dalam penelitian ini, adalah untuk mendeskripsikan secara analitis tentang Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna

Bangunan Menjadi Hak Milik Di Bank Bukopin Cabang MT. Haryono Jakarta Selatan, sedangkan secara khusus tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut

:

1. Untuk mengetahui akibat hukum apabila terjadi perubahan status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditor atas berubahnya status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan mengenai aspek hukum perubahan status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak kreditor dalam memberikan kredit kepada debitor agar lebih selektif.

E. Kerangka Pemikiran

Meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan, salah satunya adalah Hak Tanggungan.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk.

Ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak

sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan. Sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia sedangkan perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan.⁴

Berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, maka dibentuklah Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Salah satu hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan atau dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Guna Bangunan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa :

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

a. Hak Milik;

⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 423

- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Ketentuan yang mengatur tentang Hak Guna Bangunan adalah ketentuan Pasal 35 sampai dengan Pasal 39 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, sebagai ketentuan pelaksanaan dari pasal – pasal UUPA mengenai hak guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yang mulai berlaku pada tanggal 17 Juni 1996.

Dimungkinkannya Hak Guna Bangunan untuk dapat dibebankan sebagai jaminan utang dengan Hak Tanggungan juga dapat ditemukan dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan; dan
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

Selanjutnya selain Hak Guna Bangunan, ada Hak Milik yang juga bisa dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Milik adalah

hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.

Berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan, dalam setiap pemberian kredit dengan Hak Tanggungan harus didahului dengan perjanjian hutang piutang antara debitor dan kreditor dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Disamping itu kreditor meminta agar debitor menyerahkan asli sertifikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut untuk pelunasan hutang debitor.

Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri antara lain tidak dapat dibagi-bagi, *accessoir*, *droit de suite*, *droit de preference* dan sebagainya. Dari ciri-ciri hak tanggungan tersebut dapat memberikan jaminan perlindungan hukum kepada bank selaku kreditor dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah atau bilamana agunan kredit tersebut telah dilaksanakan dengan sempurna sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Setelah keluarnya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Rumah Tinggal (MNA/KBPN No. 6/1998) dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, maka bagi para pemilik/debitor

berusaha untuk segera mengajukan permohonan pendaftaran menjadi hak milik kepada kantor pertanahan nasional kabupaten/kota setempat.

Di sisi lain kebijakan pemerintah ini membuat bank mengalami kebingungan, mengingat banyaknya dari para pemilik/debitor yang memohon kepada bank agar agunan sertipikat tanahnya dimohonkan untuk menjadi hak milik, padahal itu sangat besar risikonya buat bank.

Risiko bank selaku kreditor apabila hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dimohonkan peningkatan menjadi hak milik, yaitu hak tanggungannya menjadi hapus. Sebagaimana ternyata dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu mengenai hapusnya hak tanggungan, salah satu diantaranya dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

F. Metode Penelitian

Dalam suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok 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.⁵

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), hal 1

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

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian dilapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah.⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan.⁷ Deskriptif, dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan aspek hukum perubahan status tanah obyek jaminan Hak Tanggung dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada perubahan status tanah obyek jaminan Hak Tanggung dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalamania Indonesia, 1998), hal 52.

⁷ Irawan Soehartono, *Metode Peneltian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999), hal 63.

3. Obyek dan Subyek Penelitian

Obyek dalam penelitian ini adalah perubahan status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Bank Bukopin Cabang MT. Haryono Jakarta Selatan. Adapun subyek dalam penelitian ini adalah staf legal Bank Bukopin Cabang MT. Haryono Jakarta Selatan dan staf bagian pendaftaran Kantor Pertanahan Jakarta Selatan serta Notaris/PPAT di Wilayah Jakarta Selatan, karena mereka dianggap mengetahui lebih banyak mengenai permasalahan yang akan diteliti.

4. Sumber dan Jenis Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.⁸ Penelitian ini menggunakan jenis sumber data primer yang didukung dengan data sekunder, yaitu : data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan Data Primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber dan jenis data sebagai berikut :

⁸ Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009), hal 6.

- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview dan penyebaran angket atau *questioner*.⁹
- b. Data Sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan atau kelengkapan data primer.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut .¹⁰

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat oleh pihak pertama. Data Primer diperoleh dengan metode :
 - 1) Wawancara, yaitu pengumpulan data mengadakan tanya-jawab kepada para responden, yaitu :
 - a) Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
 - b) Staf *legal* Bank Bukopin Cabang MT. Haryono Jakarta Selatan;
 - c) Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
 - d) Staf bagian pendaftaran Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
 - e) 3 (tiga) Notaris/PPAT di Wilayah Jakarta Selatan.

⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hal 10

¹⁰ *Loc. It.*

- 2) Metode angket/questioner, yaitu suatu pengumpulan data dengan menggunakan daftar pertanyaan kepada responden.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang secara tidak langsung diperoleh dari sumbernya, tetapi melalui pihak kedua. Data sekunder ini bisa didapatkan dengan cara *Liberary Research* (Riset Kepustakaan), yaitu:
- 1) Buku-buku atau literatur-literatur sehubungan dengan Hak Tanggungan, hukum perjanjian dan hukum kenotariatan;
 - 2) Majalah, jurnal, artikel media massa maupun berbagai bahan bacaan termasuk bahan kuliah dan kepustakaan lainnya.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data yang dilakukan menggunakan metode *analisis deskriptif kualitatif*, yaitu sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif, berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar belakang dari individu tersebut secara holistik (utuh). Jadi dalam hal ini, tidak boleh mengisolasi individu atau institusi ke dalam variabel atau hipotesis, tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari suatu keutuhan.¹¹

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

¹¹ Lexy Moeleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung, Remaja Rosdakarya, 1990), hal 3.

G. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas menguraikan masalah yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap masalah dengan baik.

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, yang akan menyajikan landasan teori mengenai tinjauan umum tentang Hak Tanggungan dan tinjauan umum pendaftaran tanah.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

Bab IV Penutup, merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindarkan risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar mengikatkan sesuatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit.¹²

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum mamberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, agunan, modal dan prospek usaha dan debitur.

Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional, dikenal hampir di semua negara dan peraturan perundangan

¹² Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. (Yogyakarta : Tograf, 1990), hal 12.

modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.

Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai “penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu hutang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (*materiil*) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (*immateriil*) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan hutang. Berdasarkan kebendaannya, jaminan dikelompokkan menjadi:¹³

1. Jaminan Perorangan (*persoonlijk*)

Jaminan perorangan adalah: orang ketiga (*borg*) yang akan menanggung pengembalian uang pinjaman, apabila pihak peminjam tidak sanggup mengembalikan pinjamannya tersebut.

2. Jaminan Kebendaan (*zakelijk*)

Dalam hal ini berarti menyediakan sebagian dari kekayaan seseorang guna memenuhi atau membayar kewajiban debitur.

Agunan menjadi salah satu unsur jaminan kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Dalam dunia perbankan ada lima faktor yang digunakan untuk

¹³ *Ibid*, hal 17

penilaian terhadap debitur, faktor tersebut terkenal dengan sebutan “*The Five of Credit Analysis*” atau prinsip 5C’s, yaitu : ¹⁴

1. *Character (watak)*

lalah keadaan watak dan sifat dari calon nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Penilaian character merupakan penilaian terhadap kejujuran, ketulusan, kepatuhan akan janji serta kemauan kembali untuk membayar hutang-hutangnya.

2. *Capacity (kapasitas)*

Kapasitas adalah kemampuan yang dimiliki oleh calon nasabah untuk membuat rencana dan mewujudkan rencana tersebut menjadi kenyataan, termasuk dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Sehingga pada nantinya calon nasabah tersebut dapat melunasi hutang-hutangnya dikemudian hari.

3. *Capital (dana)*

Kapital adalah dana yang dimiliki oleh calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Adapun penilaian terhadap kapital adalah untuk mengetahui keadaan, permodalan, sumber-sumber dana dan penggunaannya.

4. *Condition Of Economi (kondisi ekonomi)*

Kondisi ekonomi adalah keadaan sosial ekonomi suatu saat yang mungkin dapat mempengaruhi maju mundurnya usaha calon nasabah. Penilaian terhadap kondisi yang dimaksudkan untuk mengetahui sampai sejauh mana kondisi ekonomi itu berpengaruh terhadap kegiatan usaha calon nasabah dan bagaimana nasabah tersebut mengatasi atau mengantisipasiya sehingga usahanya tetap hidup dan berkembang.

5. *Collateral (jaminan)*

Collateral adalah barang-barang yang diserahkan calon nasabah sebagai agunan dari kredit yang akan di terimanya. Tujuan penilaian collateral adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana resiko tidak dipenuhinya kewajiban *financier* kepada pihak pemberi kredit dapat ditutup oleh nilai agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Penilaian terhadap barang agunan ini meliputi jenis atau macam barang, nilainya, lokasinya, bukti pemilikan atau status hukumnya.

¹⁴ Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2000), hal 1

Di samping jaminan khususnya yang ada dalam Undang-Undang Perbankan, bahwa bank (kreditor), memperoleh jaminan lain yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menjelaskan tentang jaminan umum, bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, maupun yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

1. Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undang tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara tegas tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA dinyatakan bahwa :

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Selanjutnya ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah:

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan *Hypotheek* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan *Horizontal*, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.¹⁵

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu

¹⁵ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*. (Bandung : Mandar Maju. 1994), hal 52

kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Menurut Purwahid Patrik, dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :¹⁶

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1); Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7; Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan mejadi milik pihak lain, namun kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*).
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 6. Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara "*parate executie*" sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan.

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak

¹⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revis Dengan UUHT*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2002). hal 53

tanggungan beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi. Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga, hak tanggungan hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

a. Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu:¹⁷

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;

¹⁷ *Ibid*, hal 425

- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- 4) Memerlukan penunjukkan khusus oleh undang-undang.

Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :¹⁸

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukkannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;
5. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh

¹⁸ *Loc, Cit.*

Negara. (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Sebagaimana dikemukakan di atas, pada dasarnya hak atas tanah yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan haruslah hak atas tanah (tanah) menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang (sudah) terdaftar dan sifatnya dapat dipindahtangankan. Namun persyaratan tersebut dapat dikecualikan, di mana hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dan belum didaftar dimungkinkan dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT, dimungkinkan pemberian Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang sudah memenuhi persyaratan untuk didaftarkan, tetapi belum selesai didaftarkan. Jadi, tanah-tanah hak adat yang sudah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, sementara proses administrasinya belum selesai dilaksanakan, dapat dimungkinkan dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Menurut Penjelasan atas Pasal 10 ayat (3) UUHT dinyatakan antara lain, bahwa kemungkinan untuk pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah milik adat dimaksudkan untuk:

- 1) memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit, karena tanah dengan hak milik adat pada waktu ini masih banyak;

2) mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya, mengingat tanah yang belum bersertifikat pada waktu ini masih banyak.

Adanya ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT, berarti penggunaan tanah-tanah hak adat yang belum bersertifikat dan bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Dalam Penjelasan atas Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dikemukakan: *tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk. dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.*

Berlakunya UUHT, maka kemungkinan untuk menjadikan tanah-tanah hak adat sebagai agunan hanya tinggal sejarah hukum saja, hal ini menurut Penjelasaannya dikarenakan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT tersebut, menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

UUHT bukan saja bermaksud untuk memperlancar arus perkreditan, yang berarti juga menunjang misi perbankan, akan tetapi juga lebih menekankan aspek kepastian hukum, yaitu keharusan untuk

didaftar dan dengan sendiri juga mempunyai pengaruh untuk lebih mendorong kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia¹⁹

b. Subyek Hak Tanggungan

1) Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan

¹⁹ Abdurrahman, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Dalam Kaitannya Dengan Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Makalah Disampaikan pada Seminar Pemasyarakatan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. (Banjarmasin : Kerjasama Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan dan Fakultas Hukum Universitas Iambung Mangkurat, 1996), hal. 46.

hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.²⁰ Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang *Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang*. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat

²⁰ Purwahid Patrik, *Op, Cit*, hal 62

dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.²¹

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang.

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

²¹ *Loc.Cit.*

Tahap pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk memberikan Hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utana piutangnya. Dengan kata lain sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat, dalam perjanjian utang piutang untuk dicantumkan “janji” pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, berhubung sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*.

Menurut Penjelasan atas Pasal 10 ayat (1) UUHT: *pemberian Hak Tanggungan tersebut karenanya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.*

Di dalam praktik perbankan, tidak selamanya di dalam perjanjian kredit telah dicantumkan janji-janji yang menyatakan, bahwa untuk menjamin pelunasan kredit yang diberikan oleh bank itu, akan diberikan hak jaminan tertentu. Sering terjadi bahwa hak jaminan itu baru diminta kemudian oleh bank, karena obyek hak jaminannya baru kemudian dipunyai oleh debitur atau baru kemudian dapat diberikan oleh debitur kepada bank ²²

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT ini merupakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan:

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

²² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Alumni, 1999), hal. 50-51.

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, jelas setelah bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan atau diberikan dengan dituangkan dalam suatu akta tertentu yang dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan secara atau dengan perjanjian tertulis.

Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subjek, obyek maupun utang yang dijamin, maka menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan hal-hal di bawah ini:²³

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Penjelasan atas Pasal 11 ayat (1) UUHT menegaskan, bahwa ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHTnya batal demi hukum.

Konsekuensi hukum bagi tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut,

²³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hal. 66-68

seyogianya dicantumkan sebagai salah satu ayat atau pasal dalam Batang Tubuh UUHT dan tidak sekadar dikemukakan dalam Penjelasannya.²⁴

Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah penghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya. Hal itu berkaitan dengan masalah kepastian hukum dan asas spesialisitas daripada Hak Tanggungan.²⁵

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, bahwa pemberian Hak Tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok-pokok perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Hal ini dinyatakan secara tegas dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT:

“Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan

²⁴ Ibid, hal. 144.

²⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 289.

berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT, yang kemudian dihubungkan dengan Penjelasan, dapat disimpulkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan tidaklah selalu dalam jumlah yang tertentu dan tetap, tetapi bisa pula jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian. Adapun utang yang dimaksud tersebut dapat berupa:²⁶

- 1) utang yang telah sudah ada, dengan jumlah tertentu;
- 2) utang yang belum ada, tetapi telah (sudah) diperjanjikan, dengan jumlah tertentu, seperti utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi;
- 3) jumlahnya tertentu secara tetap atau ditentukan kemudian pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan, seperti utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian;
- 4) berdasarkan cara perhitungan yang telah ditentukan dalam :
 - a) perjanjian utang-piutang;
 - b) perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

Utang yang telah ada adalah utang yang benar-benar sudah direalisasikan dan karenanya yang jumlah uang utangnya sudah diserahkan kepada debitur atau dengan perkataan lain, di sini benar-benar sudah terutang sejumlah uang tertentu, baik itu berupa utang murni ataupun utang dengan ketentuan waktu. Pada utang murni hanya disebutkan

²⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 412

besarnya utang dan kalau ada perjanjian juga bungannya dan yang segera matang untuk ditagih. Dalam praktik sering bertemu dengan perjanjian utang piutang (kredit) dengan ketentuan waktu, dalam mana disebutkan juga untuk berapa lama utang (kredit) itu diberikan, dengan konsekuensinya sesuai dengan asas Pasal 1349 KUH Perdata, yang menetapkan bahwa dalam perjanjian utang piutang, ketentuan waktu harus ditafsirkan untuk keuntungan debitur, kecuali ditentukan lain, kreditor tidak bisa menagih kembali utang tersebut sebelum waktu yang ditentukan, sedang debitur bisa sewaktu-waktu melunasinya dan biasanya dalam perjanjian utang piutang (kredit) memang ditetapkan adanya kesempatan debitur untuk mempercepat pelunasan, baik dengan disertai denda atau tidak.²⁷

Selain itu, di dalam APHT, dapat dicantumkan janji-janji seperti yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Menurut Penjelasannya:

“janji janji yang dicantumkan pada ayat ini bersifat fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.”

Walaupun janji-janji seperti tersebut dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT bersifat fakultatif, namun kata Penjelasannya:

“dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.”

²⁷ J. Satrio, *Op. Cit.*, hal.151

Dengan demikian pemuatan janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT bersifat fakultatif, bukan suatu keharusan, karena tidak menentukan sah atau tidak sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Namun bila janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT tersebut sudah dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat tidak hanya kepada para pihak, melainkan juga terhadap pihak ketiga.²⁸

Walaupun secara teoretis para pihak bisa lalai (lupa) untuk memperjanjikannya, namun karena dalam praktiknya janji-janji itu sudah tercetak dalam blangko, yang wajib digunakan oleh PPAT, maka janji-janji itu praktis tidak pernah ketinggalan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.²⁹

Janji janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT merupakan upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar obyek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya nanti pada waktu eksekusi. Karenanya, sedapat mungkin semua kemungkinan mundurnya nilai obyek jaminan, sebagai akibat dari ulahnya pemberi jaminan atau karena suatu malapetaka, diantisipasi³⁰

²⁸ Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hal. 418

²⁹ J. Satrio, *Op. Cit*, hal.290

³⁰ *Loc It.*

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT menyebutkan janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, yaitu:³¹

- 1) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan terlebih tertulis dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 3) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji;
- 4) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- 5) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji;
- 6) janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 9) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

³¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal. 69-70

- 10) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- 11) janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Kemudian ketentuan dalam Pasal 12 UUHT memuat janji yang dilarang dicantumkan dalam APHT, yaitu:³²

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.”

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.³³

³² Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hal. 419

³³ Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, (Bandung : Mandar Maju, 1997), hal 54.

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.

Menurut ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa :

- 1) sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”;
- 3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.³⁴

4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam proses pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila karena sesuatu hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Pemberian kuasa tersebut dibuat dengan akta otentik menggunakan Surat Kuasa

³⁴ Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, (Bandung : Makalah Seminar Nasional, 27 Mei 1996), hal 17.

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :³⁵

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan;
Pengertian tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan, adalah misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
- b. tidak memuat kuasa substusi;
Pengertian sustitusi menurut undang-undang adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitornya apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan itu sendiri.

Sejalan dengan hal itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, yaitu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) sampai dengan ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan:³⁶

³⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturann Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2002), hal 192.

³⁶ Ibid, hal 164-165

1. Kuasa untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya;
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang telah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang telah belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan;
4. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undang yang berlaku;
5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) atau waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi, maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) batal demi hukum. Sehingga surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan demikian Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan adalah :³⁷

³⁷ Ibid. hal 436.

- a. *Hapusnya* piutang yang dijamin, hal tersebut sebagai konsekuensi dari sifat *accessoir* Hak Tanggungan;
- b. *Dilepaskannya* Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan yang dinyatakan dalam akta dan diberikan kepada Pemberi Hak Tanggungan;
- c. *Pembersihan* Hak Tanggungan, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan, apabila hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Apabila tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Hak Tanggungan;
- d. *Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan*. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor.

6. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Karenanya hak eksekusi obyek Hak Tanggungan berada di tangan kreditor (pemegang Hak Tanggungan).

Adapun yang dimaksud dengan eksekusi Hak Tanggungan adalah jika debitur cidera janji, maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.³⁸

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan:

Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat 2 (dua) cara atau dasar eksekusi obyek Hak Tanggungan, yaitu:

1. berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
2. berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Penyebutan kedua cara tersebut secara berurutan memberikan dasar bagi kita untuk berpendapat, bahwa pembuat undang-undang menyadari, bahwa pelaksanaan kedua cara itu berbeda, yang satu

³⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal. 83

berdasarkan titel eksekutorial dan karenanya, seperti suatu keputusan pengadilan, harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedang yang lain eksekusi di luar campur tangan pihak pengadilan.³⁹

Menurut hukum, apabila debitur cedera janji, baik kreditor (pemegang Hak Tanggungan) maupun kreditor biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata. Akan tetapi, kita mengetahui bahwa penyelesaian utang piutang melalui acara tersebut memakan waktu dan biaya. dengan diadakannya lembaga Hak Tanggungan disediakan cara penyelesaian yang khusus, berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya.⁴⁰

Sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa cara eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT : *merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang -Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.*

Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cedera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan dalam Pasa1 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor

³⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 272.

⁴⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit.* hal. 410-411

(pemegang Hak Tanggungan) pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitur cedera janji.

Melalui Pasal 6 UUHT, pembuat undang-undang bermaksud untuk memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut parate eksekusi. Karena yang diberikan itu berupa hak, maka dalam hukum berlaku prinsip: terserah kepada pemilik hak akan menggunakannya atau tidak. Tidak ada larangan untuk tidak memanfaatkan hak yang diberikan kepada orang atau pihak tertentu.⁴¹

Bertalian dengan parate eksekusi, Angka 9 Penjelasan Umum atas UUHT menyatakan:

“Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herzien Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeleing van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Dari Angka 8 Penjelasan Umum atas UUHT di atas dapat diketahui, bahwa menurut pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan, ketentuan dalam Pasal 224 HIR/258 RBg mengatur mengenai lembaga parate

⁴¹ J. Satrio, *Janji-Janji (Bedingeng) Dalam Akta Hypotheek dan Hak Tanggungan, Media Notariat Edisi Januari-Maret*, (Jakarta : Ikatan Notaris Indonesia, 2002), hal. 36

eksekusi. Sesungguhnya Esekusi obyek Hak Tanggungan yang didasarkan kepada Pasa1 224 HIR/258 Rbg bukanlah merupakan parate eksekusi, melainkan merupakan eksekusi Hak Tanggungan yang didasarkan kepada titel eksekutorial, sebab parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan Pengadilan.

Selama pengaturan khusus mengenai eksekusi Hak Tanggungan yang dimaksudkan belum ada, untuk sementara dipergunakan ketentuan eksekusi *hypoteek* yang dikenal dengan parate eksekusi. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT.⁴²

B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam peraturan ini adalah upaya dari pemerintah untuk menertibkan bidang-bidang tanah yang dikuasai masyarakat dengan cara mendaftarkan bidang tanah tersebut serta memberikan bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah kepada pemilik tanah yang berhak. Hal ini ditegaskan lagi dalam Pasal 19 ayat 2 yang

⁴² Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hal. 86

menyatakan bahwa pendaftaran yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁴³

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagai kegiatan yang berupa pengumpulan data fisik yang haknya didaftar dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum hasilnya memerlukan pengesahan dari pejabat pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai data bukti.

Kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu

⁴³ Boedi Harsono, *Op.cit* hal 72

dengan yang lainnya, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi masyarakat.⁴⁴

Kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian sehingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Sedangkan kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.⁴⁵

Data yang terhimpun pada dasarnya meliputi 2(dua) bidang yaitu:⁴⁶

- a. Data fisik mengenai tanahnya meliputi lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
- b. Data yuridis mengenai haknya meliputi haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pada pihak lain.

Sebutan pendaftaran tanah atau *Land Registration* menimbulkan kesan seakan-akan obyek utama pendaftaran atau satu-satunya obyek pendaftaran tanah adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan obyek pendaftaran yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta dan disajikan dalam “buku tanah”. Tapi dalam kenyataannya dari pengumpulan sampai

⁴⁴ *Ibid*, hal 73

⁴⁵ *Ibid*, hal 73

⁴⁶ *Ibid*, hal 74

penyajian data yuridis, bukan tanahnya yang didaftar melainkan hak-hak atas tanah yang menentukan status hukumnya serta hak-hak lainnya yang membebani hak-hak yang bersangkutan.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka pendaftaran peralihan hak karena jual beli harus memperhatikan akta PPAT serta dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk kepentingan pendaftaran tersebut. Pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus memperhatikan syarat-syarat sebagai berikut: ⁴⁷

- a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut 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.
- c. 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.

Akta PPAT tersebut dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT, dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Pihak-pihak yang berkepentingan mendapatkan salinan akta PPAT.

⁴⁷ Boedi Harsono, Op. cit hal 628

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangannya akta yang bersangkutan. Kantor Pertanaahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya kepada PPAT yang bersangkutan.

Selanjutnya PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima. Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak.

Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari.

Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;

- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. Yang tersebut dalam huruf *a* dan *b* juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam. Sedangkan apabila peralihan haknya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan

yang diberikan. Setelah semuanya selesai, sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak yang baru.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebuah Undang-Undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaruan hukum agraria guna memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi tanah dan hal-hal yang berkaitan dengan kebutuhan akan tanah. Untuk mencapai tujuan tersebut Undang – Undang Pokok Agraria telah mengatur pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (1), yang berbunyi :

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Pendaftaran tanah tersebut dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria ayat (1) meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut.
3. Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk memperoleh kepastian hukum mengenai tanah harus diketahui dimana letaknya, bagaimana batas – batasnya, berapa luasnya, bangunan dan tanaman apa yang ada di atasnya, status tanahnya, siapa pemegang haknya dan tidak adanya pihak lain. Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum,

yaitu pendaftaran tanah dalam arti pendaftaran hukum atau *recht cadastre* atas tanah. Pasal-pasal lain dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan tentang pendaftaran tanah, yaitu :

a. Pasal 23 ayat (2) menyatakan bahwa :

“pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”

b. Pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa :

“pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak tersebut hapus karena jangka waktunya berakhir.”

c. Pasal 38 ayat (2) menyatakan bahwa :

“pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak tersebut hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Sedangkan untuk peraturan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan mendapat pengaturan secara lengkap dan rinci 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 yang selanjutnya disebut Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau badan hukum.

Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan. Dari uraian tersebut dapatlah diketahui bahwa diberikannya hak-hak atas tanah tersebut dalam jenis hak yang berlainan, keberadaan hak-hak atas tanah yang bermacam-macam itu merupakan obyek yang harus didaftar.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 obyek pendaftaran tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah negara.

Berbeda dengan obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk Tanah Negara tidak disediakan Buku Tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertifikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan Buku Tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.⁴⁸

Di dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan mengenai jejang atau urutan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional antara lain yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia;

⁴⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit.* hal 479-480

2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
4. Hak-hak Perorangan/Individu.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki.

“*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁴⁹

Adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

maka atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai

⁴⁹ Ibid, hal. 24

oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

1. *Hak Milik;*
2. *Hak Guna Usaha;*
3. *Hak Guna Bangunan;*
4. *Hak Pakai;*
5. *Hak Sewa;*
6. *Hak Membuka Tanah;*
7. *Hak Memungut Hasil Hutan;*
8. *Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.*

Dalam penulisan tesis ini penulis hanya akan menguraikan hak atas tanah yang berkaitan secara langsung dengan permasalahan yang akan dibahas, yaitu Hak Milik dan Hak Guna Usaha (HGU).

1. Hak Guna Bangunan

a. Pengertian

Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 35 sampai dengan Pasal 39 UUPA.⁵⁰

Adapun Sifat – sifat dari Hak Guna Bangunan, adalah :

⁵⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.15. (Jakarta : Djambatan, 2000).Halaman 303

- 1) Hak untuk mendirikan dan mempunyai Bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, Tanah Negara, atau tanah milik orang lain;
- 2) Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi;
- 3) Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- 4) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Terhadap Lembaga Hak Guna Bangunan, dasar hukum yang mengatur terdapat dan diatur pada :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria ditentukan dalam :
 - a) Pasal – Pasal 35 sampai dengan 40;
 - b) Pasal 50 sampai dengan Pasal – Pasal 52 dan Pasal 55;
 - c) Ketentuan – ketentuan konversi Pasal II, Pasal III, Pasal V dan Pasal VIII.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, sebagai ketentuan pelaksanaan dari Pasal-Pasal UUPA mengenai hak guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Ketentuan yang mengatur secara rinci mengenai Hak Guna bangunan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 38 mengatur tentang Subyek Hak Guna Bangunan dan hal yang berkaitan dengan pengelolaan dan penggunaan Hak Guna Bangunan.

b. Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan.

Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UUPA maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah :

- 1) Warga negara Indonesia;

2) Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan subyek Hak, Hak Guna Bangunan sebagai tersebut diatas, maka sesuai dengan Pasal 36 ayat 2 UUPA ditentukan bahwa :

“Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat – syarat yang tersebut dalam ayat 1 Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”.

Ketentuan ini juga berlaku terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat - syarat tersebut.

Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dialihkan atau dilepaskan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum. Dengan ketentuan bahwa hak–hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan – ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Sedangkan mengenai subyek HGB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 19 dan Pasal 20.⁵¹

Selanjutnya berkaitan dengan obyek dari Hak Guna Bangunan adalah tanah yang telah diberikan hak untuk digunakan mendirikan bangunan diatasnya dengan diberikan batas waktu penggunaan tanah

⁵¹ Djuhaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Pemisahan Horizontal*. (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), Halaman 190

jangka waktunya adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi menjadi 20 tahun.

Menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jenis tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- 1) Tanah Negara ;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan ;
- 3) Tanah Hak Milik.

Mengacu pada Pasal 37 UUPA terjadinya Hak Guna Bangunan adalah :

- 1) Untuk Tanah yang dikuasai Negara adalah karena penetapan Pemerintah;
- 2) Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut;
- 3) Karena Konversi, yang mana hak – hak lama yang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan;
- 4) Karena Penetapan Pemerintah, menurut Pasal 37, Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena penetapan Pemerintah, artinya diberikan dengan suatu surat keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang. Yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan itu bisa tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara). Tapi hak itu juga dapat diberikan sebagai perubahan daripada hak yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya Hak Pakai;
- 5) Karena perjanjian, yang mana perjanjian tersebut harus berbentuk perjanjian autentik, dan menurut Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Terjadi atau lahirnya Hak Guna Bangunan dicantumkan pula dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) :

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;

- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;
- 3) Berdasarkan ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.

c. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan di atur dalam Pasal 40 UUPA, yang menyatakan bahwa :

Hak Guna Bangunan hapus karena:

- 1) Jangka waktunya telah berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum waktu berakhir karena salah satu syarat tidak terpenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum
- 5) Tanah tersebut ditelantarkan
- 6) Tanah itu musnah
- 7) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Selanjutnya Ketentuan Pasal 40 UUPA tersebut selanjutnya juga di atur dalam Pasal 35 PP No.40 Tahun1996, yang menyebutkan :

- 1) Hak Guna Bangunan hapus karena :
 - a) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
 - b) dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - 1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan/ atau Pasal 14;
 - 2) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - c) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d) dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961;
 - e) ditelantarkan;
 - f) tanahnya musnah;
 - g) ketentuan Pasal 20 ayat (2).

- 2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Selanjutnya berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, maka Hak Guna Bangunan berakhir karena terjadi perubahan status menjadi Hak Milik.

2. Hak Milik

a. Pengertian dan Sifat Hak Milik

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah:

“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat

diganggu gugat sebagai Hak *Eigendom*. Dengan demikian, maka Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :⁵²

- 1) Turun-temurun;
Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.
- 2) Terkuat;
Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak atas tanah yang lain.
- 3) Terpenuhi;
Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
- 4) Dapat beralih dan dialihkan;
- 5) Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;
- 6) Jangka waktu tidak terbatas.

b. Subyek dan Obyek Hak Milik

Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

Warga Negara Indonesia;

Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 38 Tahun 1963 yang meliputi :

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;

⁵² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), Halaman. 5-6

3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa :

“Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan Hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia, maka sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA ditentukan bahwa :

“selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini”.

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan Hak Milik adalah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa “*Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah*”. Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa selain cara sebagaimana diatur dalam ayat (1), Hak Milik dapat terjadi karena :

1) Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

2) Ketentuan undang-undang.

Hal ini bertujuan agar supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Hal ini berkaitan dengan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa :⁵³

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan yang tercantum dalam undang – undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada Hukum Agama
“.

c. Hapusnya Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA Hak Milik dapat hapus oleh karena sesuatu hal, meliputi ;

1) Tanahnya jatuh kepada negara oleh karena:

- a) pencabutan hak; (UU No.20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya);
- b) penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya; (KEPPRES No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum)
- c) diterlantarkan; (PP No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar);
- d) ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

2) Tanahnya musnah.

⁵³ Ibid. Halaman 10

memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor.

Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor . Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan. Permintaan jaminan khusus oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan UU Perbankan .

Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Kelahiran Hak Tanggungan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya cukup disebut UUHT) dapat mengakomodasi

kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat.

Kedudukan PT. Bank Bukopin Cabang MT. Haryono, Jakarta Selatan selaku kreditor ataupun kreditor lainnya dimanapun tentunya tidak berharap bahwa fasilitas kredit yang disalurkan kepada nasabah (debitor) akan terjadi permasalahan. Baik itu karena disengaja ataupun ketentuan hukum yang berlaku, misalnya keluarnya Keputusan Pemerintah yang mengenai kebijakan tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal dan peraturan tentang perubahan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang merupakan amanat dari Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA dan diharapkan dapat memenuhi tuntutan pembangunan yang memerlukan dana yang sebagian besar pembiayaannya diperoleh dari kegiatan pemberian fasilitas kredit. Untuk kegiatan tersebut, sangat diperlukan adanya jaminan yang memiliki kepastian hukum, baik bagi pemegang hak atas tanah sebagai pemberi Hak Tanggungan maupun kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan yang nantinya akan memperoleh kedudukan yang diutamakan atau mendahului (*droit de preference*).

Sebagaimana diketahui yang dimaksud dengan Hak Tanggungan di dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dalam:

“hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar 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 lainnya.”

Dari pengertian Hak Tanggungan tersebut ditemukan kalimat “kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu”, yang berarti bilamana dari hasil penjualan tanah yang dijadikan agunan, kreditor tersebut berhak mengambil pelunasan lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang bukan pemegang Hak jaminan (Tanggungan).

Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani pula dengan Hak Tanggungan tidak terbatas kepada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) UUHT), tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT).

Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari.

Pengertian “yang baru akan ada” yang dimaksud dalam pasal tersebut diatas ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak

Tanggungannya tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut.

Ketentuan Pasal 18 UUHT menetapkan bahwa peristiwa-peristiwa apa saja yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Dari cara penyebutannya, orang bisa menyimpulkan, bahwa yang menjadi maksud dari pembuat Undang-undang untuk menentukan secara limitatif peristiwa-peristiwa yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) UUHT, bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun "hak" atas tanahnya. Hapusnya tanah dalam arti fisik jarang sekali terjadi dan hanya bisa terjadi karena tanah tersebut tertimbun total,

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang melibatkan pejabat-pejabat, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional baik kota/kabupaten dimana obyek Hak Tanggungan berada, yang pada setiap tahap pemberian Hak Tanggungannya dapat memenuhi cirri-ciri yang tercantum dalam penjelasan UUHT dalam butir 3 sub c dan sub d, yaitu : "c. memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum

kepada pihak-pihak yang berkepentingan; d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi.”

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap, yaitu:

1) Tahap Pemberian Hak Tanggungan;

Dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didahului dengan perjanjian utang piutang (perjanjian Kredit) yang dijamin;

2) Tahap Pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan Nasional;

Merupakan tahap dari lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang (perjanjian Kredit) atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Perjanjian utang piutang (perjanjian Kredit) dapat dibuat secara dibawah tangan ataupun dengan akta otentik yang biasanya dibuat secara notarial. Adanya utang yang dijamin merupakan syarat bagi sah adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden 3 (tiga) Notaris/PPAT rekanan Bank Bukopin Cabang MT. Haryono, Jakarta Selatan, dapat diketahui proses pemberian Hak Tanggungan pada PT. Bank Bukopin Cabang MT. Haryono, Jakarta Selatan dibagi dalam 3 (tiga) tahap yaitu:

- 1) Tahap persiapan.
 - a) PPAT harus memeriksa (pengecekan) sertipikat tanah yang akan dijadikan agunan mengenai keabsahan dan tidak adanya sengketa dengan pihak lain;
 - b) PPAT meminta kelengkapan surat-surat kepada pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - c) PPAT harus mengetahui kewenangan dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 3) Tahap Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Pembuat Buku Tanah berikut sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Nasional.

Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT, pemberian Hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Obyek Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2), yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahkan.

Menurut Pasal 8 UUHT, Pemberi Hak Tanggungan yang harus hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pada saat penandatanganan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah orang perorangan ataupun badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Orang perorangan dalam hal ini:

- 1) bisa bertindak sendiri, bila telah dewasa dan belum menikah atau bila ia telah melangsungkan perkawinan dengan membuat perjanjian kawin pisah harta;
- 2) harus mendapat persetujuan dari suami atau isterinya (bisa hadir ataupun dengan surat persetujuan);
- 3) orang perorangan yang suami atau isterinya telah meninggal dunia sedangkan obyek Hak Tanggungan tersebut perolehannya pada masa perkawinan, maka diperlukan adanya persetujuan dari para ahli warisnya, dalam hal ada ahli waris masih di bawah umur, maka perlu penetapan pengadilan untuk ijin penjaminan.
- 4) badan hukum diwakili oleh Direksi/ Direktur dengan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham / RUPS (sesuai dengan yang ditetapkan dalam anggaran dasar perseroan)

Selanjutnya menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan yang harus hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ataupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah orang

perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menurut substansi yang bersifat wajib, yaitu:

- 1) nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak pemberi Tanggungan;
- 3) penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dengan demikian bila tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut di atas, maka dapat berakibat akta yang bersangkutan batal demi hukum, ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan.

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dicantumkan mengenai janji-janji sebagaimana lazimnya, yang pada umumnya membatasi kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan tertentu terhadap obyek Hak Tanggungan tanpa izin tertulis dari pemegang Hak Tanggungan seperti yang disebutkan pada Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta.

Dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas tanah yang dijadikan agunan.

Namun pemberi Hak Tanggungan dalam hal-hal tertentu (berhalangan) bisa memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun penerima kuasanya adalah pemegang Hak Tanggungan itu sendiri (Bank/Kreditor), sehingga pemegang Hak Tanggungan didalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bertindak dalam dua kapasitas, yaitu sebagai kuasa dari pemberi Hak Tanggungan dan untuk diri sendiri selaku pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis PT. Bank Bukopin Cabang MT. Haryono, Jakarta Selatan, bahwa sebelum memasuki proses pengikatan Hak Tanggungan, maka pihak bank terlebih dahulu harus mengetahui kewenangan dari Notaris/PPAT yang akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang dijaminkan.

Menurut ketentuan yang ada pada PT. Bank Bukopin Cabang MT. Haryono, Jakarta Selatan tersebut di atas, disebutkan sebagai berikut:

- 1) Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi daerah letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2) Jika Hak Tanggungan dibebani atas lebih dari satu atau bidang tanah, yang terletak di daerah kerja seorang PPAT, Hak Tanggungan atas tanah-tanah Yang terletak di luar daerah kerja itu dapat dilakukan dengan penggabungan beberapa PPAT atau dengan mempergunakan media Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)⁵⁴. Namun dalam praktek pada umumnya oleh bank tersebut di atas adalah dipergunakan media Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Dari uraian tersebut di atas tahapan-tahapan dari pemberian Hak Tanggungan telah dilakukan, maka yang terakhir adalah pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan sesuai dengan obyek atas tanah berada harus dilakukan untuk maksud lahirnya Hak Tanggungan. Oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftar yaitu diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.⁵⁵

Di dalam praktek obyek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dapat dimungkinkan untuk permohonan peningkatan hak. Dengan syarat dan ketentuan berdasarkan wawancara pada petugas pendaftaran permohonan peningkatan hak pada Kantor Badan Pertanahan Jakarta Selatan, yaitu:⁵⁶

1) Mengisi formulir permohonan;

⁵⁴ Abdul Majid, *Wawancara*, dengan Legal PT. Bank Bukopin Cabang MT. Haryono, Jakarta Selatan, (Jakarta Selatan, 8 Pebruari 2010).

⁵⁵ Sutino, *Wawancara*, dengan Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, (Jakarta Selatan, 10 Pebruari 2010).

⁵⁶ . Hasil Wawancara Petugas Loker Pendaftaran. Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, (Jakarta Selatan, 10 Pebruari 2010).

- 2) Fotocopy Kartu Identitas (KTP) pemohon, Kartu Keluarga (KK);
- 3) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
- 4) Rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan Lingkungan (HPL);
- 5) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
- 6) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (jika hak atas tanahnya dibebani Hak Tanggungan);
- 7) Surat Pernyataan pemilikan tanah tidak lebih 5 bidang;
- 8) Surat Kuasa (apabila diurus pihak ketiga) disertai fotocopy kartu identitas pemberi kuasa. I

ni biasanya dipergunakan oleh Bank selaku pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah yang menjadi jaminan dimohonkan peningkatan, bank memberikan kepercayaan kepada kantor PPAT/ Notaris untuk melaksanakan permohonan itu, dan;

- 9) Membayar uang kas kepada Negara.

Dalam hal ini Bank Bukopin Cabang MT. Haryono, Jakarta Selatan, sangat berhati-hati dan sangat selektif, tidak semua debitor (nasabah) dapat mengajukan permohonan peningkatan hak, hanya debitor yang kreditnya lancar dan baiklah yang bisa dikabulkan permohonannya oleh bank.

Berdasarkan uraian dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, diketahui bahwa janji-janji dalam pasal tersebut terdapat klausul-klausul tentang pemberian kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut antara lain dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d yang

memberikan kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan atas biaya pemberi Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Misalnya mengurus perpanjangan hak atas tanah (obyek Hak Tanggungan) dan mencegah hapusnya Hak Tanggungan, karena tidak diperpanjangnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Misalnya HGB yang dipertanggungkan, tentunya hak atas tanah ini perlu diperpanjang untuk mencegah tanah yang bersangkutan menjadi Tanah Negara. Dengan adanya klausula seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT tersebut yang telah dicetak dalam blangko APHT, maka sekarang dengan sendirinya, selama tidak diperjanjikan lain, kuasa untuk memohon perpanjangan dan pembaharuan atas objek Hak Tanggungan sudah tercakup dalam APHT.

Memperpanjang atau memperbaharui hak atas tanah memerlukan biaya yang tidak sedikit. Meskipun dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT tidak disebutkan siapa yang menanggung biaya yang diperlukan, tetapi sepatutnya biaya perpanjangan dan pembaharuan ditanggung oleh pemberi Hak Tanggungan, karena kewajiban pembayaran perpanjangan hak atas tanah pada dasarnya menjadi tanggungan pemilik tanah yang bersangkutan.

Hal lain yang perlu diperhatikan, misalnya perlunya dilakukan pekerjaan untuk menghindarkan berkurangnya nilai obyek yang dipertanggungjawabkan. Jika nilai objek Hak Tanggungan berkurang, dikhawatirkan kelak bisa menjadi tidak akan mencukupi untuk melunasi hutang debitor bersangkutan.

Lembaga kuasa juga diperlukan sebagai penangkal risiko yang dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan selaku kreditor dalam hal terjadinya perubahan HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Penulis sependapat dengan bapak Sutino, karena berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan akan hapus apabila hak atas tanah obyek Hak Tanggungan itu hapus. Dengan demikian Hak Tanggungan yang membebani HGB atau Hak Pakai tersebut akan gugur/hapus dengan hapusnya HGB atau Hak Pakai tersebut yang telah menjadi Hak Milik. Oleh karena itu tentunya kreditor pemegang Hak Tanggungan akan berkeberatan untuk memberikan persetujuan untuk diubahnya HGB atau Hak Pakai yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut menjadi Hak Milik. Dengan demikian pemberi Hak Tanggungan sebagai pemilik HGB atau Hak Pakai tersebut tidak dapat mendaftarkan perubahan HGB atau Hak Pakainya menjadi Hak Milik

apabila tidak melunasi terlebih dahulu kreditnya atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain.

Sehubungan dengan itu perlu diberikan jalan keluar kepada para pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut, terutama yang berasal dari golongan ekonomi lemah, agar mereka dapat mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya tanpa terlebih dahulu harus melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan lain, dan di lain pihak tetap memberi kepastian kepada pemegang Hak Tanggungan akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya.

Jalan keluar itu adalah dengan membuat kuasa atau yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) atas Hak Milik yang diperoleh yang bersangkutan. Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, Nomor 2 Tahun 1998 atau Nomor 6 Tahun 1998 sebelum hak tersebut didaftar, yang kemudian dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT setelah Hak Milik tersebut didaftar apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir, ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan sebagai berikut :

- 1) Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Perubahan hak tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan tersebut dihapus;

- 3) Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani HGB atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan;
- 4) Untuk melindungi kepentingan kreditor/bank yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas HGB atau Hak Pakai yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah dapat memberikan SKMHT dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari HGB atau Hak Pakai tersebut;
- 5) Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat APHT atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT.

Berdasarkan ketentuan tersebut, saat hapusnya Hak Tanggungan adalah pada saat pendaftaran Hak Milik. Oleh karena itu, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah sebaiknya memberikan SKMHT dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya, karena setelah Hak Milik terdaftar, Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Pada saat hapusnya Hak Tanggungan itu kreditor menjadi kreditor konkuren yang hanya dijamin dengan SKMHT. Namun, kemudian kreditor dapat membuat APHT berdasarkan SKMHT itu. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Terhadap ketentuan PMNA/KBPN terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu :

1) Jangka waktu SKMHT.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) PMNA/KBPN tersebut, jangka waktu SKMHT terbatas, sebagaimana termuat dalam Pasal 15 ayat (4) dan (5) UUHT, yaitu 3 (tiga) bulan setelah diberikan;

2) Peringkat SKMHT.

Tidak diatur mengenai peringkat apabila ada beberapa SKMHT, akan tetapi mengingat bahwa SKMHT dibuat untuk objek tanah Hak Milik yang bidang tanahnya adalah sama dengan bidang tanah HGB atau Hak Pakai sebelumnya dan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah sama dengan hutang yang dijamin sebelumnya dan kreditornya adalah tetap;

Peringkat Hak Tanggungan pada saat dibuat SKMHT, seyogyanya disesuaikan dengan peringkat yang termuat dalam sertipikat yang termuat dalam sertipikat Hak Tanggungan yang semula membebani tanah HGB atau Hak Pakai. Kreditor pemegang SKMHT dalam hal ini haruslah kreditor yang semula pemegang Hak Tanggungan, sebab ketentuan PMNA/KBPN ini dibuat untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang tanahnya sedang dimohonkan perubahan hak atas tanah;

3) Atas perubahan hak, bagi kreditor perlu memperhatikan bahwa terdapat periode dimana kreditor tidak lagi menjadi kreditor preferen, yaitu sejak Hak

Tanggungan hapus (pada saat Hak Milik terdaftar) sampai saat Hak Tanggungan terdaftar. Pada periode tersebut, kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor pemegang SKMHT. Mengingat bahwa APHT hanya dapat dibuat setelah Hak Milik terdaftar, periode tersebut memakan waktu sesuai dengan ketentuan lahirnya Hak Tanggungan, yaitu tanggal ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya;

- 4) Ketentuan PMNA/KBPN tersebut hanya berlaku khusus untuk tanah HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan.

Oleh karena itu perubahan HGB atau Hak Pakai atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik selain memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga menguntungkan pemegang Hak Tanggungan. Dengan tidak adanya batas waktu berlakunya Hak Milik pelunasan kredit akan lebih terjamin.

Disamping itu perubahan hak tersebut memberi peluang kepada pemberi kredit untuk menyesuaikan jangka waktu pelunasan kredit dengan kemampuan debitornya tanpa khawatir Hak Tanggungannya hapus karena jangka waktu hak atas tanah yang dibebaninya terbatas. Oleh karena itu diharapkan dalam proses perubahan hak ini semua pihak dapat saling membantu.

Selain hal-hal tersebut diatas perubahan hak ini juga untuk kepentingan Kantor Pertanahan, karena merupakan pelaksanaan kebijaksanaan Pemerintah dalam memberi kepastian kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan warganegara Indonesia, dan sekaligus juga membuat pelaksanaan tugas Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional, menjadi lebih efisien, yaitu dengan tidak perlunya lagi pemegang hak datang ke Kantor Pertanahan untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya di waktu yang akan datang.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pun sebagai pejabat yang bertugas di bidang pertanahan juga perlu memahami tugas pembuatan akta-akta dalam proses ini sebagai pelaksanaan tugas pelayanan yang menjadi tanggungjawabnya. Dalam hubungan ini PPAT diharapkan dapat menyumbangkan peranannya dengan meringankan biaya pelayanannya, khususnya untuk golongan ekonomi lemah. Demikian, lembaga kuasa sangat berperan sebagai penangkal risiko yang mungkin dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan karena peristiwa-peristiwa diatas.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Berubahnya Status Tanah Obyek Jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.

Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan, berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Maksudnya pembuat perjanjian atau pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri, dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut.

Sifat sukarela perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian . Hubungan hukum yang dimaksudkan, adalah hubungan hukum dibidang hukum harta kekayaan. Rumusan tersebut memberikan arti bahwa dalam setiap perikatan terlibat dua macam hal. Pertama, menunjuk pada keadaan wajib yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kedua, berhubungan dengan pemenuhan kewajiban tersebut, yang dijamin dengan harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut. Dalam perspektif ini, maka setiap hubungan hukum yang tidak membawa pengaruh terhadap pemenuhan kewajiban yang bersumber dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban tidaklah masuk pengertian dan ruang lingkup batasan hukum perikatan.

Sehubungan posisi perjanjian kredit sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1131 BW hanyalah sebagai jaminan umum yang hak kreditor

bentuk prestasinya sebagai kewajiban debitor dalam menyerahkan pengembalian uang beserta bunganya kepada kreditor, masih menunggu realisasinya dikemudian hari sesuai waktu yang disepakati. Seandainya debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, maka posisi kreditor menjadi rawan akan kerugian yang diderita. Terlebih lagi perjanjian kredit hanya sebagai suatu perikatan yang hanya melahirkan hak perseorangan, yang sifatnya relatif dan kedudukan kreditor sekedar sebagai kreditor konkuren. Sarana perlindungan selanjutnya kepada kreditor juga ditentukan dalam Pasal 1132 BW menyebutkan bahwa benda tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya.

Pendapatan penjualan dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara yang berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan. Ketentuan ini merupakan jaminan umum yang timbul dari undang-undang yang berlaku umum bagi semua kreditor, sifat umum dari hak jaminan diartikan tidak ada perbedaan atau prioritas bagi kreditor tertentu berlaku asas paritas creditorum, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditor dilakukan secara berimbang.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian secara khusus baik oleh bank selaku kreditor maupun nasabah selaku debitor, maksudnya perjanjian kreditor merupakan perjanjian obligatoir lazimnya selalu dilengkapi dengan perjanjian kebendaan, kedudukan bank selaku kreditor akan lebih unggul dari kreditor

yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah dikucurkan, harus lebih didahulukan dari pembayaran lainnya.

Pola semacam ini jelas dapat mengamankan dana pinjaman yang telah disalurkan oleh pihak bank, karena dapat diharapkan kembali utuh beserta bunganya, dan sejalan pula dengan prinsip kehati-hatian yang diacu dunia perbankan sebagai landasan hidupnya .

Apabila oleh para pihak kemudian melengkapi dengan mengadakan perjanjian pemberian Hak Tanggungan, berarti pada sisi ini perjanjiannya merupakan jenis perjanjian kebendaan yang melahirkan hak kebendaan. Dari pola ini akhirnya yang bersangkutan, hak tagih yang dimilikinya dan persoonlijk, segera memperoleh dukungan hak kebendaan dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan yang telah dibuatnya.

Hak tagih kreditor yang telah memperoleh dukungan Hak Tanggungan seperti itu, mengakibatkan kreditor tersebut memiliki posisi kreditor preferen atau memperoleh kedudukan yang diutamakan dalam hal pelunasan piutangnya. Tentunya bank (kreditor) sebagai pelaku ekonomi bertindak hati-hati dan menghindari kedudukan selaku kreditor konkuren, perlu mendayagunakan ketentuan-ketentuan lembaga jaminan, guna mengantisipasi risiko manakala debitor tidak memenuhi prestasinya.

Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor

guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat aksesori dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitur dengan kreditor.

Apabila didefinisikan yang dimaksud dengan perjanjian khusus, adalah perjanjian yang dibuat kreditor atau bank dengan debitur atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok. Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang diperjanjikan antara kreditor dan debitur dan atau pihak ketiga, dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas pembagian benda yakni benda bergerak dan tidak bergerak.

Sejak keluarnya Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (KMNA/KBPN) Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, maka hampir setiap orang dalam hal ini debitur berusaha untuk segera mengajukan permohonan pendaftaran hak milik kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota/Kabupaten setempat.

Kebijakan pemerintah ini tentunya membuat bank selaku kreditor mengalami kebingungan, mengingat sekian banyak debitor kantor Pertanahan yang akan memohon kepada bank agar agunan sertipikat tanahnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang memenuhi syarat ketentuan tersebut di atas meminta ditingkatkan menjadi Hak Milik.

Dalam hal ini resiko yang sangat besar buat bagi bank, karena dengan ditingkatkan menjadi hak milik berarti hak guna bangunan atau hak pakai yang telah dibebani menjadi hapus. Pasal 18 ayat (1) UUHT mengatur bahwa: "Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- 3) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hal ini berarti Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak Tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat kreditor oleh ketua Pengadilan Negeri. Adapun Hak Tanggungan hapus karena hukum dikarenakan hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan

dan dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan.⁵⁷

Ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 18 ayat (1) UUHT, bahwa sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, maka adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutangnya tersebut hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Di sini jelas, bahwa tanpa adanya utang yang menjadi sumber eksistensi Hak Tanggungan, maka perjanjian pemberian Hak Tanggungan menjadi tidak memiliki kausa dan perjanjian tanpa kausa merupakan perjanjian yang tidak dapat dimintakan pelaksanaannya oleh kreditor. Dengan tidak adanya kausa tersebut, demi hukum, perjanjian pemberian Hak Tanggungan yang dibuat tidak memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi atas kebendaan yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan tersebut. Dalam hal ini berarti perjanjian tersebut tidak lagi memiliki *haftung*, yaitu hak kreditor atau penerima Hak Tanggungan untuk menjual kebendaan yang dijaminkan tersebut. Hak ini menjadi tidak ada oleh karena memang tidak ada lagi utang yang dijamin pelunasannya.⁵⁸ Demikian pula berhubung Hak Tanggungan merupakan hak yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian dan undang-undang, maka logis saja bila pemegang Hak Tanggungan mempunyai

⁵⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, halaman 152-153

⁵⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, (Jakarta : Prenada Media, 2005, halaman 264.

keinginan untuk melepaskan Hak Tanggungannya, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Oleh karena Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya untuk kepentingan kreditor (pemegang Hak Tanggungan) maka logis bilamana Hak tanggungan dapat (dan hanya dapat) dihapuskan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan sendiri. Adapun pemberi Hak Tanggungan tidak mungkin dapat membebaskan Hak Tanggungan itu.⁵⁹

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 Tahun 1998, mengatur bahwa:

“perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Tersebut”.

Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap Bank Bukopin Cabang MT. Haryono, Jakarta Selatan, bahwa bank dalam menghadapi kasus tersebut diatas, menempuh beberapa alternatif:⁶⁰

- 1) Debitor tersebut harus memberikan agunan pengganti yang nilainya seimbang dengan agunan yang akan diproses permohonan peningkatan hak;

⁵⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, halaman 153

⁶⁰ Abdul Majid, *Wawancara*, dengan Legal PT. Bank Bukopin Cabang MT. Haryono, Jakarta Selatan, (Jakarta Selatan, 8 Pebruari 2010).

- 2) Rekening debitor sementara diblokir sejumlah nilai agunan yang akan diproses permohonan peningkatan haknya, dan setelah proses peningkatan hak selesai, dilakukan pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan atas agunan tersebut;
- 3) Fasilitas kredit dari debitor diturunkan sebesar nilai agunan yang akan ditingkatkan haknya;
- 4) Untuk debitor prima yang sangat baik (Kredit Lancar/Pass) menurut penilaian bank tersebut (dengan penilaian yang sangat selektif) diberi dispensasi, dengan menandatangani akta Perubahan atas Perjanjian sebelumnya (perjanjian kredit/pengakuan hutang) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diberikan sebelumnya selama jangka waktunya belum (Pasal 3 PMNA/ KBPN Nomor 5 Tahun 1998).

Di dalam praktek banyak ditemui pengajuan kredit oleh debitor dengan aguna antara lain: sertipikat hak atas tanah yang akan dijaminan berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang masa berlaku haknya akan berakhir sebelum berakhir jangka waktu kredit yang dimohonkan. Dalam kasus seperti ini kredit belum aka dikucurkan oleh bank, sehingga bank masih dapat mempertimbangkan dampak negatif dari obyek agunan tersebut. Tetapi mengingat kompetisi antara bank begitu ketat, sehingga bank umumnya bersedia menerima agunan dalam kondisi demikian.

Penulis berpendapat, bahwa untuk Kasus tersebut di atas dalam prakteknya bank dalam akta perjanjian kredit atau dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) akan menambahkan klausul tentang janji-janji dari debitor (pemberi Hak Tanggungan), bahwa bersedia untuk menandatangani akta perubahan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) baru bilamana proses peningkatan hak atas sertipikat tersebut telah selesai dan bila debitor wanprestasi maka kreditor berhak segera menagih utang debitor dan debitor berkewajiban segera melunasi utangnya.

Biasanya bank meminta debitor (Pemberi Hak Tanggungan) membuat surat pernyataan, yang intinya menyatakan kesediaannya untuk menandatangani akta perubahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bilamana diperlukan, setelah sertipikat hak atas tanah selesai proses peningkatan menjadi hak milik.

Dalam hal apabila debitor tidak bersedia lagi untuk hadir menandatangani akta perubahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sepanjang sertipikat tersebut telah selesai proses peningkatan hak sebelum berakhirnya jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut, maka Sertipikat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut dapat dipergunakan menjadi dasar dibuatkannya Akta

Pemberian Hak Tanggungan, karena umumnya proses peningkatan hak milik telah selesai dalam waktu kurang satu bulan.

Timbulnya resiko bagi bank untuk agunan hak atas tanah yang dimohonkan peningkatan hak, yaitu:

- 1) Jika debitor (pemberi Hak Tanggungan) tidak bersedia lagi untuk hadir menandatangani akta perubahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), setelah sertipikat atas tanah tersebut selesai peningkatan hak, sedangkan jangka waktu dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut telah berakhir;
- 2) Bahwa selama jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), bank hanya selaku pemegang kuasa saja, kedudukan kreditor (bank) belum menjadi kreditor Preference (diutamakan) dan sepanjang kuasa itu belum dilaksanakan untuk memasang Hak Tanggungan, ada permohonan sita masuk Kantor Pertanahan maka bank (kreditor) tidak bisa memasang Hak tanggungan lagi sampai sita itu diangkat.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (*accessoir*). Artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok atau jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi para kreditor. Perjanjian pokok yang

mendahului lahirnya perjanjian jaminan umumnya berupa perjanjian kredit, perjanjian pinjam-meminjam, atau perjanjian hutang piutang. Demikian pula logis Hak Tanggungan menjadi hapus seiring dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut. Menurut ketentuan dalam Pasal 18 ayat (4) UUHT:

“Dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.”

Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor.⁶¹ Sebagai konsekuensinya, kreditor yang bersangkutan berubah kedudukannya dari kreditor yang preferen menjadi kreditor yang konkuren.

Penjelasan atas Pasal 18 ayat (1) UUHT menyatakan, bahwa hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam hal atas yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan yang dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan dan dengan sendirinya Hak Tanggungan tidak hapus.

⁶¹ Boedi Harsono, *Op. Cit.* halaman 408.

Beda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbarui, karena hak atas yang semula memang hapus. Kalau objeknya semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru.⁶²

⁶² Ibid, halaman 409

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan :

1. Akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi Bank selaku kreditur adalah hak tanggungannya batal demi hukum, (Pasal 18 ayat (1) UUHT). Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan (peningkatan hak). Akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah hak tanggungannya gugur atau batal demi hukum, dalam hal ini adalah Bank selaku kreditur tidak memiliki hak preference terhadap agunan tersebut, melainkan menjadi kreditur konkuren.
2. Perlindungan hukum terhadap kreditor atas berubahnya status tanah obyek jaminan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah bank meminta debitor (Pemberi Hak Tanggungan) membuat surat pernyataan, yang intinya menyatakan kesediaannya untuk menandatangani akta perubahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bilamana diperlukan, setelah sertipikat hak atas tanah selesai proses peningkatan menjadi hak milik.

B. Saran

1. Di dalam pemberian ijin permohonan peningkatan dari hak guna bangunan/hak pakai atas rumah tinggal yang telah dibebani hak tanggungan bagi bank harus selektif mungkin dan harus memenuhi syarat kualitas kredit lancar, karena pihak banklah yang harus melindungi kepentingan bank sendiri atau kepentingan masyarakat penyimpan dana;
2. Di masa mendatang persaingan antar bank sangat ketat sehingga perlu adanya kebijakan moneter yang dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait dengan perbankan;
3. Kreditor penerima Hak Tanggungan sebaiknya lebih berhati-hati untuk menerima hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu khususnya HGB untuk lebih memperhatikan jangka waktu hak atas tanah tersebut yang akan dibebani Hak Tanggungan. Hal ini mengingat dengan hapusnya hak atas tanah tersebut akan berakibat pula hapusnya Hak Tanggungan, dengan demikian akan dapat merugikan kreditor tersebut.

Daftar Pustaka

A. Buku

- A. Qiram Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- , 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.15. Djambatan. Jakarta.
- Djuhaedah Hasan, 1996. *Lembaga Jaminan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Pemisahan Horizontal*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Hardijan Rusli, 1996, "*Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*," Cet. Kedua, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Irawan Soehartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muchdarsyah Sinungan, 1990, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. Tograf, Yogyakarta.
- Lexy J. Moleong, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.

Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009)

Purwahid Patrik, 1987, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, Cet. Ke I, Mandar Maju, Bandung.

----- dan Kashadi, 2008. *Hukum Jaminan Edisi Revis Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Semarang.

R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

-----, 1994, "*Pokok-pokok Hukum Perdata*," Cet. XXVI, Intermasa, Jakarta.

Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta.

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

Soetrisno Hadi, 1985, *Metodologi Research Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1999, "*Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*," Cet. Kedua, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.

Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung.

Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.

B. Makalah dan/atau Artikel

Abdurrahman, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Dalam Kaitannya Dengan Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Makalah Disampaikan pada Seminar Pemasyarakatan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. (Banjarmasin : Kerjasama Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan dan Fakultas Hukum Universitas Iambung Mangkurat, 1996)

Perkembangan Pengelolaan Wakaf di Indonesia, Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji, Depag-RI, 2003.

Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, (Bandung : Makalah Seminar Nasional, 27 Mei 1996),

J. Satrio, *Janji-Janji (Bedingeng) Dalam Akta Hypoteek dan Hak Tanggungan*, *Media Notariat Edisi Januari-Maret*, (Jakarta : Ikatan Notaris Indonesia, 2002),

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR/2000 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

www.hukumonline.com

