



**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH YANG
DIATASNYA ADA BANGUNAN MILIK ORANG LAIN**

TESIS

Disusun

Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

DWI AYU RAHMADHANI

NIM : B4B008066

PEMBIMBING :

H. KASHADI, S.H., MH.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2011**

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH
YANG DIATASNYA ADA BANGUNAN MILIK ORANG LAIN**

Disusun Oleh :

**Dwi Ayu Rahmadhani
B4B 008 066**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 21 Februari 2011**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

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

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

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dwi Ayu Rahmadhani

Nirm : B4B 008 066

Program Studi : Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

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

Semarang, 8 Februari 2011

Dwi Ayu Rahmadhani

KATA PENGANTAR

Assalammualaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis mampu menyusun dan menyelesaikan tesis yang berjudul **“PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH YANG DIATASNYA ADA BANGUNAN MILIK ORANG)”**.

Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Sarjana Strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Selama proses penulisan tesis ini mulai dari penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data lapangan, serta pengolahan hasil penelitian sampai tersajikannya karya ilmiah ini, penulis telah banyak mendapat sumbangan pemikiran dan tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis.

Untuk itu penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak H. Kashadi, S.H. M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang dan juga Selaku Pembimbing atas bantuan dan bimbingan serta arahan kepada penulis.
2. Prof. Dr. Budi Santoso, S.H. M.S., selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Prof. Dr. Suteki, S.H. M.Hum., selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
4. Bapak Ery Agus Priyono, SH, M.si., selaku Dosen Wali penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
5. Para Dosen Pengajar dilingkungan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
6. Untuk para responden, terima kasih atas bantuan dalam memberikan keterangan dan informasinya yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjalankan penelitian.
7. Seluruh Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, atas bantuannya dalam memberikan dukungan fasilitas kepada penulis.
8. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis juga mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca demi kesempurnaan untuk penulisan yang akan datang. Mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat Ridho Allah SWT.

Wassalammualaikum Wr.Wb.

Semarang, 8 Februari 2011

Penulis

Dwi Ayu Rahmadhani

ABSTRAK

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Pada tanggal 19 April 1996 diundangkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau lebih singkatnya disebut UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan). UUHT berusaha memberi kepastian dan perlindungan hukum kepada semua pihak dalam memanfaatkan tanah sebagai obyek Hak Tanggungan. Perumusan masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: 1). Bagaimana Pembebanan Hak Tanggungan yang di atasnya ada bangunan milik orang lain, 2). Bagaimana eksekusi jika Debitor Wanprestasi terkait pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain. Penelitian ini bertujuan: 1). Untuk mengetahui pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain, 2). Untuk mengetahui eksekusi jika debitor Wanprestasi terkait pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Sumber data penelitian diperoleh dari Bank "X" di Semarang dan Notaris / PPAT di Semarang. Teknik pengumpulan data menggunakan data primer, data sekunder, dan data tertier .

Hasil dan pembahasan menunjukkan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang di atasnya ada bangunan milik orang lain didahului dengan adanya perjanjian kredit di Bank, diikuti dengan tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang ditandatangani oleh pihak Kreditor, Pemilik sertifikat Hak Atas Tanah dan pemilik bangunannya, kemudian tahap pendaftarannya yang dilakukan oleh kantor pertanahan Semarang dan merupakan lahirnya Hak Tanggungan. Proses eksekusi Hak tanggungan terhadap tanah objek Hak Tanggungan yang di atasnya ada bangunan milik orang adalah dengan menyerahkannya ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan eksekusi lelang.

Kesimpulan hasil penelitian terhadap Tanah Objek Hak Tanggungan di atasnya ada bangunan milik orang lain diawali dengan perjanjian kredit di Bank dan diikuti dengan proses pemberian HT dan pendaftaran HT. Dan saran-sarannya adalah perjanjian kredit dan APHT yang dibuat oleh PPAT haruslah dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar kepentingan semua pihak terlindungi.

Kata Kunci: Pembebanan Hak Tanggungan diatas objek HT ada bangunan milik orang lain

ABSTRACT

Encumbrance is charged to guarantee the rights of land rights. On 19 April 1996 Law enacted. No. 4 Year 1996 on Mortgage of land and objects relating to the land, or more simply called UUHT (Mortgage Act). UUHT trying to provide certainty and legal protection to all parties in utilizing the land as an object of Encumbrance. Formulation of the problem studied in this research are: 1). How the implementation of the impotition morgage where above the morgage object there are a building belong to someone else, 2).How the process of the execution if the debtor default relating to this case. This research aims: 1). To find out how the implementation of the impotition morgage where above the morgage object there a building belong to someone else, 2). To find out how the process of the execution if the debtor default relating this case. Research methods used in this study is Juridical Empirical. Source of research data obtained from Bank "X" in Semarang, and Semarang PPAT Office. Data collection techniques using primary and secondary data.

Results and discussion shows that the process is preceded by a credit agreement with the following Bank, followed by a stage of the margage deed of morgage which made bt PPAT, signed by the creditor, the owner of the certificate for land, and also the building owner, then the registration phase is performed by the land office in Semarang, and it is the birth of Rights Dependents. The process of execution against land morgage where above the morgage objects there are a building belong to someone elseis to submit it to the office of Account Receivable and Auction Settlement (KPKNL) to do the auction.

Conclusion The research results of a study of land morgage object a building on it belong to to someone else starting with credit agreement with the following Bank and followed by the process of morgage administration and registration. The suggestion were made are the credit agreement and the APHT were made by PPAT should be made in accordance with the law and regulations in force for protect the interests off all parties.

Keywords: The Implementation of the Imposition Morgage above the morgage objects there are a building belong to someone else

DAFTAR ISI

| | |
|-------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| PERNYATAAN | iii |
| KATA PENGANTAR..... | iv |
| ABSTRAK..... | vii |
| ABSTRACT..... | viii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 6 |
| C. Tujuan Penelitian | 6 |
| D. Manfaat Penelitian | 7 |
| E. Kerangka Pemikiran..... | 8 |
| F. Metode Penelitian..... | 18 |
| 1. Pendekatan Masalah..... | 20 |
| 2. Spesifikasi Penelitian..... | 21 |
| 3. Obyek dan Subyek Penelitian..... | 22 |
| 4. Teknik Pengumpulan Data..... | 23 |
| 5. Teknik Analisis Data..... | 26 |

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian dan Dasar Hukumnya..... 28
2. Syarat Sahnya Perjanjian..... 29
3. Pengertian Kredit 31
4. Pengertian Perjanjian Kredit 32

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan..... 40

1. Pengertian dan ciri-ciri Hak Tanggungan 40
2. Asas- asas Hak Tanggungan 48
3. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan..... 51
4. Pembebanan Hak Tanggungan..... 54
5. SKMHT..... 59
6. Hapusnya Hak Tanggungan 64
7. Eksekusi Hak Tanggungan 67

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Diatasnya Ada Bangunan Milik Orang Lain..... 71
- B. Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Diatasnya Ada Bangunan Milik Orang Lain Jika Debitor Wanprestasi..... 96

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan..... 104

B. Saran..... 105

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai landasan pembangunan Nasional sangat menentukan peran serta berbagai pihak untuk mencapai tujuannya. Masyarakat Indonesia dalam mengembangkan kehidupan perekonomiannya masih memerlukan modal terutama dari segi finansial, oleh karena itu diperlukan suatu lembaga yang dapat melayani masyarakat dalam memperoleh pinjaman / kredit salah satunya adalah lembaga perbankan. Bank memiliki posisi strategis, karena Bank berfungsi sebagai penyalur dana dan pemberi kredit. Dalam pemberian atau penyaluran kredit oleh Bank biasanya selalu disertai dengan jaminan sebagai perlindungan terhadap Bank sebagai Kreditur, peminjam dana sebagai debitur, dan pihak ketiga. Perlindungan tersebut menjamin kedudukan masing-masing pihak melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat memberikan kepastian hukum. jaminan tersebut dibutuhkan untuk melindungi dan meminimalisirkan resiko yang mungkin saja akan terjadi di kemudian hari.

Dalam melakukan perjanjian kredit biasanya pihak bank wajib menjalankan dengan jelas dan tegas prinsip-prinsip perbankan,

terutama prinsip kehati-hatian, dan minimal mengikuti kebijakan pokok perkreditan demi menjaga keamanan, integritas, dan profesionalisme kerja bank tersebut. Hal tersebut sebagaimana telah tertuang dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Umum .

Pada penjelasan Pasal 8 ayat 1 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang- undang Nomor 7 tahun 1992 disebutkan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari Nasabah debitur, mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Nasabah debitur mengembalikan utangnya.

Agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan. Di samping itu, bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah harus pula memperhatikan hasil Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi perusahaan yang berskala besar dan atau risiko tinggi agar proyek yang dibiayai tetap menjaga kelestarian lingkungan.

Pada penjelasan Pasal 8 ayat 2 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 disebutkan mengenai pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia mengenai pedoman perkreditan dan pembiayaan yang memuat antara lain:

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah debitur;

3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
4. kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
5. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada Nasabah debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi;
6. Penyelesaian sengketa

Dengan disebutnya agunan sebagai salah satu hal terpenting yang dibutuhkan dalam suatu perjanjian kredit sebagai jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, maka dalam hal ini Hak Tanggungan merupakan suatu jaminan atas suatu kredit tertentu.

Pada tanggal 9 April 1996 pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) diundangkan sebagai realisasi dari pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). UUHT mencabut ketentuan hypoteek dan ketentuan credietverband yang sebelumnya diatur dalam

S. 1908-542 jo. 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190 jo. S1937-191 dan mengantarkan kita ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional.

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan pengertian dari Hak Tanggungan, adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan-bangunan, tanaman, hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. sehubungan dengan itu maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional juga menggunakan asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas tersebut, benda-benda yang merupakan kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena

itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak secara otomatis meliputi benda-benda tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul “Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Diatasnya Ada Bangunan Milik Orang Lain.”

B. Perumusan Masalah

Dalam penyusunan Tesis tentang “pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain”, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain ?
2. Bagaimanakah eksekusi jika Debitor Wanprestasi terkait pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain.

2. Untuk mengetahui eksekusi jika debitor Wanprestasi terkait pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan akan dipergunakan secara baik secara teoretis maupun praktis.

1. Hasil Guna teoretis

Bahwa penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan perbendaharaan hukum perdata serta perkembangannya, khususnya masalah pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain.

2. Hasil Guna Praktis

Bahwa penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan sumbangan pendidikan bagi para praktisi yang terkait dan masyarakat.

- a. Bagi Lembaga Perbankan

Agar lembaga perbankan lebih berhati-hati dalam melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan pada jaminan kredit khususnya pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain.

b. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini masyarakat diharapkan lebih mengetahui tentang proses pengajuan kredit perbankan dengan jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, khususnya dalam hal proses pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan di atasnya ada bangunan milik orang lain .

E. Kerangka Pemikiran

1. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

a. Pengertian Perjanjian Kredit

Sebenarnya kata “kredit” itu berasal dari kata bahasa Romawi yaitu *credere* yang artinya “percaya”. Bila dihubungkan dengan Bank, maka terkandung pengertian bahwa Bank selaku Kreditur percaya meminjamkan uang kepada nasabah/ calon Debitor, karena debitor dapat dipercaya kemampuannya untuk atau membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.¹

Dalam Undang-undang No. 10 tahun 1998 Pasal 1 butir 10 pengertian kredit disebutkan sebagai berikut :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit "Suatu tinjauan Yuridis*, (Bandung : Alumni,1995), hal 28

pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Selain itu pengertian perjanjian kredit dapat kita lihat dari definisinya yang diberikan oleh beberapa sarana antara lain seperti yang dikemukakan oleh Ridwan Syahrani bahwa perjanjian kredit itu adalah suatu persetujuan antara dua pihak, yaitu pihak pertama dengan pihak kedua. Pihak pertama adalah Bank atau kreditur untuk menyerahkan sejumlah uang kepada pihak kedua atau debitur untuk menyerahkan sejumlah uang yang telah diterimanya, setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian keuntungan. Perjanjian tidak menetapkan kapan debitur harus memenuhi itu, maka untuk pemenuhan prestasi debitur itu harus tertulis dengan tegas didalam perjanjian tersebut, agar ia memenuhi kewajibannya.²

Sedangkan Mariam Darus Badruzaman memberikan definisi bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dalam penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman yang mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual, obligatoir, sedangkan dalam penyerahan uangnya sendiri bersifat riil.

² Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung : Alumni,1983), Hal 228.

Pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kedua belah pihak.³

Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian khusus baik oleh Bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena :

1. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit sebagai alat bukti mengenai batas-batas hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring.

Menurut Pasal 8 ayat (2) Undang-undang nomor 10 tahun 1998 disebutkan bahwa bentuk dari perjanjian kredit yaitu secara tertulis, sedangkan wujudnya merupakan kebebasan kedua belah pihak sesuai dengan yang dikehendaki. Perjanjian kredit dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik.

³ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Perbankan*, (Bandung : Alumni,1982), hal 18

2. Hak Tanggungan

a. Pengertian, dan Unsur - Unsur Hak Tanggungan

Sejak tahun 1960 telah terjadi perombakan mendasar terhadap KUH.Perdata Indonesia. Pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 yang bertujuan untuk melakukan unifikasi hukum pertanahan nasional. Kelahiran Undang-undang pokok Agraria telah membawa perombakan fundamental terhadap hukum pertanahan Indonesia pada umumnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan atas hak atas tanah pada khususnya. Undang-undang Pokok Agraria dalam hubungannya dengan lembaga hak jaminan memberikan penggarisan sebagai berikut :

- 1) Mencabut Buku Kedua kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria;
- 2) Undang-undang Pokok Agraria menentukan adanya lembaga jaminan atas hak atas tanah yang diberi nama dengan sebutan "Hak Tanggungan", yang selanjutnya akan diatur dalam Undang-undang tersendiri;
- 3) Adapun hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak

guna bangunan sebagaimana tercantum dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 Undang-undang Pokok Agraria;

- 4) selama Undang-undang hak Tanggungan yang dimaksud belum terbentuk, maka untuk “sementara” yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata Indonesia dan crediet verband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190 (Pasal 57).

Berdasarkan ketentuan-ketentuan UUPA tersebut, maka UUPA menciptakan suatu lembaga hukum jaminan yang baru yang menggantikan hipotik dan crediet verband, yaitu lembaga jaminan “Hak Tanggungan” tetapi lembaga hak tanggungan itu akan diatur lebih lanjut dalam Undang-undang tersendiri.

Dengan demikian secara essensial Hak Tanggungan itu lahir atau sudah ada sejak terbentuknya dan berlakunya UUPA yang diatur di dalam Pasal 51. Sambil menunggu terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan dan selama itu yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan crediet verband dalam S1908-542 jo 1937-190. Dengan kata lain selama belum terbentuknya Undang-undang yang mengatur tentang hak tanggungan adalah yang mempergunakan ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan crediet verband.

Pada tanggal 9 April 1996 akhirnya ditetapkanlah Undang-undang mengenai Hak Tanggungan yaitu Undang-undang No.4 tahun 1996 yang terdiri atas 11 bab dan 31 pasal. Dengan telah diundangkannya Undang-undang ini maka keseluruhan ketentuan mengenai Hak tanggungan diatur dalam undang-undang nasional. Tidak lagi berlangsung dualisme berupa Hak Tanggungan, yang untuk melengkapi kebutuhannya sendiri yang sudah ada, masih menggunakan sebagian ketentuan hipotik dan crediet verband. Dengan demikian terciptalah unifikasi di bidang hukum tanah nasional, khususnya hukum jaminan mengenai tanah, sesuai dengan tujuan Undang-undang Pokok Agraria.

Pengertian Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 adalah:

“hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain”.

Singkatnya yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Selain dari pengertian diatas, Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian dari pembayaran lunas utang debitor kepadanya. Esensi dari definisi hak tanggungan tersebut adalah penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitor cidera janji.

b. Ciri – ciri Hak Tanggungan :

- 1) Droit De Preference, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, hal ini ditegaskan pula didalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT.
- 2) Droit De Suite, Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun benda itu berada. Hal ini disebutkan dalam Pasal 7 UUHT.
- 3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- 4) Mudah dan pasti dalam hal pelaksanaan eksekusinya.

Selain ciri diatas Hak Tanggungan juga memiliki sifat yang “tidak dapat dibagi-bagi” yang tercantum dalam Pasal 2 UUHT :

“(1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

(2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa utang yang belum dilunasi. ”

Penjelasan Pasal 2 UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti bebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Ketentuan ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan.

Sesuai ketentuan ayat 2 diatas apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal itu dituangkan secara tegas didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Perkecualian ini adalah untuk menampung kebutuhan dunia perkreditan, antara lain untuk keperluan pendanaan pembangunan perumahan ataupun kompleks perumahan. Dikatakan bahwa sifat tidak dapat dibagi, dapat disimpangi dengan APHT dengan syarat sebagai berikut :

- a) Hak Tanggungan dibebankan atas beberapa hak atas tanah.
- b) Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran.

c. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah :

1) Hak Milik

Adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan mengingat pula ketentuan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik yang telah

diwakafkan tidak termasuk ke dalam objek Hak Tanggungan / tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena tanah tersebut sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan dan dianggap memiliki fungsi sosial.

2) Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

3) Hak Guna Bangunan

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu (dalam UUPA ditentukan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun).

Hak Guna Bangunan juga meliputi Hak Guna Bangunan diatas tanah milik Negara, diatas tanah pengelolaan, maupun diatas tanah Hak Milik.

Objek Hak Tanggungan yang merupakan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT.

4) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat

dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak ini meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Ini diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT.

- 5) Rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara yang diatur dalam Pasal 27 UUHT.

F. Metode Penelitian

Dalam pembuatan suatu karya ilmiah pada umumnya tentu dilakukan penelitian terlebih dahulu, karena penelitian tersebut memegang peranan penting dalam membantu manusia memperoleh pengetahuan baru atau memperoleh jawaban atas suatu pertanyaan atau pemecahan atas suatu masalah.

Penelitian secara ilmiah dilakukan oleh manusia untuk menyalurkan hasrat ingin tahu yang telah mencapai taraf ilmiah, disertai dengan suatu kenyataan bahwa setiap gejala akan dapat ditelaah dan dicari hubungan sebab akibatnya, atau kecenderungan yang timbul.⁴

Sehubungan dengan kegiatan penelitian tersebut Soerjono Soekanto, menyatakan :

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar penelitian hukum*, (Jakarta : University Indonesia Press 1986), hal 6

“Penelitian merupakan, suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa konstruksi yang dilaksanakan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologi berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu alasan sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu karangan tertentu.”⁵

Dengan demikian terlihat betapa pentingnya melakukan penelitian agar dihasilkan karya ilmiah yang berbobot. Suatu penelitian telah dimulai apabila seseorang berusaha untuk memecahkan suatu masalah secara sistematis dan dengan metode-metode dan teknik-teknik tertentu, yakni yang ilmiah. Disini ilmuan melakukan usaha untuk bergerak dari teori kepemilihan metode.

Sehubungan dengan peran dan fungsi metodologi dalam penelitian ilmiah, Soeryono Soekanto dalam bukunya pengantar penelitian hukum, menyatakan :

“Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang tatacara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.”⁶

Dengan demikian bahwa dapat dikatakan, metodologi merupakan upaya bagian yang harus ada memberikan bobot pada penelitian ilmiah. Jadi penelitian hukum berarti suatu kegiatan ilmiah

⁵ *Ibid*, hal. 42

⁶ *Ibid*, hal 6

yang ditunjukkan untuk mempelajari beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.

Disamping itu juga mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum selanjutnya mengusahakan suatu pemecahan masalah-masalah yang sering timbul dari hasil - hasil yang bersangkutan.

1. Pendekatan Masalah

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan secara *yuridis empiris* yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan) dan data sekunder. Pendekatan yuridis yaitu meliputi hukum hanya sebagai hukum in book, yakni dalam mengadakan pendekatan, prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku dipergunakan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi objek penelitian. yang dimulai dari analisa terhadap peraturan perundang- undangan yaitu Undang - undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan peraturan pelaksanaannya serta kepustakaan-kepustakaan tentang ilmu hukum yang ada.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu suatu pendekatan yang timbul dari pola berpikir dalam

masyarakat dan kemudian diperoleh suatu kebenaran yang harus dibuktikan melalui pengalaman secara nyata di dalam masyarakat⁷

Disini peraturan perundang-undangan yang dipergunakan adalah Undang-undang. Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996, khususnya pada pasal-pasal yang berhubungan dengan pembebanan Hak Tanggungan. Pasal-pasal tersebut digunakan sebagai pokok pengkajian. Hasil Analisa tersebut selanjutnya dihadapkan pada kenyataan terhadap penerapan permasalahan yang ada.

Metode ini dipergunakan dengan mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan satu peraturan dengan peraturan yang lainnya dikaitkan dengan penerapannya dalam praktek.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian Deskriptif Analisis. Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang selengkap-lengkapnyanya dan sejelas-jelasnya tentang permasalahan yang ada dalam masyarakat yang kemudian dengan ketentuan-ketentuan atau

⁷ P.Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT.Rineka Cipta,1991), hal. 91.

peraturan–peraturan hukum yang berlaku serta teori – teori hukum, sehingga akhirnya dapat diberikan suatu kesimpulan.

Dalam Hal ini permasalahan yang akan diangkat adalah yang berkaitan dengan jaminan yang dijadikan objek Hak Tanggungan di atasnya ada bangunan milik orang lain, dan bagaimana proses eksekusi apabila debitur wanprestasi terkait dengan tanah yang menjadi objek hak tanggungan di atasnya ada bangunan milik orang lain.

3. Subjek dan Objek Penelitian

a. Subjek Penelitian

Subjek diartikan sebagai manusia dalam pengertian kesatuan kesanggupan dalam berakal budi dan kesadaran yang berguna untuk mengenal atau mengetahui sesuatu. Subjek penelitian adalah pelaku yang terkait dengan objek penelitian, yang menjadi subjek dalam penelitian ini sebagai informan adalah :

- 1) Kepala Kantor Regional Credit Operation Bank “X” dan staff Regional Credit Operation Bank “X” di Semarang
- 2) Notaris/PPAT di Semarang

b. Objek Penelitian

Objek Penelitian adalah sesuatu yang menjadi pokok pembicaraan dan tulisan serta menjadi sasaran penelitian yaitu

tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan di atasnya ada bangunan milik orang lain (studi kasus di Bank "X" di Semarang).

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengambilan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang dihubungkan dengan penelitian ini, penulis akan menggunakan baik data primer maupun sekunder.

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari para responden dengan cara wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dengan variasi-variasi yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.

Dengan cara ini penulis melaksanakan komunikasi langsung untuk mendapatkan keterangan yang diperlukan sesuai dengan penulisan. Wawancara / interview merupakan suatu proses tanya jawab secara lisan di mana 2 orang atau lebih berhadapan secara fisik. Dalam proses interview ada 2 pihak yang menempati kedudukan yang berbeda, satu pihak sebagai pencari informasi/disebut informan/responden.⁸

⁸ Soemitro Ronny H, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia, 1983), halaman 47.

Peneliti melakukan wawancara ini dengan menggunakan teknik wawancara terarah (*directive interview*) yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek-aspek dari masalah yang diteliti. Dengan melalui wawancara, peneliti akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas. Wawancara dilakukan untuk responden (informan).

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli ataupun pihak-pihak lain yang berwenang yang berhubungan erat dengan permasalahan. Disamping itu, tidak menutup kemungkinan diperoleh informasi lain baik dalam bentuk formal maupun informal seperti internet, surat kabar, dan lain sebagainya.

Data sekunder didapat dari :

1. Bahan Hukum Primer

- a. Peraturan Dasar, yaitu Undang-undang Dasar 1945 ;
- b. Peraturan perundang-undangan, yaitu :
 - 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
 - 2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
 - 3) Undang- undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - 4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2. Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

- a. buku-buku mengenai Hukum Agraria Indonesia, buku-buku mengenai Hak Tanggungan, buku-buku mengenai perbankan, serta buku-buku metodologi penelitian
- b. Hasil karya ilmiah para sarjana tentang perjanjian dan Hak Tanggungan.
- c. Hasil penelitian tentang Hak Tanggungan.
- c)

3. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum ini adalah sebagai penunjang bahan hukum lainnya yang berasal dari kamus hukum, ensiklopedi, ataupun internet yang menunjang pembahasan dalam tesis ini mengenai perjanjian dan Hak tanggungan.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data yang dilakukan dalam penyusunan tesis ini adalah terlebih dahulu menguraikan beberapa permasalahan yang

dimunculkan guna memberikan arah terhadap permasalahan yang akan dilakukan. Permasalahan tersebut merupakan satu pembatasan yang ditujukan untuk menyederhanakan penelitian. Selanjutnya dilakukan penelitian dengan maksud untuk memperoleh data yang akurat. Data tersebut akan sangat berguna sebagai bahan pembuatan tesis ini.

Data yang telah dikumpulkan secara keseluruhan itu selanjutnya akan dibahas atau dianalisis. Analisis data didasarkan dengan menggunakan teori-teori hukum maupun hukum positif yang ada dalam Bab II dan dideskripsikan secara kualitatif, yaitu dengan menggambarkan apa yang telah dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan maupun dari perilaku yang nyata. Kemudian pada akhirnya ditarik suatu kesimpulan yang meliputi keseluruhan hasil pembahasan atau analisis data yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Dalam KUH. Perdata pengertian perjanjian tertuang pada Pasal 1313, yang menyebutkan bahwa persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH. Perdata di atas mengandung kelemahan-kelemahan di antaranya hanya sepihak saja, kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus, pengertian perjanjian terlalu luas dan tanpa menyebut tujuan.

Dalam pengertian perjanjian yang telah disebutkan dalam Pasal 1313 KUH. Perdata di atas, kata "Persetujuan" mengandung arti adanya perbuatan yang menimbulkan hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Hal ini berarti perjanjian itu menimbulkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya.

Pengertian perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak/lebih dalam mana satu

pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian.⁹

Pengertian perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁰

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian kredit pada dasarnya memiliki syarat yang sama dengan perjanjian pada umumnya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH. Perdata. Syarat-syarat sahnya perjanjian adalah:

- a. Ada persetujuan kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian (*Consensus*)
 - d) Persetujuan kehendak antara para pihak yang dimaksudkan disini adalah kata sepakat dari kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju dengan hal-hal pokok yang tertuang dalam perjanjian yang dibuat.
- b. Ada kecakapan para pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*Capacity*).
 - e) Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita,

⁹ Wiryono Prododikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung), 1985, hal 11.

¹⁰ R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut hukum Indonesia*, (Bandung: Alumni), 1983, hal 10

menurut UU no 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 th bagi laki-laki, 16 th bagi wanita. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdara karena berlaku secara umum

c. Ada suatu hal tertentu yang diperjanjikan (*a certain subect matter*).

f) Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang / objek yang cukup jelas.

d. Ada sesuatu sebab yang halal (*legal cause*).

g) Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

h)

Keempat syarat pokok di atas dapat dikelompokkan ke dalam dua kelompok:

1) Kelompok syarat subjektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan subjeknya yang terdiri dari persetujuan kehendak dan kesepakatan.

2) Kelompok syarat objektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan objeknya yang terdiri dari hal tertentu dan sebab yang halal.

Ketentuan mengenai perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika salah satu pihak ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi membuat perjanjian baru lagi. Namun demikian apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak dan harus diberitahukan kepada pihak yang bersangkutan.

3. Pengertian Kredit

Kata “Kredit” itu berasal dari kata bahasa Romawi yaitu *credere* yang artinya “percaya”. Jika dihubungkan dengan Bank, maka terkandung pengertian bahwa Bank selaku Kreditor percaya meminjamkan uang kepada nasabah/calon Debitor, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk atau membayar lunas peminjamannya setelah angka waktu yang ditentukan.¹¹

Dalam Pasal 1 butir 10 Undang-undang No. 10 tahun 1998 disebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

¹¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit “Suatu tinjauan Yuridis”*, (Bandung: Alumni), 1995, hal 28

Ridwan Syahrani memberikan definisi bahwa pengertian perjanjian kredit adalah :

Suatu persetujuan antara dua pihak, yaitu pihak pertama dengan pihak kedua. Pihak pertama adalah Bank atau kreditor berkewajiban untuk menyerahkan sejumlah uang kepada pihak kedua atau debitor, sedangkan debitor sendiri berkewajiban pula untuk menyerahkan sejumlah uang yang telah diterimanya, dan setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian keuntungan. Perjanjian tidak menenetapkan kapan debitor harus memenuhi kewajibannya, maka untuk pemenuhan prestasi debitor harus tertulis dengan tegas di dalam perjanjian tersebut, agar debitor memenuhi kewajibannya.¹²

Selain itu, Mariam Darus Badruzaman juga memberikan definisi bahwa mengenai perjanjian kredit, yaitu :

Merupakan perjanjian pendahuluan dalam penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman yang mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil, obligatoir, sedangkan dalam penyerahan uangnya sendiri bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kedua belah pihak.¹³

4. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari perjanjian pinjam uang pada hakekatnya dapat digolongkan ke dalam dua kelompok ajaran:¹⁴

- a. Yang mengemukakan bahwa Perjanjian Kredit dan perjanjian pinjam uang itu merupakan “satu” perjanjian, sifatnya konsensuil.

¹² Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni), 1983. hal 228

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Perbankan*, (Bandung: Alumni), 1982, hal 18

¹⁴ www.library.usu.ac.id

- b. Yang mengemukakan bahwa Perjanjian Kredit dan perjanjian pinjam uang itu merupakan dua buah perjanjian yang masing-masing bersifat “konsensual” dan “riil”

Ajaran pertama mempunyai pengikut yaitu Windscheid dan Goudier. Windscheid mengemukakan bahwa “Perjanjian Kredit adalah perjanjian dengan syarat tangguh yang pemenuhannya tergantung pada peminjam yakni kalau penerima kredit menerima dan mengambil pinjaman itu (Pasal 1253 KUH. Perdata), sedangkan Goudier mengemukakan pula bahwa Perjanjian Kredit adalah perjanjian pinjam uang yang bersifat konsensual dan obligator. perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Goudier menolak sifat riil perjanjian pinjam uang kalau seseorang mengikatkan diri untuk menyerahkan uang kepada pihak lain, maka yang perlu adalah satu perjanjian untuk mencapai tujuan perjanjian itu.

Penyerahan uang adalah “pelaksanaan dari perjanjian kredit bukan merupakan perjanjian tersendiri yang terlepas dari Perjanjian Kredit. Perjanjian Kredit menurut Goudier adalah penawaran yang mengikat pemberi kredit untuk mengadakan suatu perjanjian timbal balik, sifat timbal balik perjanjian ini terjadi pada saat penerima kredit menyatakan kesediaannya menerima pinjaman itu.

Berdasarkan uraian di atas timbul pertanyaan bagi kita ajaran manakah yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Perbankan. Mariam

Darus mengemukakan bahwa Perjanjian Kredit bank adalah “perjanjian pendahuluan” dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman. perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir yang dikuasai oleh Undang-Undang Pokok Perbankan dan bagian umum KUH Perdata. “Penyerahan uangnya” sendiri, adalah bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model Perjanjian Kredit pada kedua belah pihak. Di dalam praktek, istilah kredit juga dipergunakan untuk penyerahan uang, sehingga jika dipergunakan kata-kata kredit, istilah ini meliputi baik perjanjian kreditnya yang bersifat konsensual maupun penyerahan uangnya yang bersifat riil.

Sebenarnya kata “kredit” itu berasal dari kata bahasa Romawi yaitu *credere* yang artinya “percaya”. Bila dihubungkan dengan Bank, maka terkandung pengertian bahwa Bank selaku Kreditur percaya meminjamkan uang kepada nasabah/ calon Debitor, karena debitor dapat dipercaya kemampuannya untuk atau membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.¹⁵

Dalam Undang-undang No. 10 tahun 1998 pasal 1 butir 10 pengertian kredit disebutkan sebagai berikut :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

¹⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit “Suatu tinjauan Yuridis*, (Bandung : Alumni,1995), hal 28

pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Selain itu pengertian perjanjian kredit dapat kita lihat dari definisinya yang diberikan oleh beberapa sarana antara lain seperti yang dikemukakan oleh Ridwan Syahrani bahwa perjanjian kredit itu adalah suatu persetujuan antara dua pihak, yaitu pihak pertama dengan pihak kedua. Pihak pertama adalah Bank atau kreditur untuk menyerahkan sejumlah uang kepada pihak kedua atau debitur untuk menyerahkan sejumlah uang yang telah diterimanya, setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian keuntungan. Perjanjian tidak menetapkan kapan debitur harus memenuhi itu, maka untuk pemenuhan prestasi debitur itu harus tertulis dengan tegas didalam perjanjian tersebut, agar ia memenuhi kewajibannya.¹⁶

Sedangkan Mariam Darus Badruzaman memberikan definisi bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dalam penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman yang mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual, obligatoir, sedangkan dalam penyerahan uangnya sendiri bersifat riil.

¹⁶ Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung : Alumni,1983), Hal 228.

Pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kedua belah pihak.¹⁷

Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian khusus baik oleh Bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena :

1. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit sebagai alat bukti mengenai batas-batas hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring.

Menurut Pasal 8 ayat (2) Undang-undang nomor 10 tahun 1998 disebutkan bahwa bentuk dari perjanjian kredit yaitu secara tertulis, sedangkan wujudnya merupakan kebebasan kedua belah pihak sesuai dengan yang dikehendaki. Perjanjian kredit dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik.

Di dalam praktek setiap bank telah menyediakan blangko (formulir, model) Perjanjian Kredit, yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu (*standard form*). Formulir ini disodorkan kepada setiap pemohon kredit. Isinya tidak diperbincangkan dengan pemohon.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Perbankan*, (Bandung : Alumni,1982), hal 18

Kepada pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat tersebut di dalam formulir itu atau tidak. Hal di atas menunjukkan bahwa Perjanjian Kredit dalam praktek berbentuk perjanjian standard (*standard contract*).

Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian khusus baik oleh Bank sebagai kreditor maupun oleh nasabah sebagai debitor, karena:¹⁸

1. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit sebagai alat bukti mengenai batas-batas hak dan kewajiban diantara kreditor dan debitor.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring.

Dalam melakukan perjanjian kredit biasanya pihak bank wajib menjalankan dengan jelas dan tegas prinsip-prinsip perbankan, terutama prinsip kehati-hatian, dan minimal mengikuti kebijakan pokok perkreditan demi menjaga keamanan, integritas, dan profesionalisme kerja bank tersebut.

Pemberian kredit dapat dilakukan dengan berpegang pada beberapa prinsip sebagai berikut, antara lain :¹⁹

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, halaman 21

a. Prinsip kepercayaan

Kredit berarti kepercayaan, maka dalam memberikan kredit kepada nasabah debitor harus berdasarkan kepercayaan, yakni kepercayaan dari kreditor akan bermanfaatnya kredit bagi debitor sekaligus kepercayaan oleh kreditor bahwa debitor dapat membayar kembali kreditnya.

b. Prinsip kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian ini atau biasanya disebut dengan *prudential banking* merupakan salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam pemberian kredit. Dalam mewujudkan prinsip kehati-hatian maka dapat dilakukan pengawasan baik dari pihak bank itu sendiri maupun oleh pihak luar. Selain itu dengan tujuan prinsip kehati-hatian ini regulasi perbankan diperketat, sehingga akhirnya dunia perbankan merupakan salah satu bidang yang sangat *heavily regulated*.

c. Prinsip 5'C

1. *Character* (Kepribadian)

Pihak bank sebelum memberikan kredit terlebih dahulu harus melakukan penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debitornya. Sebab watak yang buruk menimbulkan perilaku yang buruk juga.

¹⁹ H. Moh. Tjoekam, *Perkreditan bisnis Inti Bank Komersial Konsep, Teknik, Kasus* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama 1999), hal. 10

2. *Capacity* (Kemampuan)

Kemampuan bisnis dari pihak calon debitur juga harus diketahui oleh pihak bank sehingga kreditor (bank) mampu memprediksi kemampuan pihak debitur untuk melunasi utangnya.

3. *Capital* (Modal)

Modal merupakan hal yang sangat penting yang harus diketahui oleh calon kreditornya sebab permodalan dan kemampuan keuangan dari debiturakan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan membayar kredit.

4. *Condition Of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Bank sebelum memberikan kredit kepada debitur terlebih dahulu harus menganalisis kondisi perekonomian secara mikro maupun makro, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur.

5. *Collateral* (agunan)

Fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit juga sangat penting, bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit, meskipun agunan itu hanya berupa hak tagihan yang terbit dari proyek yang dibiayai oleh kredit yang bersangkutan.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak tanggungan

1. Pengertian dan Unsur-unsur Hak tanggungan

Keadaan lembaga jaminan di Indonesia setelah Perang Dunia kedua mengalami perkembangan yang lambat. Dalam arti tidak terjadi pembaharuan hukum ataupun pengaturan-pengaturan yang baru mengenai lembaga jaminan yang telah lama dikenal sejak berlakunya Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Juga tidak terjadi pengaturan hukum mengenai lembaga jaminan yang telah lama tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dan telah diakui oleh Yurisprudensi, misalnya lembaga *hyphotheek*, lembaga *fiducia*, dan lainnya.²⁰

Peraturan-peraturan hukum yang bertalian dengan lembaga jaminan tersebut di Indonesia pada umumnya sudah usang. Sedikit sekali peraturan-peraturan tersebut mengalami perubahan sejak pembentukannya sebagaimana dikenal dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan khusus lainnya.

Hipotik adalah suatu lembaga jaminan yang diperuntukkan bagi khusus tanah yang tunduk pada hukum barat, sedangkan jaminan yang sama bagi tanah-tanah Indonesia telah dikeluarkan S. 1908-542 jo S. 1909-586, yaitu *Regeling betreffede het crediet*

²⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Himpunan karya tentang hukum jaminan*, (1980), hal 3

verband yang mulai berlaku 1 Januari 1910 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan S. 1917-497 jo S. 1917-645, S. 1925-434, S. 1939-287, S. 1913-168 jo S. 1931-423, S. 1937-190 jo SwS. 1913-191, S. 1938-373 jo S. 1938-264, menurut peraturan mana terhadap tanah hak milik Indonesia dapat dijamin dengan *crediet verband*.

Sejak tahun 1960 terjadi perombakan terhadap KUH. Perdata Indonesia. Pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 yang bertujuan untuk melakukan unifikasi hukum pertanahan nasional. Kelahiran Undang-undang pokok Agraria telah membawa perombakan fundamental terhadap hukum pertanahan Indonesia pada umumnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan atas hak atas tanah pada khususnya. Undang-undang Pokok Agraria dalam hubungannya dengan lembaga hak jaminan memberikan penggarisan sebagai berikut:

- 1) Mencabut Buku Kedua Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria.
- 2) Undang-undang Pokok Agraria menentukan adanya lembaga jaminan atas hak atas tanah yang diberi nama sebutan "Hak

Tanggung”, yang selanjutnya akan diatur dalam Undang-undang tersendiri.

- 3) Adapun hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan sebagaimana tercantum dalam Pasal-Pasal 25, 33, dan 39 Undang-undang Pokok Agraria.
- 4) Selama Undang-undang Hak Tanggungan yang dimaksud belum terbentuk, maka untuk “sementara” yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *crediet verband* dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190 (Pasal 57).

Berdasarkan ketentuan-ketentuan UUPA tersebut, maka UUPA menciptakan suatu lembaga hukum jaminan yang baru yang menggantikan hipotik dan *crediet verband*, yaitu lembaga hukum “Hak Tanggungan” tetapi lembaga hak tanggungan itu akan diatur lebih lanjut dalam Undang-undang tersendiri. Dengan demikian secara essensial Hak Tanggungan itu lahir atau sudah ada sejak terbentuknya dan berlakunya UUPA yang diatur di dalam Pasal 51. Sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan dan selama ini yang berlaku adalah yang mempergunakan ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan *crediet verband*.

Pada tanggal 9 April 1996 akhirnya ditetapkan Undang-undang mengenai Hak Tanggungan yaitu Undang-undang No. 4 tahun 1996 yang terdiri atas 11 bab dan 31 pasal. Dengan telah diundangkannya Undang-undang ini maka keseluruhan ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam undang-undang nasional. Tidak lagi berlangsung dualisme berupa Hak Tanggungan, yang untuk melengkapi kebutuhannya sendiri yang sudah ada, masih menggunakan sebagian konstanta hipotik dan *credietverband*. Dengan demikian terciptalah unifikasi di bidang hukum tanah nasional, khususnya hukum jaminan mengenai tanah, sesuai dengan tujuan Undang-undang Pokok Agraria.

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UUHT adalah sebagai berikut.

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Dengan demikian Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Kata “berikut atau tidak berikut benda lain

yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu” pada pengertian Hak Tanggungan yang tertera dalam Pasal 1 angka 1 UUHT menerangkan bahwa dalam Hak Tanggungan tersebut menganut asas pemisahan secara horizontal, yang artinya bangunan ataupun tanaman yang ada di atas tanah tidak selalu merupakan kesatuan dengan tanahnya.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal itu pemilikan atas tanah dan benda-benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu, sehingga pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.²¹

Selain pengertian di atas, Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian dari pembayaran lunas utang debitor kepada kepadanya.²² Esensi dari definisi hak tanggungan tersebut adalah penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas

²¹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 1996) hal 76

²² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan 1999), hal 24

tanah oleh kreditor bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitor cidera janji.

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan yang dijabarkan di atas akan didapatkan dan dibahas beberapa elemen pokok.²³

a. UUHT adalah hak jaminan

UUHT adalah realisasi dari Pasal 51 UUPA jo. Pasal 1131 KUH. Perdata tentang jaminan umum. Hal ini terlihat pada Pasal 1131 KUH. Perdata yang berisi “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”.

Di dalam konsep Pasal 1162 KUH. Perdata dikatakan bahwa: “Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripada pelunasan suatu perikatan”.

b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah

Ketentuan ini juga merupakan realisasi dari Pasal 25, 33, 39, dan 51 UUPA yang mengatakan obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah.

c. Berikut atau tidak berikut benda lain (bangunan, tanaman) yang melekat (tertancap) sebagai nilai kesatuan dengan tanah.

²³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, (Bandung: Citra Aditya Bakti 2004)

Dari kenyataan UUHT melihat bahwa kebutuhan menuntut untuk diterapkan asas perlekatan yang tidak dikenal hukum adat. Tanah yang di atasnya tertancap bangunan menaikkan nilai tanah. Dunia bisnis menghendaki agar asas perlekatan itu diakomodir oleh UUHT karena kreditor akan memperoleh jaminan yang tinggi harganya seimbang dengan besarnya jumlah kredit yang akan diberikan kepada debitor, dibandingkan jika yang dijamin hanya tanah saja.

Hukum adat tidak mengenal asas perlekatan, tetapi mengenal asas pemisahan horisontal. UUHT mengakomodasi kedua asas ini, sepanjang diperjanjikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. (Pasal 4 ayat (4) dan Pasal (5) UUHT).

d. Untuk pelunasan utang tertentu.

Tujuan Hak Tanggungan tidak hanya sekedar melunasi utang, timbul dari perjanjian pinjam uang, akan tetapi kewajiban memenuhi suatu perikatan. Hal ini mengacu pada pasal 3 UUHT, yang mengemukakan bahwa utang itu dapat terjadi berdasarkan perjanjian lain dari perjanjian pinjam uang.

e. Kreditor mempunyai kedudukan utama (penjelasan umum angka 4 UUHT)

Maksudnya jika kreditor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-

undangan dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut, sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Ciri-ciri Hak Tanggungan :²⁴

- a. Droit De Preference, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, hal ini ditegaskan pula didalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Maksudnya ialah apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Droit De Suite, Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun benda itu berada. Hal ini disebutkan dalam Pasal 7 UUHT. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik orang lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

²⁴ Kashadi.2000 *Hak Tanggungan dan Jaminan fidusia*,Badabn Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Menurut Kashadi Hak Tanggungan memiliki tiga asas, yaitu:²⁵

1. Asas publisitas

Asas publisitas ini dapat dilihat pada Pasal 13 ayat 1 UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya terhadap pihak ketiga. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA jo Pasal 3 (b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Asas ini biasa juga disebut sebagai asas keterbukaan yang diberikan dari kantor pertanahan kepada masyarakat luas. Bagi

²⁵ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, (Semarang: Universitas Diponegoro 2000), hal 16

debitor asas ini dapat menjamin suatu kepastian hukum baginya, dan asas ini juga melindungi kepentingan pihak ketiga, contohnya adalah apabila seseorang ingin membeli suatu bidang tanah atau bangunan, bila ragu mengenai status tanah tersebut dapat mengecek langsung (melalui PPAT) ke kantor pertanahan untuk mengetahui apakah tanah atau bangunan tersebut sedang dijadikan jaminan dan dibebani Hak Tanggungan atau tidak.

2. Asas spesialisitas

Mengenai asas ini dijelaskan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

Dalam asas ini harus diperhatikan dengan jelas mengenai :

- a. Siapa debitor dan kreditornya yang ditunjuk secara pasti
- b. Utang yang dijamin harus pasti, juga jumlahnya utangnya. Ini dilakukan dengan tujuan untuk melindungi kepentingan Kreditor.
- c. Tanah atau bangunan yang dibebani Hak Tanggungan harus jelas dan pasti.

3. Asas tak dapat dibagi-bagi

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

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian yang ada padanya (bangunan, tanaman, dll yang ada di atasnya). Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan sampai dengan sisa utangnya dilunasi.

Agar debitor tidak merasa dirugikan maka ada pengecualian terhadap asas tak dapat dibagi-bagi ini sebagaimana yang di rumuskan pada Pasal 2 ayat (2) UUHT, yang berbunyi :

”Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

Ini menyatakan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, tetapi terlebih dahulu harus diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hukum hak tanggungan adalah penyanggah hak dan kewajibannya sendiri, yang dalam hal ini terwujud dalam kepemilikan harta kekayaan, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang dimiliki oleh subjek hukum tersebut.²⁶

Yang disebut sebagai subjek Hak Tanggungan menurut UUHT adalah :

1) Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

²⁶ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*. 2005. Edisi Pertama, Cetakan Kedua Penerbit Prenada Media Group, Jakarta

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain, dan bisa juga debitor pihak lain. Pihak lain tersebut bisa memegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun bisa juga pemilik bangunan, dan bagian lain yang berada diatas tanah yang ikut dijaminan.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

b. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah :

1) Hak Milik

Adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan mengingat pula ketentuan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik yang telah diwakafkan tidak termasuk ke dalam objek Hak Tanggungan / tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena tanah tersebut sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan dan dianggap memiliki fungsi sosial.

2) Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

3) Hak Guna Bangunan

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu (dalam UUPA ditentukan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun).

Hak Guna Bangunan juga meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah milik Negara, di atas tanah pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

Objek Hak Tanggungan yang merupakan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT.

4) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak ini meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk

jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Ini diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT.

- 5) Rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara yang diatur dalam Pasal 27 UUHT.

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Dalam pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi Hak tanggungan dan penerima Hak

Tanggungan dan disaksikan oleh 2 orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan dari desa yang bersangkutan. (Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961).²⁷

Isi yang wajib dicantumkan dalam APHT berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT memuat :

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) penunjukan 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.

²⁷ Kashadi, 2000. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, halaman 35

Selain dari isi APHT yang wajib dicantumkan ada pula isi APHT yang bersifat fakultatif (tidak wajib dicantumkan), isi yang tidak wajib dicantumkan ini berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT dapat diketahui dalam Pasal 11 ayat (2), antara lain :²⁸

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang hak tanggungan.

²⁸ Kashadi. 2000. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang

- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji. Adanya janji ini dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.
- d) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dalam APHT dicantumkan pasal ini.
- e) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Yang dimaksud pada janji ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

- f) Memberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum
- g) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4). Tanpa dicantulkannya janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan yaitu :²⁹

- 1) 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 sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 2) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh

²⁹ Boedi Harsono, *Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Jakarta : Djambatan, 1996) ,Halaman. 2.

pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

3) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

i)

Menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 14 ayat (2) UUHT bahwa sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Maka setelah terbitnya sertipikat Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (5) UUHT bahwa sertipikat Hak Tanggungan dapat diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

j) 5. SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan)

Dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), karena pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas obyek Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar bila diperlukan, yaitu dalam hal tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dengan akta otentik, yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT (Pasal 15 UUHT). Untuk memenuhi persyaratan otentik tersebut, bentuk dan isi SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) ditetapkan oleh Menteri Agraria / Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) berdasarkan ketentuan Pasal 17 dan Pasal 19 PP 10 tahun 1961.

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun, termasuk alasan berakhirnya kuasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara , tetap berlaku walaupun debitur meninggal atau bermaksud mencabut/menarik SKMHT yang telah ditandatanganinya.³⁰

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), dalam Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

³⁰ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, (Jakarta : Visimedia,2009), Halaman. 44

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

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

Mengenai bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut, yang wajib memuat keterangan-keterangan dalam Pasal 15 UUHT diatas.³¹

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar, karena mengingat pembuatan APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu harus dilengkapi persyaratan-persyaratannya menurut peraturan perundang-undangan.

³¹ Wwww. MKn UNSRI,(*Hak Tanggungan,Pemberian dan Pendaftaran*), Internet, 2009

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tidak berlaku dalam hal SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka pelaksanaan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan Pejabat lain yang terkait.

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) UUHT, atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dimaksudkan untuk mencegah berlalut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) baru.

Apabila terjadi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak ditingkatkan menjadi APHT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Sehingga sudah barang tentu tidak ada yang dijadikan dasar untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan dan Hak Tanggungan tidak akan pernah lahir.³²

Hal ini akan merugikan kedudukan Kreditur apabila terjadi kredit macet karena tidak akan dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan karena posisi Bank sebagai Kreditur lemah karena hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak mempunyai alas hak untuk mengeksekusi objek jaminan.

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai hapusnya hak tanggungan diatur secara terpisah dalam Pasal 18 UUHT. Terdapat 4 (empat) ayat dalam pasal tersebut yang isinya adalah sebagai berikut:

a. Hak tanggungan hapus karena hal-hal berikut:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena

³² Saraswati, Winda, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Sarana Pengikatan Jaminan Dalam Pelaksanaan Bisnis Perbankan*, (Surabaya : Universitas Erlangga, 2006), Halaman.1

pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, Pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungan dan hak atas tanah dapat dihapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, atau hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak Tanggungan dimaksudkan tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

Pelepasan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan juga mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan, dilakukan dengan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak tanggungan.

3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Hal ini dapat terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

b. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

c. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 19.

- d. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

7. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan jika debitor 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.³³

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang menyatakan:

- 1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara

³³ *Ibid*, hal 68

yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Ketentuan ini merupakan suatu bentuk kemudahan yang diberikan Undang-undang bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi melalui pelelangan umum. Diadakannya pelelangan ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut. Apabila hasil penjualan lebih besar daripada piutang tersebut yang maksimal nilainya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ini dimaksudkan apabila diperkirakan dalam penjualan lelang umum tidak bisa didapatkan harga yang tertinggi, asalkan disepakati oleh para pihak dan syarat yang ditentukan dalam ayat (3) Pasal ini dipenuhi.

- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak

diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Persyaratan yang ditetapkan tersebut dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman yang dimaksudkan di atas haruslah meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum
- 5) Sampai saat pengumuman lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Untuk lebih mudah pemahaman maka Kashadi menyimpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui tiga cara sebagai berikut :³⁴

- a. Penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum oleh pemegang Hak Tanggungan pertama (Pasal 6 UUHT).
- b. Pelaksanaan dari titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 (2) UUHT).
- c. Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT).

³⁴ Kashadi, *Op.cit*, hal. 76

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH YANG DIATASNYA ADA BANGUNAN MILIK ORANG LAIN

Proses pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain diawali dengan proses pemberian kredit oleh bank yang diawali dengan adanya Perjanjian utang piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atau biasa disebut dengan perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok.

1. Syarat dan Prosedur untuk Mendapatkan Kredit

Prosedur kredit adalah langkah-langkah yang harus ditempuh dalam memproses setiap permohonan kredit, sejak kredit diajukan oleh pemohon/calon nasabah kepada Business Unit sampai permohonan kredit diputuskan dan diberitahukan kepada nasabah/pemohon. Prinsip perkreditan dikembangkan atas dasar prinsip kehati-hatian dengan memperhitungkan semua risiko. Oleh karena itu, setiap keputusan kredit harus disetujui bersama oleh Business Unit dengan Credit Risk Management Unit (Four-Eye Principle) dalam bentuk Komite Kredit baik di tingkat Pemutus Tingkat Pertama maupun Pemutus Tingkat Kedua atau

dengan system yang dikembangkan oleh Credit Risk Management Unit.

Tujuan utama disusunnya prosedur kredit adalah untuk :³⁵

1. Menerapkan prinsip perkreditan untuk menghasilkan keputusan atau solusi secara cepat dan benar,
2. Memberikan ketegasan antara wewenang dan tanggung jawab masing-masing unit kerja,
3. Urutan proses kerja dapat diikuti dan diketahui dengan jelas,
4. Memperlancar arus pekerjaan,
5. Menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential banking).

Prosedur Kredit ini berlaku umum untuk semua permohonan kredit (Cash Loan dan Non Cash Loan) baik berupa permohonan baru, tambahan, perpanjangan maupun penyelamatan kredit.

Dalam pemberian kredit, nasabah harus memenuhi semua prosedur persyaratan perjanjian kredit yang telah dibuat dan ditentukan dari pihak Bank. Adapun prosedur yang dilakukan dalam pemberian kredit Bank "X" di Semarang antara lain :³⁶

1. Sistem "Jemput bola", dalam sistem ini pihak bank mencari sendiri nasabah yang memiliki prospek dalam bidang usahanya. Prosedur yang dilakukan dalam sistem ini yaitu :

³⁵ Wawancara, Senior Manager Regional Credit Operation Bank "X" (Semarang, tanggal 29 Desember 2010)

³⁶ Wawancara, Senior Manager Regional Credit Operation Bank "X" Semarang, (Semarang, tanggal 29 Desember 2010)

a) Bank meminta nasabah untuk membuat surat permohonan dengan dilampiri surat ijin sesuai permohonan yang bersangkutan. Syarat- syarat yang dibutuhkan, antara lain :

- a. Surat Ijin Usaha Perusahaan (SIUP)
- b. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- c. Nomor Pemilik Wajib Pajak (NPWP)
- d. Neraca Rugi / Laba
- e. Realisasi Usaha
- f. Copy agunan
- g. Surat-surat lain yang berkenaan dengan usahanya

Selain itu calon nasabah harus menyerahkan bukti identitas diri berupa fotocopy KTP, dan KK, sertifikat asli. Apabila calon nasabah belum menikah maka disyaratkan yang telah berumur diatas 21 tahun, sedangkan apabila calon debitor telah menikah, maka dalam hal ini pihak Bank "X" di Semarang mensyaratkan agar suami atau istri debitor juga diikat sebagai debitor.

b) Surat tersebut diajukan ke bank, kemudian bank mengadakan pengecekan ke tempat obyek usaha dan obyek agunan. Apabila layak dan tidak terdaftar sebagai

kredit macet / *black list* Bank Indonesia (BI) maka permohonan tersebut dilakukan pengecekan berikutnya.

- c) Hasil-hasil tersebut dituangkan dalam bentuk analisa yang disebut *Credit Risk Scoring Sheet* (CRSS) dan dalam supervisi kredit dimana berisi tentang keadaan calon nasabah baik dari segi finansial dan non finansial.
- d) Hasil CRSS dan Supervisi kredit oleh cabang diteruskan melalui email ke kantor Hub apabila permohonan kreditnya sampai dengan Rp. 350 juta maka permohonannya diteruskan ke *Credit Risk Management (CRM) Retail*, kalau nilai kredit itu diatas Rp. 350 juta sampai dengan Rp. 2.5 Miliar maka permohonannya diajukan ke *CRM Commercial* sedangkan jika permohonannya lebih dari Rp. 2.5 Miliar maka akan diteruskan ke *CRM Corporate*.
- e) Setelah itu cabang menunggu keputusan ditolak / diterimanya permohonan kredit tersebut setelah itu akan diberitahukan kepada nasabah.
- f) Bila kredit disetujui maka diterbitkan surat persetujuan kredit yang telah ditandatangani nasabah dengan materai lalu dikirim kembali ke bank, setelah itu diterbitkan surat perjanjian kredit.

2. Nasabah datang / utang sendiri ke bank

Pengajuan permohonan kreditnya sama dengan sistem “jemput bola” hanya bedanya disini nasabahnya datang sendiri ke bank untuk mengajukan permohonan kredit.

Dalam memberikan pertimbangan pemberian kredit kepada nasabah terlebih dahulu nasabah harus memenuhi persyaratan yang disebut dengan prinsip 5’C plus 1, yaitu :³⁷

1) *Character*

Pihak bank dalam hal ini memastikan bahwa calon nasabah mempunyai kepribadian yang baik dan bersedia mengembalikan kredit tepat pada waktunya.

2) *Capacity*

Pihak bank memastikan bahwa calon nasabah mampu melunasi kredit yang diajukan tersebut. Dalam hal ini pihak bank sebagai kreditor melihat dari pengalaman usaha atau pendidikannya.

3) *Capital*

Pihak bank memastikan bahwa nasabah mempunyai modal dasar dalam menjalankan usahanya.

³⁷ Wawancara, Senior Manager Regional Credit Operations Bank “X” di Semarang, (Semarang,29 desember 2010)

4) *Condition of Economy*

Pihak bank memastikan apakah keadaan perekonomian bersifat menunjang atau menghambat usaha calon nasabah debitor yang dapat berpengaruh terhadap kelancaran pembayaran kredit.

5) *Collateral*

Pihak bank memastikan jaminan atau agunan yang diserahkan cukup untuk menutup resiko kredit, yaitu apabila nasabah tidak dapat melunasi atau terjadi wanprestasi.

6) *Constraint*

Batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu jenis bisnis dilaksanakan.

Penilaian Terhadap Kelayakan Usaha Debitor dan Agunan-nya

Penilaian terhadap kelayakan usaha debitor dalam arti pemeriksaan usaha dilakukan untuk mengetahui dan menilai :

- 1) Kebenaran keterangan yang diberikan apakah sudah sesuai dengan formulir
- 2) Domisili calon debitor

- 3) Prospek usaha
- 4) Neraca rugi laba perusahaan
- 5) Kemampuan membayar kredit

Penilaian Jaminan / Agunan

1. Jaminan tersebut harus memiliki nilai ekonomis yang meliputi :

- a. Dapat diperjualbelikan
- b. Mudah dipasarkan
- c. Kondisi dan lokasi strategis
- d. Tidak cepat rusak

2. Jaminan harus mempunyai kekuatan yuridis meliputi :

- a. Tidak dalam sengketa
- b. Ada bukti kepemilikan
- c. Belum dijaminkan pada pihak lain
- d. Memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan

Adanya tahap penilaian yang dilakukan oleh Bank "X" di Semarang seperti yang telah diuraikan di atas terhadap permohonan kredit yang diajukan calon debitur yang meliputi

penilaian terhadap factor 5'C, usaha calon nasabah dan penilaian jaminan kredit akan memberikan keyakinan dan kepastian kepada bank atas kemampuan debitor untuk melunasi utangnya.

Pemberian kredit oleh Bank "X" di Semarang Kepada pemohon tersebut akan mampu mengembalikan pokok pinjaman dan membayar tepat pada waktunya. Walaupun sudah dilakukan penilaian terhadap kelayakan usaha yang menjadi dasar timbulnya kepercayaan untuk memberikan kredit namun masih dibutuhkan agunan sebagai pengamanan atas pemenuhan kewajiban pemohon.³⁸

Agunan yang dikehendaki oleh Bank "X" di Semarang dalam bentuk benda tetap dan benda bergerak yang memiliki nilai ekonomis. Bank "X" di Semarang tidak memberikan kredit kepada calon debitor yang tidak memiliki agunan.

Pada Bank "X" agunan dibedakan menjadi dua, yaitu :

- 1) Agunan Utama, yaitu barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang dibiayai dengan kredit
- 2) Agunan Tambahan, yaitu barang-barang yang diserahkan yang tidak termasuk dalam pembiayaan kredit bank. Agunan tambahan pada umumnya berupa barang/ harta tidak bergerak, kendaraan bermotor atau bank garansi.

³⁸ Wawancara, Senior Manager Regional Credit Operations Bank "X" di Semarang, (Semarang, 29 Desember 2010)

Dengan dilakukan penilaian tersebut menunjukkan bahwa Bank "X" di Semarang memperhatikan unsur perbankan yang sehat terutama dalam hal perkreditan, dan menjalankan juga prinsip *prudential banking* (prinsip kehati-hatian) dalam pemberian kredit perbankan. Apa yang telah dilakukan Bank "X" ini sesuai dengan apa yang sudah ditentukan dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 29 ayat (2), yaitu disebutkan bahwa bank wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

Analisis dan evaluasi yang dilakukan oleh pihak bank berfungsi untuk menentukan apakah permohonan kredit tersebut diterima atau ditolak.

a. Ditolak

Penolakan permohonan kredit yang dilakukan pihak bank dapat terjadi karena berdasarkan pertimbangan bahwa syarat-syarat yang diminta kurang lengkap / dokumen yang mendukung legalitas status hukum debitor tidak lengkap, jaminan yang diberikan kurang layak dalam arti jaminan tersebut tidak dapat mencukupi pelunasan kredit apabila suatu hari debitor wanprestasi, tidak lengkapnya legalitas ijin usaha debitor, dan lain-lain. Selain itu penolakan ini juga dapat terjadi karena keinginan calon nasabah itu sendiri, yaitu karena plafon kredit yang dimohonkan calon nasabah debitor lebih besar dari jumlah

yang disanggupi oleh pihak bank, debitor berhalangan memenuhi kelengkapan dokumen sehingga pelaksanaan perjanjian kredit tertunda . Terhadap penolakan kredit tersebut, maka berkas-berkas yang telah diserahkan oleh calon nasabah debitor pada saat awal pengajuan permohonan kredit dikembalikan lagi kepada calon nasabah tersebut.

b. Diterima

Persetujuan pemberian kredit terjadi karena permohonan kredit dinilai telah lengkap atau telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak bank serta plafon kredit telah disetujui oleh pihak kreditor dalam hal ini Bank “X” di Semarang sesuai dengan jenis usaha calon nasabah. Terhadap permohonan kredit yang telah disetujui maka akan dilakukan pelaksanaan perjanjian kredit.

Dalam hal Pimpinan Bank menyetujui permohonan kredit, maka berkas pinjaman tersebut diserahkan kepada pihak yang berwenang di Bank tersebut untuk dilakukan persiapan realisasi kredit. Setelah itu masih dilakukan dokumentasi kredit yaitu pemeriksaan surat-surat perijinan dan sertifikat asli. Kemudian bagian tersebut membuat Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) atau *offering Letter* (OL) yang isinya

tentang putusan kredit yang diputus oleh pimpinan cabang, antara lain meliputi :

- a. Jumlah pinjaman
- b. Jangka waktu
- c. Identitas peminjam
- d. Suku bunga
- e. Provisi
- f. Asuransi
- g. Dan syarat-syarat lainnya termasuk pengikatan jaminan.
Dalam putusan kredit tersebut disebutkan juga nilai jaminannya berapa dan nilai pengikatannya berapa.

Apabila pihak calon nasabah telah menyetujui OL / SPPK yang diajukan pihak bank maka akan dilakukan penandatanganan Surat Perjanjian Kredit (SPK), yang dilanjutkan dengan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan pejabat dari bank yang bersangkutan.

Penandatanganan perjanjian kredit tersebut menunjukkan telah terjadi kesepakatan diantara para pihak untuk mengikatkan dirinya. Dengan adanya kesepakatan ini berarti para pihak bertindak atas dasar suka rela dan bukan paksaan. Sehingga para

pihak harus melakukan segala kewajiban dan konsekuensi yang tertuang didalam perjanjian tersebut.

2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Apabila ada calon debitur yang ingin mengajukan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan akan tetapi diatas tanah yang dijaminakan ada bangunan milik orang lain, maka pihak Kreditor dalam hal ini bank mensyaratkan supaya pemilik tanah (calon debitur) dan pemilik bangunan tersebut (suami/istri) harus ikut juga dalam penandatanganan perjanjian kredit dan APHT/SKMHT yang akan dibuat nantinya, apabila calon debitur telah memenuhi semua persyaratan yang diajukan pihak bank dalam mengajukan kredit.³⁹

Pemilik sertipikat bangunan tersebut baik suami atau istri (bila telah berkeluarga) harus memberikan ijin atau memberikan persetujuan bahwa bangunan tersebut diikutkan sebagai Jaminan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan untuk menunjukkan adanya itikad baik dari calon debitur. Apabila pemilik bangunan tidak ikut menandatangani maka dapat mengakibatkan nilai tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan nilainya berkurang.

Adapun proses pembebanan tersebut yaitu tahap Pemberian yang dilakukan dihadapan PPAT menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku, PPAT atau pejabat umum yang

³⁹ Wawancara, Senior Manager Regional Credit Operations Bank "X" di Semarang, (semarang, 29 Desember 2010)

berwenang membuat akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya telah ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak didalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dimuat oleh PPAT merupakan akta yang otentik.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subjek (calon debitur dan kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari objek Hak Tanggungan.⁴⁰

Berdasarkan data tersebut PPAT dapat mengetahui berwenang atau tidaknya para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut atas haknya, yang pada akhirnya PPAT dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak dalam membuat APHT tersebut.

⁴⁰ Tuti Wardhany, *Wawancara*, Notaris Kota Semarang, (Semarang, 11 Januari 2011)

Dalam pemberian Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.⁴¹

Pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan juga memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan, dan prosedur pendaftaran ke Kantor Pertanahan yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Menurut Ibu Tuti Wardhany PPAT di Kota Semarang selaku responden, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.

⁴¹ Ibid

- b. domisili pihak-pihak , dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin ;
- d. berapa besar nilai Tanggungannya dan;
- e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut memberikan asas spesialisitas kepada Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Apabila Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada asal dan ayat tersebut diatas, maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.⁴²

⁴²Tuti wardhany , *Wawancara*, Notaris/PPAT di Semarang, (Semarang, 11 Januari 2011)

Didalam proses permohonan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak ada “*minuta akta*” dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk “*grosse*”. APHT dibuat rangkap 4 (empat), yang 2 (dua) lembar bermaterai, 1(satu) lembar digunakan sebagai arsip di kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan 1(satu) lembar lagi digunakan untuk mendaftar ke Kantor Pertanahan Semarang. Sedang 2 lembar lagi dibuat tidak bermaterai untuk diberikan kepada debitor dan kreditor, masing-masing memegang 1(satu) lembar APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan).⁴³

Setelah APHT tersebut selesai dibuat, berkas-berkas telah lengkap dan sesuai dengan aslinya maka dalam waktu 7 hari PPAT harus segera melakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan berpedoman pada :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian (UUPA).
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya Pasal 13 dan Pasal 14.

⁴³ Tuti Wardhany, *Wawancara*, Notaris Kota Semarang, (Semarang, 11 Januari 2011)

- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana PP No. 24 Tahun 1997 .
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pengajuan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan selambat-lambatnya adalah 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (Pasal 13 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996).

Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan yaitu dengan membuatkan 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.

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku yaitu PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Nomor 3 tahun 1997.

Sertipikat tersebut mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).

Berikut adalah syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan :⁴⁴

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
- b. Sertipikat asli Hak Milik jika tanah sudah pernah terdaftar jika belum maka harus membawa persyaratan seperti pada saat permohonan pendaftaran pertama kali hak atas tanah;
- c. Surat permohonan pembebanan Hak Tanggungan;
- d. Foto copy KTP pemberi Hak Tanggungan;
- e. Foto Copy KTP Penerima Hak Tanggungan/Bank.

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :⁴⁵

- 1) Mendaftarkan pada loket pendaftaran;
- 2) Mengisi blanko permohonan pendaftaran;
- 3) Pemeriksaan keabsahan akta oleh kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak, dan PPAT;

⁴⁴ Tuti Wardhany, *Wawancara*, Notaris, (Semarang, 12 Februari 2010)

⁴⁵ *Ibid*

- 4) Membayar biaya pendaftaran sebesar Rp. 25.000,-;
- 5) Proses pengerjaan berupa pengetikan blanko sertipikat Hak Tanggungan, mengisi atau membuat buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- 6) Salinan APHT dijilid bersama sertipikat Hak Tanggungan;
- 7) Diserahkan pada kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT;
- 8) Akta asli yang bermaterai menjadi arsip buku tanah Hak Tanggungan;
- 9) Kemudian dikoreksi oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani;
- 10) Setelah penandatanganan oleh Kepala Kantor Pertanahan kemudian diberikan kepada petugas pembukuan dan ;
- 11) Sertipikat Hak Tanggungan sudah dapat diambil di Kantor Pertanahan oleh PPAT yang bersangkutan.

Sertipikat terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang keduanya dibuat dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertipikat dibubuhkan irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dan dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte*

hypothec sepanjang mengenai hak atas tanah. Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji (wanprestasi) siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dari uraian-uraian diatas menyatakan bahwa sebagai syarat pendaftaran Hak Tanggungan, dalam pembuatan APHT pemilik bangunan juga harus ikut menandatangani APHT tersebut.

Dalam hal ini penulis sependapat dengan ketentuan yang dibuat dan diberlakukan oleh Bank "X". Hal ini untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari atau untuk mencegah timbulnya itikad buruk dari debitor atau pihak lain. Dengan persetujuan pemilik bangunan menunjukkan bahwa pemilik bangunan tersebut telah mengetahui dan siap menanggung segala resiko akibat dilaksanakannya perjanjian kredit. Sehingga apabila suatu hari terjadi wanprestasi, maka pihak pemilik bangunan tidak dapat mengelak untuk tidak ikut bertanggung jawab dengan alasan tidak mengetahui bahwa bangunan miliknya juga diikutkan sebagai jaminan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank tersebut.

Penulis juga sependapat dengan hasil penelitian mengenai tahap pemberian Hak Tanggungan dan keikutsertaan pemilik bangunan dalam penandatanganan APHT tersebut dirasa telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT yang menyebutkan bahwa apabila bangunan yang berada diatas tanah yang dijaminakan tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pemberian Hak Tanggungan melalui PPAT juga sudah dilaksanakan dengan tepat sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, yang berisi :

- 1) 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.
- 2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku

Pembuatan isi APHT yang dilakukan oleh PPAT juga sudah sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2), yang ketentuannya memuat sebagai berikut :

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:
 - a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa

dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;

- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

k) Dengan diikutkannya pemilik bangunan ini, maka kepentingan kreditor akan lebih terlindungi. Maksudnya apabila debitor wanprestasi maka kreditor akan lebih mudah melakukan

eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut tanpa terbebani bahwa bangunan yang berada di atas tanah yang dijaminkan tersebut milik orang lain, sebab dengan penandatanganan tersebut menunjukkan bahwa bangunan tersebut juga ikut dijaminkan.

l) Pada tahap pendaftaran APHT, Penulis juga sependapat dengan prosedur yang sudah dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang dilakukan oleh PPAT, hal ini dirasa sudah sesuai dengan peraturan yang berkaitan, antara lain :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian (UUPA).
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya Pasal 13 dan Pasal 14.
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana PP No. 24 Tahun 1997 .
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sertipikat yang sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan tersebut mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).

B. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH YANG DIATASNYA ADA BANGUNAN MILIK ORANG LAIN JIKA DEBITOR WANPRESTASI

Proses eksekusi Hak tanggungan terhadap tanah objek Hak Tanggungan yang di atasnya ada bangunan milik orang lain pada dasarnya sama saja dengan proses eksekusi biasa apabila Debitor wanprestasi, karena semua hal telah diketahui dan disetujui oleh Debitor sebagaimana yang sudah tercantum dalam perjanjian kredit dan APHT yang telah ditandatangani.

Wanprestasi dalam kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian kredit di Bank "X" di Semarang, terdiri dari :⁴⁶

1. Debitor terlambat memenuhi prestasi, terjadi apabila debitor terlambat melaksanakan pembayaran angsuran kredit untuk setiap bulan

⁴⁶ Wawancara, senior Manager Regional Credit Operations Bank "X" di Semarang, (Semarang, 29 Desember 2010)

2. Debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali, terjadi apabila debitor tidak membayar kembali pinjaman tersebut beserta bunga yang telah disepakati bersama.

Kredit digolongkan menjadi lima bagian untuk dikatakan kredit macet antara lain:

- a. Lancar, adalah pembayaran bunga dan pokok tepat waktu.
- b. Perhatian khusus adalah terdapat tunggakan pembayaran pokok dan bunga sampai dengan 90 hari.
- c. Kurang lancar, adalah terdapat tunggakan pokok dan bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari.
- d. Diragukan, adalah terdapat tunggakan pokok dan bunga yang melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari.
- e. Macet, adalah terdapat tunggakan pokok dan bunga yang telah melampaui 270 hari.

Cara penyelesaian sengketa yang terjadi apabila debitor wanprestasi:

1. Surat teguran, yang isinya bahwa nasabah harus menyelesaikan kewajiban membayar tunggakan
2. Pengadilan Negeri

Apabila surat teguran tidak mendapatkan tanggapan maka bank akan menggunakan jalur hukum melalui Pengadilan Negeri, barang yang digunakan kepada pihak bank dilelang untuk umum guna pelunasan kredit tersebut, apabila terdapat sisa uang untuk

pelunasan kredit tersebut maka diberikan kepada nasabah yang bersangkutan.

Kriteria terjadinya kredit macet di Bank "X" Semarang yaitu apabila tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui waktu 270 hari dari yang telah diperjanjikan. Menurutnya, kredit macet ini bisa saja terjadi dalam dunia perbankan, penyebabnya antara lain karena kegagalan usaha dari debitor, kesalahan manajemen, bencana alam atau bahkan disebabkan dari debitor sendiri yang menunjukkan itikad tidak baik dalam arti debitor dengan sengaja tidak mau membayar angsuran.⁴⁷

Untuk menyelesaikan atau mengatasi masalah kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan, pihak Bank "X" di Semarang sebagai kreditor menggunakan beberapa cara, antara lain :

1. melakukan penagihan kepada debitor,
2. melakukan restrukturisasi
3. melakukan somasi
4. melakukan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan

Pihak bank setelah mengetahui debitor melakukan wanprestasi dalam hal ini terjadi kredit macet, maka langkah awal yang ditempuh yaitu melakukan penagihan kepada debitor untuk melunasi utangnya. Dengan dilakukannya penagihan terlebih

⁴⁷ Wawancara, senior Manager Regional Credit Operations Bank "X" di Semarang, (Semarang, 29 Desember 2010)

dahulu terhadap debitor yang wanprestasi atau ingkar janji menunjukkan adanya itikad baik dari kreditor. Dalam hal ini berarti kreditor mencoba penyelesaian secara damai antara kedua belah pihak untuk menyelesaikan kredit macet tersebut tanpa harus melalui jalur hukum. Dengan dilakukannya perundingan tersebut diharapkan dapat menemukan penyelesaian yang terbaik.

Apabila belum terselesaikan juga dan debitor terbukti atau menunjukkan itikad baik akan tetapi tetap tidak mampu untuk melunasi semua hutangnya, maka pihak Bank akan melakukan restrukturisasi yaitu penurunan bunga atau penundaan pembayaran bunga atau bahkan penghapusan sebagian bunga. Namun demikian restrukturisasi ini diterapkan apabila hal tersebut memungkinkan untuk dilakukan dalam artian dapat dilakukan apabila lebih menguntungkan pihak bank dibandingkan menggunakan cara penyelesaian lainnya.

Jika cara-cara diatas telah ditempuh dan debitor tetap juga belum melunasi hutangnya serta tidak menunjukkan adanya itikad baik untuk membayar hutang, maka pihak bank akan melakukan wanprestasi tersebut. Somasi ini diselesaikan lewat jalur hukum di Pengadilan setempat yang berwenang untuk mengadilinya.

Apabila pihak kreditor belum mendapatkan penyelesaian yang baik atas masalah kredit macet ini, maka langkah terakhir yang ditempuh oleh Bank "X" di

Semarang adalah mengeksekusi objek Hak Tanggungan melalui lelang.

Menurut Pejabat Bank yang bersangkutan khusus mengenai lelang ini dapat dilakukan oleh pihak bank tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama yakni debitor. Hal ini karena pihak Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum untuk melunasi utang dari debitor tersebut. Hak ini dapat berdasarkan janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan dalam akta pengakuan utangnya. Apabila debitor tidak memenuhi prestasinya maka pihak kedua dalam hal ini pihak Bank dapat menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik sebagian ataupun seluruhnya tanpa memerlukan persetujuan dari debitor.⁴⁸

Dalam prakteknya Bank "X" menyerahkan proses penyelesaian lelang ini kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Selanjutnya disebut KPKNL).

Adapun urut-urutannya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.300 / KMK.01 / 2002 adalah sebagai berikut :

1. Melakukan pemanggilan terhadap debitor secara tertulis

⁴⁸Wawancara, Senior Manager Regional Credit Operations Bank "X" di Semarang, (Semarang, 29 Desember 2010)

2. apabila debitor memenuhi panggilan, maka akan dibuat surat pernyataan bersama yang berisi :

- a. Pengakuan hutang (Pada Bank "X", di Semarang sudah *tercover* dalam akta perjanjian kredit)
- b. Kesanggupan debitor untuk menyelesaikan hutang dan cara penyelesaiannya.

Apabila debitor mengakui hutangnya akan tetapi tidak sanggup menyelesaikan hutangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka tetap dibuat Surat Pernyataan Bersama yang berisi :

- a. Pengakuan hutang (Pada Bank "X", di Semarang sudah *tercover* dalam akta perjanjian kredit)
- b. Pernyataan debitor tidak sanggup menyelesaikan hutang dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

3. Dalam hal debitor tidak memenuhi panggilan, maka akan dilakukan panggilan terakhir secara tertulis.

4. apabila telah diperingati tetapi debitor tetap tidak melaksanakan isi dari Surat Pernyataan Bersama tersebut maka KPKNL akan mengeluarkan Surat Paksa.

5. apabila debitor tidak memenuhi surat paksa maka akan diterbitkan Surat Perintah Penyitaan untuk menyita barang jaminan untuk menyita barang jaminan hutang milik debitor (obyek Hak Tanggungan)

6. Selanjutnya dikeluarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan (SPPBS)
7. Kemudian KPKNL menyerahkan barang sita tersebut kepada Kantor Lelang Negara untuk dilakukan eksekusi lelang.

Hasil lelang tersebut menurut Pejabat Bank yang bersangkutan digunakan untuk menutup kewajiban debitor. Dan apabila hasil pelelangan tersebut melebihi kewajiban debitor, maka kelebihannya akan dikembalikan kepada debitor, penanggung hutang, ahli waris dalam hal debitor atau penanggung hutang telah meninggal dunia, dan balai harta peninggalan dalam hal debitor telah meninggal dunia dan tidak mempunyai ahli waris.

Mengenai penyelesaian kredit macet secara lelang yang prosesnya diserahkan ke KPKNL seperti yang dilakukan oleh Bank "X" ini, menurut penulis telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1990 tentang Panitia Urusan Piutang Negara bahwa penyelesaian kredit bank milik Negara dapat diusahakan melalui panitia urusan piutang Negara.

Eksekusi yang dilakukan oleh Bank "X" sesuai dengan apa yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT yang menerangkan tentang adanya parate eksekusi. Apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berhak untuk menjual benda jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut guna mengambil pelunasan piutangnya.

Hal tersebut di atas dikukuhkan dengan adanya ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2e) UUHT mengenai janji bahwa pemegang hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji. Dengan demikian apabila debitor setelah diperingatkan tetap saja tidak dapat melunasi utangnya dan menunjukkan adanya itikad tidak baik, maka debitor dapat dengan segera atau secara langsung menjual objek hak tanggungan tersebut melalui lelang tanpa persetujuan dari pihak debitor. Dengan adanya hak ini, kepentingan kreditor sangat dilindungi oleh hukum sebab dengan adanya title eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT kreditor sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kedudukan diutamakan dalam pelunasan piutang daripada kreditor-kreditor lainnya.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Dari uraian tentang pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain adalah dengan dilakukannya akad kredit dengan pihak Bank, dengan menandatangani perjanjian kredit, yang harus menandatangani Perjanjian kredit adalah pihak Debitor bisa pemilik tanah ataupun pemilik bangunannya, apabila yang bertindak sebagai Debitor adalah pemilik sertifikat Hak Atas Tanah tersebut maka pihak pemilik bangunan juga harus melampirkan surat persetujuan bahwa bangunannya juga akan disertakan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan. Setelah itu PPAT akan membuatkan APHT yang harus ditandatangani oleh pemilik tanah dan pemilik bangunan dan wakil dari pihak bank. Dengan demikian Pemberi Hak Tanggungan disini ada 2 (dua) pihak yaitu pemilik hak atas tanah dan pemilik bangunan. Setelah APHT tersebut selesai dibuat, berkas-berkas telah lengkap dan sesuai dengan aslinya maka dalam waktu 7

hari PPAT harus segera melakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan.

2. Proses eksekusi Hak tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang lain pada dasarnya sama saja dengan proses eksekusi biasa apabila Debitor wanprestasi, karena semua hal telah diketahui dan disetujui oleh Debitor sebagaimana yang sudah tercantum dalam perjanjian kredit dan APHT yang telah ditandatangani. Penyelesaian sengketa yang akan dilakukan pihak Bank "X" di Semarang adalah dengan menyerahkannya ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan eksekusi lelang.

B. SARAN

1. Dalam hal pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang di atasnya ada bangunan milik orang, pihak kreditor sudah melakukan proses pembebanan Hak Tanggungan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam Undang-undang hak Tanggungan (UUHT). Hal ini dilakukan demi kepastian hukum pihak Bank "X" itu sendiri, yaitu apabila sewaktu-waktu pihak debitor wanprestasi dan tidak dapat melunasi utangnya maka pihak bank tidak perlu kesulitan untuk mendapatkan kembali dana yang telah dikeluarkan untuk debitor tersebut karena pihak bank dapat memperoleh kembali pelunasan piutangnya dengan

melakukan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang telah ditetapkan pula dalam UUHT.

2. Resiko Bank "X" di Semarang sebagai kreditor dalam melakukan perjanjian kredit tanpa melalui proses pembebanan Hak Tanggungan adalah sangat besar, oleh karena itu pihak Bank "X" di Semarang harus berhati-hati dalam menerima permohonan kredit agar tidak menjadi korban dari debitor yang memiliki itikad buruk.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdurahman, *tentang di sekitar Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996)
- Ahmadi Wiratni, *Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan, Makalah pada Seminar Nasional Undang-undang Hak Tanggungan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996)
- Badruzaman, Mariam Darus, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: Mandar Maju, 2004)
- Fuady, Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996)
- Harahap, M., Yahya, *Tanggapan atas Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996)
- Harsono, Boedi, *UUPA : Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1991)
- Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, (Semarang: UNDIP, 2000)
- Khoidin, M, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, (Yogyakarta, Laksbang, Pressindo)
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, Prenada Media Group, 2006).
- Parlindungan, *Komentar atas Undang-undang Hak Tanggungan*, (Jakarta : CV. Mandar Maju, 1993)
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Fakultas Hukum UNDIP, 1996)
- Perangin, Efendi, *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta : Rajawali Press, 1987)
- Rahman, Hasanudin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996)

- Setijoprodjo, Bambang, *Pengamanan Kredit Perbankan yang dijamin oleh Hak Tanggungan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996)
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988)
- Sutantio, Retno Wulan, *Eksekusi Hak Tanggungan, Makalah Seminar Nasional UUHT*, (Bandung ; PT. Citra Aditya Bakti, 1996)
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen., *Hukum Perdata ; Hak Jaminan atas Tanah*, (Yogyakarta: Liberty, 1981)
- Sudrajat, Sutarjo, *Pemberian, Pendaftaran dan Peralihan Hak Tanggungan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996)
- Suyatno, Thomas, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1990)
- Syahdeini, Sutan Remy, *Beberapa Permasalahan Undang-undang Hak Tanggungan bagi Perbankan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996)
- Satrio J, *Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998)
- Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989)
- Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004)
- Usman, Rachmadi, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1999)
- Soetojo Prawirohamidjojo dan Martalena Pohan, *Bab-bab tentang Hukum Benda*, (Surabaya: Bina Ilmu)
- Soekanto, Soerjono , *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986)

B. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang No.5 Tahun 1960, *Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.*

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, *Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, *Tentang Peraturan Jabatan Pembuat akta Tanah.*

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

C. Internet

www.bws.staff.ugm.ac.id/wp-content/bab-1-tanah-rawa, Internet, 2009

www.Sertifikattanah.blogspot.com, Internet, 2009.

[www.Welcome Agraria](http://www.WelcomeAgraria.blogspot.com), Blogger Internet, 2009.

[www.Wikipedia](http://www.Wikipedia.org), (*Hak Tanggungan*), Eksiklopedia Bebas, Internet, 2010.