

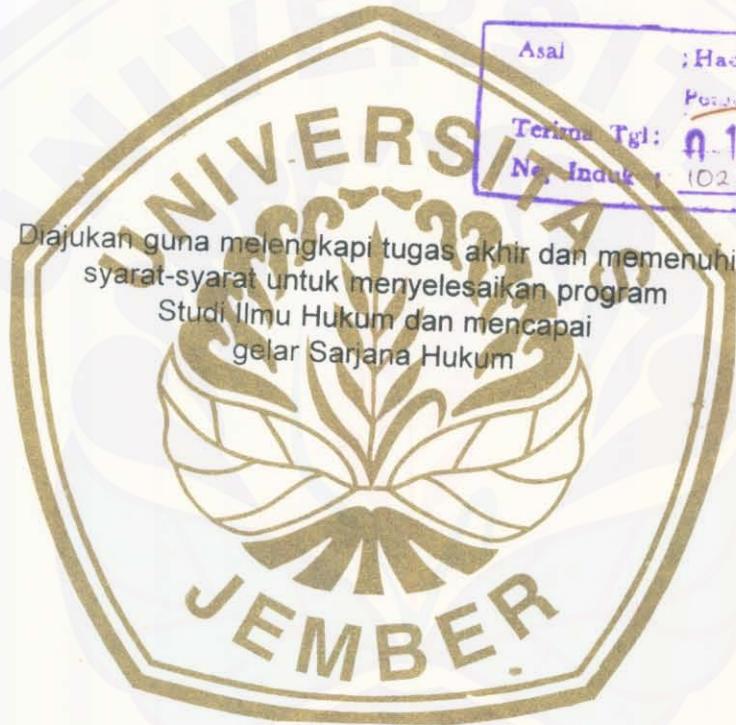


PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN
SEBELUM DAN SESUDAH BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

SKRIPSI

Asal	: Hadiah	Klass 39C ARF P C-1
Posisi dan		
Terima Tgl:	01 MAR 2001	
No. Induk	102.335.288	

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program Studi Ilmu Hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum



Oleh :

BUSTANUL ARIFIN

NIM. C 10095110

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2000

PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN
SEBELUM DAN SESUDAH BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

OLEH :

BUSTANUL ARIFIN

NIM. C10095110

PEMBIMBING

T.X. SOEMARSONO, S.H.

NIP. 130 445 415

PEMBANTU PEMBIMBING

R.A. RINI ANGGRAINI, S.H.

NIP. 131 485 338

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2000

MOTTO

"justice maybe blind but it can see in the dark"

(keadilan mungkin buta tetapi dapat melihat dalam kegelapan)

- NICHOLAS MARSHALL -

Sumber, Dark Justice, 1994: 26.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, saya persembahkan kepada :

- 1. Tiga orang yang sangat berjasa dalam membimbingku dan menyayangiku sehingga aku dapat menyelesaikan studiku sampai saat ini, yaitu Nenekku Soekanti, dan kedua orang tuaku Bapak Sholeh dan Ibu Nur Rochmah;*
- 2. Almamater yang sangat aku banggakan;*
- 3. Bapak dan Ibu Guru Yang telah memberikan bekal ilmu yang sangat berguna .*

PERSETUJUAN

Skripsi ini dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin
Tanggal : 6
Bulan : November
Tahun : 2000

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

PROF. DR. TJUK WIRAWAN, S.H.

NIP. 130 287 095

Sekretaris

TOTOK SUDARYANTO, S.H. M.S.

NIP. 131 120 332

Anggota

T.X. SOEMARSONO, S.H.

NIP. 130 445 415

Anggota

R.A. RINI ANGGRAINI, S.H.

NIP. 131 485 338

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SEBELUM DAN SESUDAH BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

Oleh :

BUSTANUL ARIFIN

NIM. C10095110

PEMBIMBING

T.X. SOEMARSONO, S.H.

NIP. 130 445 415

PEMBANTU PEMBIMBING

R.A. RINI ANGGRAINI, S.H.

NIP. 131 485 338

MENGESAHKAN

DEKAN

SOEWONDHO, S.H., M.S.

NIP. 130 879 632

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2000

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT, Raja Manusia yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir yang berupa skripsi inisesuai dengan harapan penyusun.

Skripsi yang berbentuk legal memorandum ini bermaksud untuk mengetahui pelaksanaan hak tanggungan sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam rangka penyaluran kredit guna memperlancar pelaksanaan pembangunan. Untuk itulah skripsi ini diberi judul “ PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SEBELUM DAN SESUDAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH ”. Disamping itu, skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan akademik berdasarkan kurikulum yang berlaku pada Fakultas Hukum Universitas Jember, dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Tidak lupa, atas segala bantuannya, penyusun ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak T.X. Soemarsono, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar membimbing dan mengarahkan penyusun hingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Ibu R.A. Rini Anggraini, S.H., selaku pembantu pembimbing yang telah dengan sabar membimbing dan mengarahkan penyusun hingga dapat menyelesaikan skripsi ini ;
3. Bapak Soewondho, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;

4. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku dosen wali yang banyak memberikan bimbingan arahan kepada penyusun selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Bapak Prof. Dr. Tjuk Wirawan, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji atas masukannya demi kesempurnaan skripsi ini;
6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Sekretaris Panitia Penguji, sekaligus Ketua Jurusan Hukum Tata Negara atas masukannya demi kesempurnaan skripsi ini;
7. Bapak dan Ibu Dosen serta civitas academica di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Adik-adik dan sepupu-sepupu dan seluruh anggota Keluarga Besar Ukir Nurda'im, Anik, Iwan, Dian, Imam, Budi, Laila, Akrim, Alida, dan Fahmi, serta seluruh anggota Keluarga Besar H. Abdul Aziz yang telah banyak memberikan do'a dan dorongannya;
9. Sahabat-sahabat eks anggota KKN di desa Turus, Kecamatan Gurah, Kabupaten Kediri dan Perangkat desa Turus beserta warga desa Turus yang telah banyak membantu penyusun;
10. Rekan-rekan di Al Capone's Camp atas dorongan dan semangat yang telah diberikan;
11. Shinta dan Febri di Jawa II/14 atas bantuan dan do'anya;
12. Rekan-rekan di Jawa VI/76 (Iyo', Titik, DKK), dan anak-anak ex Halmahera Pat Blash atas semangat dan dorongannya.

Semoga amal baik anda sekalian kepada penyusun mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Dengan selesainya skripsi ini, diharapkan pembaca dapat mengetahui pelaksanaan hak tanggungan atas tanah untuk mendapatkan kredit perbankan dengan mudah, guna memperlancar roda pembangunan dengan menggunakan dana perkreditan tersebut, setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan menggunakan hak milik atas tanahnya sebagai jaminan kredit.

Akan tetapi, menyadari adanya keterbatasan yang ada, maka apabila terdapat kekurangan atau kekeliruan, penyusun mohon maaf yang sebesar-besarnya. Kritik dan saran demi perbaikan sangat penyusun harapkan.

Jember, Oktober 2000

Penyusun

RINGKASAN

Di dalam KUH Perdata, Hak jaminan kebendaan yang berupa hipotik, yang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah bagian dari hukum jaminan pada umumnya, yang mana hukum jaminan umum tersebut merupakan bagian dari hukum benda, yang diatur dalam Buku II KUH Perdata. Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan dengan tanah sebagai objeknya. Sehingga, dari sini dapat diketahui bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan, dan karena objeknya adalah benda, maka ia merupakan bagian dari hukum benda. Dan, karena benda yang dimaksudkan adalah tanah, maka dapat diketahui bahwa UU Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) mempunyai hubungan dengan UUPA, dimana UUHT ini merupakan amanat yang tertuang dalam pasal 51 UUPA.

Dengan berlakunya UUHT ini, maka terciptalah suatu unifikasi hukum jaminan, dan menghilangkan dualisme hukum yang selama ini terjadi dalam hukum jaminan yang dianut selama lebih dari 30 tahun sejak berlakunya UUPA, yang berupa hipotik bagi tanah yang menganut hukum barat dan credietverband bagi tanah yang menganut hukum adat.

Dalam praktek perbankan, ternyata hipotik lebih disukai, karena kelebihanannya, yang antara lain hipotik tidak membatasi luas tanah yang dihipotikkan, tidak seperti credietverband yang membatasi luas tanah yaitu maksimal 5 hektar. Dibandingkan dengan UUHT, hipotik juga lebih disukai karena biaya pengurusannya lebih ringan. Akan tetapi, UUHT juga memiliki kelebihan, yaitu bahwa meskipun tanah yang belum bersertifikat, hanya

dengan menggunakan petok, girig dan lain-lain dapat digunakan untuk memperoleh kredit, seperti disebutkan dalam pasal 10 ayat 3 UUHT bahwa pendaftaran sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dapat dilakukan bersama-sama dengan pemberian hak tanggungan.

Dan, dikarenakan UUHT bersumber pada UUPA yang menganut asas-asas hukum adat yang menganut asas pemisahan horisontal, maka UUHT juga menganut asas pemisahan horisontal yang menyatakan bahwa antara tanah dan benda- benda yang melekat di atasnya adalah berdiri sendiri. Sehingga, dimungkinkan penjaminan tanah saja tanpa menyertakan benda-benda yang ada di atasnya. Akan tetapi, hal ini sulit diterapkan, apabila debitur wan prestasi dan kreditur hendak melakukan eksekusi terhadap tanah sedangkan bangunannya tidak termasuk dalam perjanjian.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN MOTTO.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
RINGKASAN.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Batasan Pengertian Judul.....	5
1.3 Perumusan Masalah.....	7
1.4 Tujuan Penulisan.....	7
1.4.1 Tujuan Umum.....	7
1.4.2 Tujuan Khusus.....	8
1.5 Metodologi Penulisan.....	8
1.5.1 Metode Pendekatan Masalah.....	8
1.5.2 Metode Pengumpulan Data.....	8
1.5.3 Metode Analisa Data.....	9
BAB II : FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta.....	10

2.2	Dasar Hukum.....	11
2.3	Landasan Teori.....	12
2.3.1	Pengertian Hak Tanggungan.....	12
2.3.2	Pengertian Perjanjian Kredit.....	18
BAB III : PEMBAHASAN		
3.1	Pelaksanaan Hak Tanggungan Sebelum Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.....	26
3.1.1	Hypothek.....	27
3.1.2	Credietverband.....	36
3.2	Pelaksanaan Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.....	39
3.3	Hubungan Antara Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Dengan Adanya Asas Pemisahan Horisontal.....	44
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN		
4.1	Kesimpulan.....	46
4.2	Saran.....	47

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat secara adil dan merata. Oleh karena itu, kesinambungannya harus terus dipelihara. Sebagaimana diarahkan dalam GBHN, pembangunan nasional merupakan usaha bersama antara masyarakat dan pemerintah. Masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan sedangkan pemerintah berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing serta menciptakan suasana yang menunjang bagi pembangunan itu sendiri.

Untuk melaksanakan pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi yang pelaku utamanya meliputi semua unsur kehidupan ekonomi, sangat diperlukan dana atau pembiayaan dalam jumlah yang sangat besar. Dengan meningkatnya pembangunan meningkat pula keperluan akan tersedianya dana atau pembiayaan yang sebagian besar diperoleh melalui biaya perkreditan.

Pelepasan kredit oleh bank kepada nasabah calon debitur selalu didahului dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila berdasarkan penilaian kredit ternyata layak diberikan, maka sebelum terjadi pelepasan kredit terlebih dahulu diadakan suatu kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit.

Untuk melindungi dan mengamankan dana yang disalurkan dalam bentuk kredit harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Penerapan prinsip kehati-hatian ini dilakukan oleh bank dengan melakukan analisa kredit yang merupakan tindakan menilai kelayakan calon debitur bank untuk menerima kredit.

Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 juga menggunakan cara yang serupa dalam melakukan analisa kredit sebagaimana ditentukan dalam pasal 8 yang berbunyi :

“ Dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan”.

Kemudian, salah satu kalimat di dalam penjelasan pasal 8 tersebut berbunyi :

“ Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagihan yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.”

Dari ketentuan pasal 8 beserta penjelasan Undang-Undang Perbankan yang selanjutnya dalam penulisan skripsi ini disingkat dengan UUP, dapat diketahui bahwa UUP membedakan pengertian istilah “Jaminan” dan “Agunan”. Istilah jaminan lebih ditekankan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya. Istilah jaminan dinilai dari segi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur. Sedangkan istilah agunan merupakan salah satu unsur jaminan pemberian kredit (Ari Purwadi, 1997 : 3).

Sedangkan di dalam Undang-Undang Perbankan yang baru (UU Nomor 10 Tahun 1998), asas kehati-hatian yang dimaksudkan dalam UUP 1992 tersebut, lebih ditekankan pada pemberlakuan Prinsip Syariah. Pada dasarnya, pengertian dari prinsip kehati-hatian antara dua UUP tersebut adalah sama, akan tetapi, dalam UUP yang baru lebih ditekankan pada

Prinsip syariah sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 12 dan 13 UUP 1998.

Disamping adanya prinsip kehati-hatian, di dalam menyalurkan kredit, Bank umum juga menganut prinsip dasar pemberian kredit, yaitu bahwa setiap pemberian kredit, harus ada agunan yang digunakan untuk menjamin utang tersebut, yang mana biasanya nilai agunan tersebut lebih besar daripada jumlah kredit yang diminta oleh debitur.

Penggunaan hak atas tanah sebagai agunan sering dipraktekkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan. Hal ini dikarenakan tanah dianggap paling aman untuk dijadikan agunan. Penerimaan tanah sebagai aguna oleh bank mempunyai tujuan menjamin pelunasan kredit melalu penjualan agunan dalam hal debitur wanprestasi.

Dalam hubungannya dengan hal ini, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA melalui pasal 51 telah menyediakan lembaga jaminan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah dengan sebutan "HAK TANGGUNGAN" . Pasal 51 UUPA menentukan bahwa :

" Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang."

Sebelum berlakunya UUPA dalam hukum kita dikenal adanya hak jaminan atas tanah yang berupa hipotek dan credietverband yaitu apabila yang dijadikan jaminan adalah hak barat, maka lembaga jaminannya adalah hipotik, yang ketentuannya diatur dalam Buku II KUH Perdata terutama dalam pasal 1162-1232 KUH Perdata. Sedangkan apabila yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari hak milik adat, maka lembaga jaminannya adalah Credietverband, yang ketentuannya diatur

dalam S.1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S.1937-190 jo. S.1937-191.

Setelah berlakunya UUPA, untuk mengadakan unifikasi hukum tanah disediakan hak jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan sebagai pengganti hipotik dan Credietverband. Namun, selama lebih dari 30 tahun sejak dimulainya UUPA tersebut, hak tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan oleh pasal 51 UUPA belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengatur secara lengkap. Selama undang-undang yang dimaksud belum ditentukan, maka digunakan ketentuan-ketentuan hipotik dan credietverband.

Hal tersebut juga ditentukan dalam pasal 57 UUPA yang menyebutkan bahwa :

“Selama Undang-Undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan hypotheek tersebut dalam KUH Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S.1937-190.”

Semakin kompleksnya masalah pertanahan dan semakin meningkatnya pembangunan di berbagai bidang termasuk di bidang hukum, dirasakan pula pentingnya untuk membuat peraturan pelaksanaan UUPA demi untuk memberikan kepastian hukum.

Salah satu undang-undang yang dianggap perlu untuk segera dikeluarkan adalah Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah yang dimaksud dalam pasal 51 UUPA sebagai ganti dari ketentuan mengenai hipotik dan credietverband.

Setelah melalui proses perumusan yang cukup panjang maka RUU tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah memperoleh persetujuan dan akhirnya disahkan sebagai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan selanjutnya disingkat UUHT pada tanggal 9 April 1996.

Dengan disahkannya UUHT ini diharapkan tidak saja tercipta unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar-benar semakin mempercepat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah.

Hak Tanggungan di dalam UUHT tidaklah dibentuk dari sesuatu yang belum ada. Hak Tanggungan dibentuk dengan mengambil alih alih atau mengacu pada asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok hipotik dan credietverband yang diatur dalam KUH Perdata.

Bila kedua lembaga jaminan ini diperbandingkan maka banyak asas dan ketentuan pokok yang diambil dari hipotik, namun ada pula asas dan ketentuan pokok Hak Tanggungan yang berbeda. Bahkan ada asas yang baru tidak terdapat di dalam hipotik

Ada beberapa hal dari hak tanggungan yang perlu dipahami, yang membedakan antara hak tanggungan dengan hipotik yang digantikannya, seperti surat kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

1.2 BATASAN PENGERTIAN JUDUL

Sebelum menentukan suatu perumusan masalah, mala penulis merasa perlu untuk memberikan suatu telaah mengenai batasan pengertian atas judul yang telah diambil oleh penulis.

Hal ini, karena judul yang dipilih oleh penulis skripsi ini, penulis anggap sangat luas, sehingga agar dalam penulisan atau pembahasan

lebih lanjut nantinya lebih terfokus pada ini masalah apa saja yang akan dibicarakan di dalam skripsi ini.

Judul yang telah dipilih/diambil oleh penulis dalam penulisan skripsi ini, adalah:

“Pelaksanaan Hak Tanggungan Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.”

Berdasarkan judul tersebut diatas, maka terdapat beberapa pengertian yang dapat kita telaah satu per satu, sehingga menjadi suatu batasan dalam penulisan skripsi ini, yaitu antara lain :

- Pelaksanaan, menurut Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, mempunyai pengertian proses atau cara atau perbuatan untuk melaksanakan suatu perbuatan (1989 ;554).
- Hak Tanggungan, menurut pasal 1 angka 4 UUHT, 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 meupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan suatu hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Adapun arti keseluruhan dari judul yang diambil oleh penulis dalam skripsi ini, adalah :

“Proses Pelaksanaan Hak Jaminan Atas Tanah Sebagaimana Dimaksud Oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Yang Dititikberatkan

Pada Pelaksanaan Hak Jaminan Sebelum Dan Sesudah Diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ”.

1.3 PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang serta batasan pengertian judul yang ada, dapat ditarik suatu rumusan permasalahan yang erat kaitannya yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan hak tanggungan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ?
2. Bagaimana pelaksanaan hak tanggungan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ?
3. Bagaimana hubungan antara UU No. 4 Tahun 1996 dengan Asas Pemisahan Horisontal ?

1.4 TUJUAN PENULISAN

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah meliputi tujuan umum dan tujuan khusus.

1.4.1 TUJUAN UMUM

Tujuan umum yang hendak dicapai adalah :

1. Merupakan tujuan yang bersifat akademis yaitu yang memenuhi dan melengkapi salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Merupakan penerapan ilmu pengetahuan khususnya disiplin ilmu hukum yang diperoleh dalam perkuliahan yang bersifat teoritis

dengan menghubungkan kedalaman realita permasalahan hukum yang ada dalam masyarakat;

3. Untuk menyumbangkan pikiran agar berguna bagi kalangan umum, mahasiswa dan almamater.

1.4.2 tUJUAN KHUSUS

Tujuan khusus yang hendak dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan hak tanggungan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
2. Untuk mengetahui pelaksanaan hak tanggungan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
3. Untuk mengetahui hubungan antara UU No.4 Tahun 1996 dengan adanya asas pemisahan horisontal.

1.5 METODOLOGI PENULISAN

Agar penulisan skripsi ini mempunyai nilai atau bobot ilmiah sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah pula, maka diperlukan adanya suatu metodologi.

1.5.1 METODE PENDEKATAN MASALAH

Metode yang dipergunakan dalam pendekatan masalah ini, adalah yuridis normatif, artinya semua permasalahan akan dikaji berdasarkan undang-undang dan peraturan-peraturan perundang-undangan lain yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.

1.5.2 METODE PENGUMPULAN DATA

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini sebagai suatu bentuk karya ilmiah adalah dengan menggunakan

sumber data sekunder, yaitu sumber data yang diperoleh melalui beberapa literatur atau kepustakaan yang erat kaitannya dengan permasalahan. Sumber data ini, diperoleh melalui studi literatur dengan cara mempelajari buku-buku atau literatur, pendapat para ahli dan peraturan-peraturan tertulis lainnya menganalisa yang ada kemudian menarik suatu kesimpulan.

1.5.3 METODE ANALISA DATA

Metode analisa data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif artinya metode analisa yang dilakukan dengan cara memberikan gambaran yang selengkap-lengkapny dan sejelas-jelasnya tentang suatu permasalahan.

Kemudian, dalam menarik kesimpulan adalah dengan menganalisis semua data yang terkumpul yang berupa gambaran secara umum yang ditarik menjadi suatu gambaran yang lebih khusus, yang didasarkan atas peraturan yang berlaku yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 FAKTA

Selama lebih dari 30 tahun sejak diundangkannya UUPA, pelaksanaan fungsi lembaga hak jaminan yang diamanatkan oleh pasal 51 UUPA, masih menggunakan ketentuan mengenai hipotik dan credietverband. Sampai akhirnya, pada tanggal 9 April 1996, Pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagai pengganti ketentuan mengenai hipotik dan credietverband.

Di dalam praktek, pelaksanaan hak tanggungan ini ternyata masih mempunyai kelemahan disamping adanya kelebihan, dibandingkan dengan hipotik.

Kelebihan hak tanggungan dibandingkan dengan hipotik, antara lain adalah bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang berupa girik, petok, dan lain-lain tetap dapat dijadikan jaminan hutang, sekalipun tanah-tanah tersebut berdasarkan hukum adat.

Sedangkan kelemahan dalam sistem hak tanggungan dalam UUHT ini, adalah mengenai pembatasan waktu bagi SKMHT, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT. Di mana untuk tanah yang sudah terdaftar, harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selamat-lambatnya satu bulan sesudah dibuatnya SKMHT tersebut. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar, waktunya adalah tiga bulan setelah SKMHT dibuat. Hal ini, dikarenakan adanya ketentuan dalam ayat 6 pasal yang sama, apabila tidak diikuti dengan pembuatan APHT, maka SKMHT tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Adanya pembatasan waktu berlakunya SKMHT ini, membuat ketentuan dalam UUHT sulit diterapkan apabila menyangkut kredit

dengan jumlah pinjaman yang kecil, misalnya seperti dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan type rumah sederhana atau sangat sederhana. Sebab, hal ini akan sangat memberatkan debitur, dimana antara kredit yang akan dicairkan dengan biaya yang dikeluarkan sangat tidak seimbang, juga akan memakan waktu yang lama. Sehingga, di dalam praktek penyaluran kredit, debitur lebih menyukai sistem dalam ketentuan hipotik.

2.2. DASAR HUKUM

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan dasar hukum sebagai berikut :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek) :
 - a. Buku II Bab XXI tentang Hypotheek ;
 - b. Buku III Bab II tentang perikatan yang dilahirkan dari perjanjian ;
 - c. Buku III Bab XIII tentang pinjam meminjam.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran tanah dan diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
4. PMA Nomor 15 tahun 1961 tentang Pembebanan Hypotheek dan Credietverband.
5. PMA Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.



8. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

2.3. LANDASAN TEORI

2.3.1. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN

Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), kita tidak mengenal istilah Hak Tanggungan. Akan tetapi dengan menafsirkan Pasal 51 UUPA dalam hubungannya dengan Pasal 57 UUPA, dan dengan membaca bagian menimbang dari Undang-Undang tersebut, kita bisa menyimpulkan, bahwa yang dimaksud dengan Hak tanggungan, adalah suatu lembaga hak jaminan, dimana objek yang menjadi jaminan suatu hutang (perikatan) adalah benda yang berupa tanah. Dan, karena belum adanya suatu peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah identik dengan Lembaga hypotheek dan credietverband.

Sebelum lahirnya UUPA, hak tanggungan lebih memnerikan perlindungan secara umum kepada kreditur, yaitu seperti yang telah diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata, yaitu :

"Segala barang bergerak dan semua benda tetap kepunyaan si berutang, baik yang dimilikinya sekarang, maupun akan diperolehnya nanti menjadi tanggungan seluruh perikatan yang dibuat untuk pribadinya".

Artinya, apabila si berutang (debitur) tidak memenuhi kewajibannya, maka si berpiutang (kreditur) diberikan hak untuk mengambilpelunasanya dari piutangnya dari seluruh/ sebagian kekayaan

debitur yang dijadikan sebagai benda jaminan.

Seperi juga KUH Perdata, yang dalam pasal pembukaan Bab XXI Buku II tentang Hypotheek, yang diatur dalam pasal 1162, telah memberi perumusan tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Perumusan-Perumusan diawal peraturan perundang-undangan adalah merupakan suatu pengaruh dari orientasi hukum Anglo Saxon.

Dalam pasal 1 angka 1 UUHT, disana telah dirumuskan pengertian dari Hak Tanggungan, yaitu :

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

Dari bunyi pasal 1 angka 1 UUHT, tampak bahwa pembuat Undang-Undang tidak hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan pada umumnya, tetapi hanya membatasi diri dengan memberikan perumusan Hak Tnggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja.

Di dalam bunyi pasal 1 angka 1 UUHT, mengadung beberapa unsur penting dari pengertian Hak Tanggungan, yang dapat kita analisis lebih lanjut untuk dapat mengetahui lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hak, dalam hal ini adalah hak jaminan

Jika kita membicarakan mengenai hak, maka kita berbicara tentang kewenangan atau bahkan sekelompok kewenangan, yang merupakan satu kesatuan untuk melakukan atau tidak melakukan, atau kewenangan untuk melakukan suatu tindakan dalam batas-batas yang diberikan oleh hukum. Atau dengan kata lain, bahwa dalam asanya dalam batas-batas tertentu hukum memberikan kebebasan kepada individu dalam menyelenggarakan kepentingan dalam pergaulan hidup. Dalam hak jaminan, maka hak disini adalah sekalian hak-hak atau kewenangan yang memberikan kepada si pemegang hak, dalam hal ini kreditur, suatu kedudukan yang lebih baik daripada para kreditur yang lain, yaitu hak untuk didahulukan atas tagihannya. Sehingga memunculkan istilah kreditur preferen bagi kreditur pertama, dan kreditur konkuren bagi kreditur yang lainnya. Jadi, dari pengertian tersebut diatas dapat diketahui bahwa hak jaminan tersebut diadakan demi kepentingan kreditur.

2. Yang dibebankan

Kata tersebut, merupakan terjemahan dari onderzetting yang mempunyai makna pembebanan atau membebani. Jadi, yang dimaksud dengan tindakan membebani, adalah suatu tindakan yang bermaksud untuk menjadikan sebidang persil menjadi jaminan khusus suatu hutang. Dari sini dapat diketahui, bahwa di atas sebidang tanah tersebut dibebani oleh suatu hutang yang ditaruh atau dibebankan diatas hak atas tanah tersebut.

3. Hak atas tanah menurut U.U.P.A.

Yang dimaksud disini adalah, bahwa hak atas tanah merupakan objek dari Hak Tanggungan, artinya hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hanya hak-hak atas tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ada dalam UUPA, seperti yang diatur dalam pasal 25,33 dan 39 UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

4. Berikut dan tidak berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan, sesuai dengan ketentuan tersebut, yang mana berbeda dengan ketentuan dari hypothek, tidak menganut asas asesi yang tidak memisahkan antara tanah dengan benda-benda lain diatasnya, tetapi menganut asas pemisahan horisontal, yang memungkinkan untuk seseorang menjaminkan tanah dan benda-benda yang bersatu dengan tanah secara terpisah.

5. Yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu

Dari ketentuan tersebut, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang merupakan terjemahan dari kata-kata "yang berkaitan dengan tanah", telah memberikan pengertian kepada kita bahwa benda-benda tersebut harus bersatu dengan erat sekali dengan tanahnya, misalnya seperti bangunan yang terdapat diatas tanah tersebut.

6. Untuk suatu hutang tertentu

Apabila hak tanggungan dikaitkan dengan adanya perikatan atau suatu perutusan tertentu, maka dilihat dari sifatnya, hak tanggungan adalah perjanjian yang sifatnya aksesoir yang melekat dan tidak dapat berdiri sendiri, sedangkan perjanjian utang piutang atau kredit adalah

perjanjian yang sifatnya *accessoir* yang melekat dan tidak dapat berdiri sendiri, sedangkan perjanjian utang piutang atau kredit adalah sebagai perjanjian utama. Oleh karena itu sifatnya *accessoir* yang tidak dapat berdiri sendiri, maka adanya, berpindahnya, dan hapusnya hak tanggungan adalah tergantung pada perikatan pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Sedangkan mengenai adanya syarat mengenai harus adanya hutang tertentu, apakah jaminan sudah selesai melaksanakan tugasnya atau belum.

7. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.

Hal tersebut, telah ditegaskan didalam penjelasan umum U.U.H.T. terutama didalam sub 3 bagian a, yang menyebutkan bahwa salah satu dari empat ciri pokok hak tanggungan, adalah memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya. Dan, kemudian dikuatkan dalam sub 4, bahwa dalam pelelangan benda jaminan, atas hasil penjualan eksekusi benda jaminan.

Kata "diutamakan" dalam hak tanggungan adalah sama dengan kata preferen dalam *hypotheek*, yaitu preferen atau didahului di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan/eksekusi benda objek hak tanggungan dibandingkan dengan para kreditur konkuren.

Apabila kita berbicara mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dapat dilepaskan sama sekali dari pembicaraan mengenai *hypotheek* dan *credietverband*. Apabila telah diakui, bahwa segi-segi daripada *hypotheek* yang mempunyai sifat universal, yang dikenal hampir perundang-undangan modern. Sebab, menurut pendapat dari Wawan Setiawan, dinyatakan bahwa ketentuan tentang *hypotheek*, sekalipun berasal dari hukum perdata barat, tetapi sudah dapat diterima dan sekaligus telah

Bahkan, ada beberapa hal yang berpendapat secara terang-terangan menyatakan, bahkan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sedikit banyak berasal dari ketentuan hypotheek dan credietverband yang telah berlaku sekian lamanya di Indonesia, yang pernah dikenal dalam pasal-pasal 1162 KUH Perdata dan seterusnya, yang telah mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat Indonesia mengenai hukum jaminan.

Dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang ada di dalam U.U.H.T. merupakan pencangkakan dari beberapa prinsip dari hypotheekversi BW, yang kiranya dapat dikembangkan pada pranata Tanggungan.

Sebagaimana telah diketahui bersama, bahwa, U.U.H.T. berdasar atas U.U.P.A. yang bersal dari asas-asas hukum Agraria adat. Sedangkan mengenai ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek dan credietverband adalah berasal dari zaman Kolonial Belanda, yang memang dibuat untuk kepentingan pemerintah Kolonial Belanda pada saat itu, yang bersifat dualisme dengan asas-asas hukum adat.

Oleh karena itu, ketentuan tersebut (mengenai hypotheek dan credietverband) jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan perkembangan ekonomi.

Akan tetapi, tidak semua ketentuan dari Hak Tanggungan yang diatur dalam U.U.H.T. adalah semuanya merupakan hal-hal atau ketentuan yang baru. Dalam beberapa hal, ketentuan-ketentuan yang ada dalam hypotheek dan credietverband yang masih cocok dan tidak bertentangan dengan asas-asas yang terkandung dalam pasal 24 UUHT.

Sehingga, berdasarkan pasal 24 UUHT tersebut, ada sebagian pihak tertentu yang mengusulkan, agar sekiranya kita sulit untuk memecahkan suatu persoalan, dapat diupayakan jalan kompromis, dalam arti, kita dapat mengkombinasikan antara amanat dari pasal 51 UUPA dengan ketentuan hypotheek dalam BW (KUH Perdata)

2.3.2 PENGERTIAN PERJANJIAN KREDIT

Kata “kredit” berasal dari bahasa romawi “credere”, yang artinya adalah percaya (Belanda : Vertrouwen, Inggris : believe, trust or confidence).

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 angka 11, dikatakan bahwa arti daripada kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan berdasarkan perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, dalam buku “Perjanjian Kredit Bank”, didalam perpustakaan Hukum Perdata terdapat beberapa pendapat dari beberapa ahli mengenai pengertian kredit, yaitu:

1. H.M.A. Savelberg, menyatakan bahwa kredit mempunyai arti yang antara lain:
 - sebagai dasar dari setiap perikatan (verbintenis) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
 - sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.

2. Mr. J. A. Levy, merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut:

“Menyerahkan secara suka rela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak menggunakan pinjaman itu untuk keuntungan dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari”.

Dari ajaran Levy ini, sudah menunjukkan adanya pengkhususan arti hukum dari kredit, yakni perjanjian pinjam uang.

3. M. Jakile

Menurut pendapat dari Jakile, bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutang pada tanggal tertentu.

Dari pengertian tersebut, kemudian Jakile merumuskan dan menyimpulkan adanya 4 (empat) elemen penting dari definisi tersebut yaitu:

- tidak seperti hibah, transaksi kredit mensyaratkan pemimjam pemberi kredit untuk saling tukar menukar sesuatu yang bernilai ekonomis.
- tidak seperti pembelian secara kontan, transaksi kredit mensyaratkan debitur untuk membayarkan kembali kewajibannya pada suatu waktu di belakang hari .
- tidak seperti hibah atau pembelian secara tunai, transaksi kredit akan terjadi sampai pemberi kredit akan bersedia mengambil resiko bahwa pinjamannya mungkin tak akan dibayar.
- penanggunggan resiko oleh pemberi kredit adalah sejauh apabila pemberi kredit telah menaruh kepercayaan terhadap peminjam. Resiko dapat dikurangi dengan cara meminta kepada peminjam/ penerima kredit untuk menjamin pinjaman tersebut dengan menyerahkan suatu barang jaminan tertentu kepada pemberi kredit.

Menurut ketentuan pasal 1233 KUH Perdata, bahwa perikatan itu dapat tumbuh baik karena perjanjian maupun karena Undang-Undang Perikatan yang timbul karena perjanjian, pihak-pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri dalam perjanjian mana timbul kekuasaan dan kewajiban pihak-pihak yang perlu diwujudkan yang berupa prestasi.

Menurut Abdul Kadir Muhammad (1992:8), ketentuan pasal 1313 KUH Perdata yang berisi bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya, kurang begitu memuaskan, karena ada beberapa kelemahan, yang antara lain:

1. Menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat diketahui dari perumusan kata-kata “mengikatkan dirinya” dan juga kata-kata “satu orang atau lebih lainnya”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak, seharusnya perumusan itu adalah “saling mengikatkan diri”. Jadi ada konsensus antara para pihak.

2. Kata perbuatan mencakup juga perbuatan tanpa konsensus.

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwarneming matigdaad*) yang tidak mengandung konsensus. Seharusnya di pakai kata “persetujuan”.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut diatas terlalu luas karena mencakup juga perjanjian perkawinan yang diatur dalam hukum keluarga. Padahal, yang dimaksud adalah hubungan antara kreditur dan debitur mengenai harta kekayaan dan perjanjian yang diatur dalam Buku

III KUH Perdata yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal/ kepribadian.

4. Dalam pasal 1313 KUH Perdata tidak menyebut tujuan.

Karena dalam perumusan tersebut tidak menyebut tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan demikian pengertian perjanjian adalah suatu persetujuan dengan nama dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Untuk perjanjian yang sah, menurut pasal 1320 KUH Perdata harus memenuhi empat syarat, yaitu:

1. harus ada kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri, mengenai objek perjanjian. Kesepakatan tidak boleh mengandung unsur paksaan, penipuan dan kesesatan (*dwang, dwaling en bedrog*).
2. harus ada kecakapan bertindak diantara para pihak untuk membuat suatu perjanjian.
3. mengenai suatu hal tertentu, yang merupakan pokok perjanjian yang harus dilaksanakan dalam membuat suatu perjanjian.
4. adanya sebab yang halal, artinya tidak boleh bertentangan dengan hukum atau undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1337 KUH Perdata).

Dari pengertian-pengertian tersebut diatas antara kredit dan perjanjian, maka di dalam KUH Perdata tidak akan kita temukan adanya pasal/ ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian kredit. Akan tetapi beberapa ahli, lebih mengidentikkan antara perjanjian kredit tersebut dengan perjanjian pinjam-mengganti.

Hal ini dapat kita lihat di dalam definisi dari perjanjian pinjam-mengganti, yang terdapat dalam pasal 1754 KUHP, yang mengatakan bahwa:

“Perjanjian pinjam mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak kesatu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Menurut Asser Kleyn, definisi tersebut di atas tidak tepat. Kalimat “barang yang menghabis karena pemakaian (verbruikbare zaken)” seharusnya disebut “barang yang dapat diganti (vervangbare zaken)”. Sehingga, bunyi pasal tersebut menjadi, “Perjanjian pinjam mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak kesatu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang dapat diganti ... dan seterusnya” (Mariam Darus Badruzaman, 1990:27).

Dari definisi perjanjian pinjam mengganti yang tersebut dalam pasal 1754 KUH Perdata, dapat kita ketahui bahwa perjanjian pinjam mengganti adalah termasuk perjanjian riil. Artinya, bahwa perjanjian ini baru terjadi setelah terjadi penyerahan. Selama benda (uang) yang dipinjam belum diserahkan, maka ketentuan dalam Bab XIII Buku III KUH Perdata belum bisa diterapkan.

Apabila dihubungkan dengan hak tanggungan yang merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, maka perjanjian kredit uang adalah merupakan perjanjian yang bersifat pokok. Artinya adalah bahwa suatu perjanjian *accessoir* dalam hal ini adalah hak tanggungan tidak akan ada tanpa adanya perjanjian pokok, yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit uang antara kreditur (bank) dengan debitur (nasabah).

Menurut ajaran yang dianut dalam UUP 1967, perjanjian kredit bank adalah merupakan perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara tindakan riil adalah penyerahan pinjaman (uang) dari kreditur kepada debitur, dan pada saat itu barulah berlaku ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian dalam model perjanjian kredit pada kedua pihak. Akan tetapi, dalam praktek, istilah kredit itu meliputi baik perjanjian kreditnya yang bersifat konsensual maupun penyerahan uangnya yang bersifat riil.

Definisi kredit yang lainnya adalah seperti yang dikemukakan oleh Raymond P. Kent dalam *Money and Banking* sebagaimana telah dilansir dalam buku *Dasar-dasar Perkreditan* oleh Thomas Suyatno (1995), yang menyatakan bahwa kredit adalah hak untuk menerima pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang karena penyerahan barang-barang sekarang.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat didalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, tentang perbankan (UUP), khususnya pasal 8, disana telah menyiratkan agar kreditur dalam memberikan pinjaman kepada debitur menggunakan prinsip kehati-hatian.

Dan, untuk dapat melaksanakan prinsip tersebut, kreditur harus memperhatikan faktor-faktor penting dalam pemberian kredit, yang diasanya dikenal dengan 5 C, yaitu:

1. Character

Yaitu faktor watak dari calon debitur, apakah calon debitur itu mempunyai watak yang baik atau itikat baik untuk melaksanakan isi dari perjanjian atau tidak.

2. Capability

Yaitu faktor kemampuan dari debitur untuk melunasi kredit yang ia peroleh dari kreditur melalui suatu analisis kredit guna menentukan apakah debitur sanggup untuk melunasi kredit atau tidak.

3. Capital

Yaitu faktor modal yang digunakan oleh debitur dalam menjalankan usahanya, apakah dapat digunakan atau mencukupi untuk mengembalikan kredit kepada kreditur atau tidak apabila terjadi kepailitan terhadap usaha dari debitur.

4. Collateral

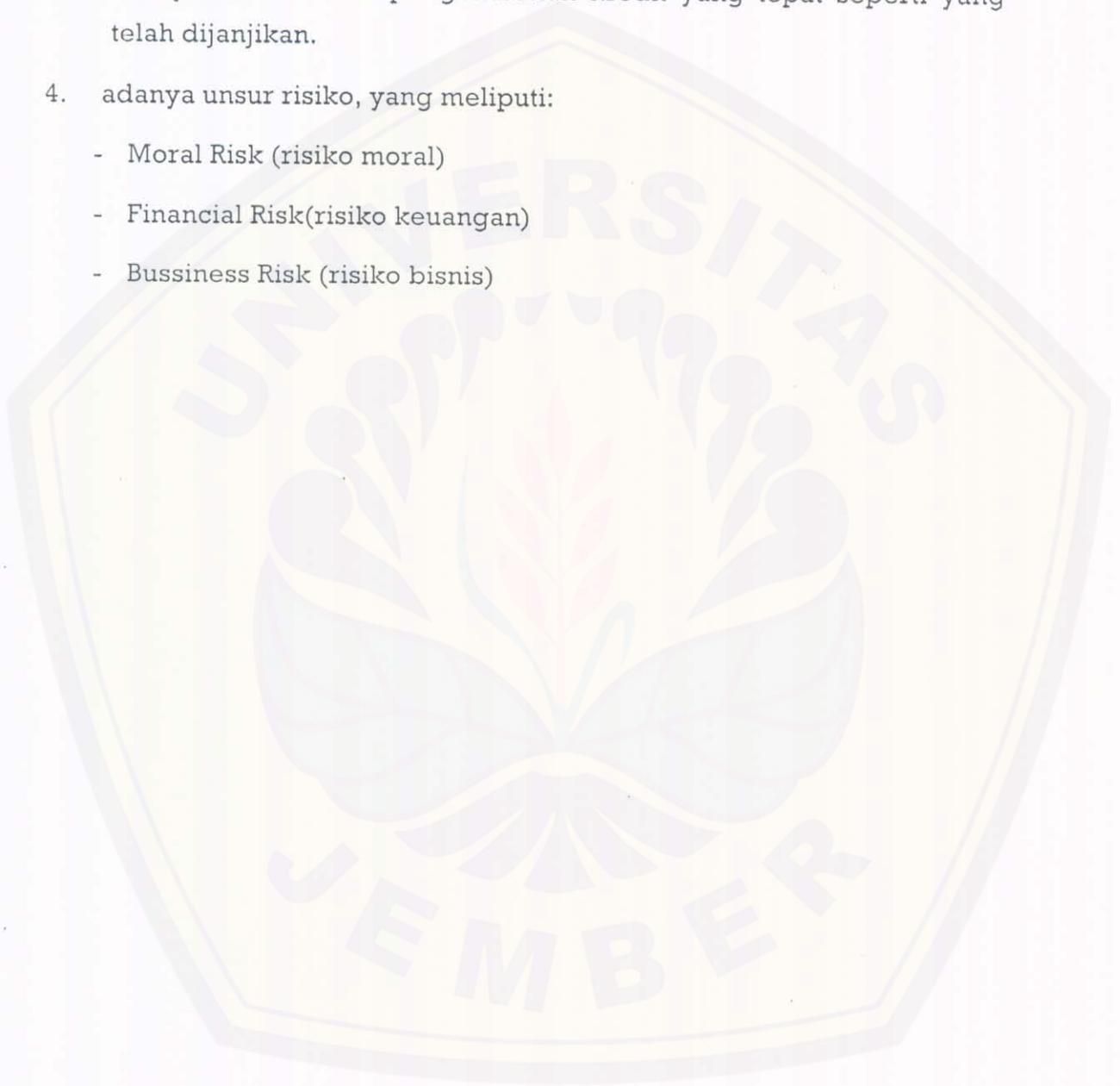
Yaitu faktor besar kecilnya jaminan yang diberikan oleh debitur untuk menjamin utang/kredit apakah cukup dengan jumlah besar kecilnya kredit yang diajukan oleh debitur. Biasanya, benda jaminan nilainya lebih besar daripada jumlah kredit yang diajukan/diminta.

5. Condition of Economic

Yaitu faktor kondisi ekonomi dari debitur. Tujuannya adalah untuk mengetahui prospek usaha debitur apakah dipengaruhi oleh konjungtur atau tidak dimasa yang akan datang. Disamping adanya faktor-faktor tersebut, kreditur juga harus memperhatikan unsur-unsur penting yang menjadi pertimbangan dalam pemberian kredit, yaitu:

1. adanya unsur kepercayaan yang harus dipunyai oleh kreditur, bahwa debitur akan sanggup mengembalikan dana yang dipinjam.

2. adanya unsur prestasi, yang berarti bahwa kreditur berkeyakinan bahwa debitur nantinya akan mampu untuk memenuhi prestasi yang merupakan keuntungan bagi kreditur.
3. adanya unsur waktu pengembalian kredit yang tepat seperti yang telah dijanjikan.
4. adanya unsur risiko, yang meliputi:
 - Moral Risk (risiko moral)
 - Financial Risk (risiko keuangan)
 - Business Risk (risiko bisnis)



BAB III

PEMBAHASAN

3.1. PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SEBELUM BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

Pada bab terdahulu telah dinyatakan , bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau UUHT, maka peraturan yang mengatur tentang hak jaminan atas tanah adalah peraturan mengenai hipotik yang diatur di dalam buku II KUH Perdata dan Credietverband yang diatur di dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah S.1937-190 Jo. S. 1937-191.

Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah menyebutkan, bahwa :

“Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypoyheek atau Credietverband berdasarkan pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.”

Dari ketentuan tersebut dapat kita ketahui bahwa UUHT juga masih mengakui berlakunya hypotheek dan credietverband tersebut. Sebab,

didalam Hukum Perdata, berlaku prinsip bahwa keabsahan suatu tindakan dinilai menurut hukum yang berlaku saat tindakan itu dilakukan.

Selain pasal 24 UUHT, pengakuan berlakunya hypotheek dan credietverband juga telah diatur di dalam bagian Menimbang huruf c, yang pada intinya bahwa sebelum efektif berlakunya UUHT, maka hypotheek dan credietverband masih tetap dapat diberlakukan.

Jadi, dari hal-hal tersebut, dapat kita ketahui bahwa selama lebih dari 30 tahun sejak berlakunya UUPA, ketentuan dalam pasal 51 UUPA belum dapat dilaksanakan dan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya secara lengkap. Sehingga, dalam jangka waktu tersebut, kita masih menggunakan ketentuan mengenai hypotheek dan credietverband.

3.1.1 HYPOTHEEK

Dalam praktek, khususnya didalam kalangan perbankan, dalam hal penyaluran kredit yang berkaitan dengan pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 (UUP), lembaga jaminan yang banyak digunakan adalah hipotik (hypotheek). Hal ini, dikarenakan adanya keistimewaan yang melekat pada hipotik. Keistimewaan tersebut diantaranya adalah adanya hak kebendaan, adanya hak privilege/hak mendahului dan juga droit de suite. Oleh karena itu, dari keistimewaan-keistimewaan tersebut, penggunaan lembaga jaminan hipotik lebih menguntungkan bagi para kreditur.

Di dalam BW atau KUH Perdata, hipotik diatur dalam Bab XXI Pasal 1162-1232. Namun demikian, seluruh ketentuan didalam Bab tersebut belum pernah berlaku, karena ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hukum formil hipotik dinyatakan tidak berlaku oleh Bepalingen omtrent de invoering van en de overgang tot de nieuwe wetgeving dengan dikeluarkannya S. 1848-10 (ov. Bep.). Ketentuan-ketentuan hipotik yang tidak berlaku itu adalah antara lain mengenai cara pembelian, pendaftaran dan pencoretan hipotik (pasal 24 ov. Bep.), yang diubah dengan Overschrijvingsordonnatie beserta perubahannya yaitu S. 1848-27 jis Gouvernements besluit S. 1947-12 Jo. S. 1947-53.

Menurut pasal 1162 BW, definisi dari hipotik adalah :

“ Hypotheek adalah suatu hak kebendaan atas benda yang tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perutangan.”

Istilah hypotheek berasal dari bahasa Romawi, yaitu hypotheca yang dalam bahasa Belanda disebut onderzetting, dan dalam bahasa Indonesia berarti pembebanan (Mariam Darus Badruzaman, 1991:15).

Hipotik mempunyai sifat-sifat umum yang membedakannya dengan hak lainnya, yaitu:

1. hipotik adalah hak kebendaan, artinya hak hipotik ini selalu mengikuti bendanya, walau berada di dalam tangan siapapun (pasal 1163 ayat 2 jo. Pasal 1198 KUH Perdata);

2. hipotik merupakan perjanjian *accessoir*, artinya bahwa hak hipotik ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri (*Zelfstanding recht*), akan

tetapi adanya dan hapusnya tergantung (*accessorium*) pada perjanjian pokok;

3. hak hipotik merupakan hak yang lebih didahulukan pemenuhannya dari pada piutang yang lain (*droit de preference*);

4. mudah pelaksanaan eksekusinya apabila debitur wan prestasi;

5. obyeknya adalah benda-benda tetap baik berwujud maupun tidak berwujud (hak-hak atas tanah);

6. hak hipotik hanya berisi hak untuk melunasi hutang dari nilai benda jaminan dan tidak memberi hak untuk menguasai bendanya;

7. hipotik hanya dapat dibebankan atas benda orang lain;

8. hipotik adalah hak yang tidak dapat dibagi-bagi;

9. hipotik adalah hak yang terbuka (*open baar*);

10. hipotik mengandung suatu kekhususan (*specialiteit*).

Sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat perbedaan antara hak tanggungan atas tanah yaitu hipotik dan *crediertverband*. Hipotik, diberlakukan sebagai hak tanggungan atas tanah-tanah yang tunduk dan menganut pada Konversi Hukum Barat, misalnya hak *Eigendom*, hak *Opstaal*, dan lain-lain. Sedangkan, *credietverband* diberlakukan atas tanah-tanah yang tubduk

dan menganut konversi hukum adat, seperti gogol, yasan, ulayat, dan lain-lain. Akan tetapi, setelah keluarnya PP.10/1961 tidak ada pembagian secara khusus

mengenai pembebanan tanah dengan hipotik atau credietverband. Hal ini, karena setelah berlakunya PP.10/1961, para pemilik tanah semakin sadar untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.

Dari sifat-sifat tersebut, sifat kebendaan, hak yang didahulukan dan mudah dieksekusi adalah sifat-sifat yang ampuh dan memberi perlindungan yang kuat kepada pemegang hipotik, sehingga hipotik merupakan lembaga jaminan yang paling disukai oleh kreditur (Mariam Darus Badruzaman, 1991:19).

Untuk menjamin benda dengan jalan dibebankan hipotik, diperlukan adanya 3 syarat, yaitu:

1. adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok;
2. adanya perjanjian hipotik sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*);
3. adanya pendaftaran hipotik.

Dan adanya pendaftaran tersebut, akan terbit sertifikat hipotik yang akan dapat digunakan oleh kreditur untuk menjual lelang barang jaminan apabila debitur wan prestasi atau tidak dapat lagi melunasi hutang-hutangnya.

Akan tetapi, dalam praktik pemasangan atau pemberian hipotik itu prosedurnya tidak gampang, dan harus melalui formalitas tertentu, memakan waktu dan biaya. Sehingga, ada kalanya untuk kredit yang

diberikan, kreditur telah merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang hipotik dengan cara dua belah pihak

membuat terlebih dahulu Surat Kuasa Memasang Hipotik, sebelum di adakan perjanjian hipotik. SKMH ini, dimaksudkan bahwa pihak debitur memberikan kuasa kepada pihak kreditur untuk memasang hipotik terhadap hak atas tanah milik debitur.

Dengan adanya SKMH ini, maka apabila terlihat tanda-tanda bahwa debitur mulai termasuk dalam kategori kredit bermasalah bagi kreditu, maka kreditur dengan berdasarkan SKMH tersebut dapat meminta kepada PPAT untuk dibuatkan akte hipotik dan selanjutnya untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Artinya, bahwa pemasangan hipotik terhadap benda jaminan baru dilakukan bila benar-benar diperlukan (pemasangan nyata).

Di dalam praktek prekreditasi, cara dengan pembuatan SKMH ini lebih banya dipakai karena:

1. biaya murah, dalam arti tidak perlu sampai pada tahap pendaftaran, karena apabila pihak debitur sudah melunasi hutang-hutangnya, maka dengan sendirinya perjanjian kredit tersebut berakhir;
2. tidak perlu adanya royalti bila debitur tetap sanggup melunasi hutang-hutangnya pada waktu yang telah ditentukan;
3. menghemat waktu, dalam arti baik debitur maupun kreditur tidak menghabiskan waktu untuk mengurus atau menyelesaikan akte hipotik beserta pendaftaran hipotiknya.

Proses terjadinya hipotik itu sendiri, ada dua pendapat mengenai kapan hipotik itu terjadi, yaitu:

1. Menurut sisten sebelum UUPA

Menurut sistem ini, proses terjadinya hipotih terbagi atas 3 fase yaitu :

- a. fase sebelum akta otentik, yaitu fase dimana pihak-pihak yang mengikat perjanjian pijam uang dengan janji untuk memberi hipotik sebagai jaminan, yang dimana janji tersebut bersifat konsinsuil dan obligatoir;
- b. fase akta otentik, yaitu fase dimana akta hipotik itu dibuat;
- c. fase ketiga, yaitu fase pendaftaran.

Fase kedua dan ketiga ini, dilaksanakan dalam satu momen, yaitu pada saat akta hipotik itu diperbuat. Fase kedua dan ketiga ini, diatur dalam pasal 1171 ayat 1 jo. Pasal 1179 ayat 1 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa pemberian hipotik harus dilakukan dengan akta otentik dan harus dilakukan dalam register umum yang disediakan untuk itu.

Kemudian, pasal-pasal tersebut oleh pasal 31 Ov. Bep. Staatsblad 1848-10 dinyatakan tidak berlaku, dan sebagai gantinya diberlakukan Overschrijvingsordonnantie S. 1834-27, yang tidak mengenal adanya Openbaare Register seperti dalam KUH Perdata. Register dalam S. 1834-27 hanya mempunyai arti administratif, artinya bahwa pendaftaran ini bukan merupakan alat bukti hak

2. Menurut sistem UUPA.

Menurut sisten yang terdapat dalam UUPA, proses terjadinya hipotik, terbagi atas 3 fase, yaitu:

a. fase pertama, yaitu fase dimana diadakannya perjanjian yang bermaksud meminjam uang dengan jaminan hipotik;

Menurut pasal 19 PP No. 10/1961, mengatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditujuk Menteri Agraria. Akta tersebut, bentuknya ditetapkan Menteri Agraria.

b. fase kedua, yaitu fase pemberian (pembebanan) hipotik;

Perjanjian pembebanan atau pemberian hipotik adalah perjanjian kebendaan yang terdiri atas serangkaian perbuatan-perbuatan hukum yang dimulai dari akta hipotik dan diakhiri dengan pendaftaran dan pemberian sertifikat (Mariam Darus Badruzaman, 1991:53). Sedang, mengenai bentuk akta pembebanan hipotik diatur dengan SK. Menteri Dalam Negeri Nomor 104/DJA/1977 yang merupakan standard bagi akta hipotik yang harus dipergunakan PPAT, yaitu dengan dikeluarkannya Model Nomor 1045055.

c. fase ketiga, yaitu fase pendaftaran hipotik.

Untuk melakukan pendaftaran, maka akta hipotik beserta sertifikat hak atas tanah dan naskah lain yang diperlukan untuk pembuatan akat itu disampaikan oleh PPAT kepada Subdir Agraria Seksi Pendaftaran tanah yang berwenang, untuk didaftar dalam buku tanah. Kepala Seksi

Pendaftaran tanah, kemudian membubuatkan buku tanahnya yang bentuknya ditetapkan dalam SK. Dirjen Agraria Nomor SK 67/DDA/1968 tanggal 12 Juni 1968.

Menurut pasal 1186 KUH Perdata, dirumuskan secara terperinci dan tegas, apa saja yang harus didaftar yang antara lain adalah salinan otentik akta hipotik beserta dua lembar ikhtisar akta hipotik (borderel).

Dari pendapat-pendapat tersebut mengenai proses terjadinya hipotik, maka menurut penafsiran dari Boedi Harsono bahwa lahirnya hipotik adalah pada saat dibuatkan buku tanah.

Sesuai dengan tafsiran Boedi Harsono mengenai saat lahirnya hak milik, maka untuk para pihak saat lahirnya hipotik adalah pada saat akta hipotik dibuat, sedangkan untuk pihak ketiga, adalah pada saat pendaftaran, sebab pendaftaran adalah alat pembuktian untuk pihak ketiga. Penafsiran tersebut didasarkan pada pasal 23 ayat 2 UUPA.

Baru setelah sertifikat hipotik selesai dibuat, maka perjanjian hipotik itu terlaksana, meskipun pada prakteknya, perjanjian itu dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebelum adanya/tertibnya sertifikat hipotik itu. Pelaksanaan perjanjian hipotik disini mempunyai arti bahwa si pemberi hipotik (kreditur) telah menyerahkan hak atas tanahnya kepada si penerima hipotik (debitur), sebagai jaminan atas hutang yang diterima debitur dari kreditur

Dalam pelaksanaannya, suatu benda tidak bergerak, dapat dibebani lebih dari satu hipotik, atau dengan kata lain bahwa suatu benda tidak bergerak (dalam hal ini tanah) dapat menjadi lebih satu hutang.

Bertitik tolak dari saat pendaftaran dilakukan, maka lahirlah tingkat pemegang hipotik, yaitu pemegang hipotik pertama, kedua, ketiga, dan seterusnya. Tingkat-tingkat ini merupakan realisasi dari suatu asas didalam hak kebendaan yaitu mendahulukan hak yang lebih tua dari yang lebih muda.

Aturan mengenai tingkatan-tingkatan hipotik terdapat dalam pasal 1181 KUH Perdata, yang menyatakan:

“Tingkat-tingkat orang-orang berpiutang hipotik ditentukan menurut tanggal pembukuan mereka, dengan tidak mengurangi kekecualian-kekecualian yang tersebut dalam kedua pasal yang berikut. Mereka yang dibukukan pada hari yang sama bersama-sama mempunyai suatu hipotik yang bertanggal sama, tak peduli pada jam mana pembukuan telah dilakukan, biarpun jam itu dicatat oleh pegawai penyimpan hipotik.”

Dari ketentuan pasal tersebut, dapat kita ketahui bahwa untuk melakukan hipotik lebih dari satu kali adalah dengan memberi nomor urut menurut tanggal pendaftaran kepada para pemegang hipotik. Jika kemudian terjadi wanprestasi, maka pelunasannya ialah menurut urutan terjadinya hipotik. Hipotik yang lebih dulu terjadi itulah yang dilunasi lebih dahulu, jadi di sini terjadi tingkatan-tingkatan hipotik.

Tingkatan-tingkatan hipotik, tidak hanya mempunyai arti untuk pelunasan pokok, akan tetapi juga untuk bunga yang terhutang, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1184 KUH Perdata.

Seperti halnya hak-hak yang lain, hak hipotik juga dapat hapus. Dalam peraturan ada 2 ketentuan yang mengatur hapusnya hipotik, yaitu

yang diatur dalam pasal 1209 BW dan yang ada/diatur di luar pasal 1209 BW.

Berdasarkan ketentuan pasal 1209 BW, suatu hak hipotik dapat hapus karena:

1. hapusnya perikatan pokok;
2. pelepasan hipotik oleh si berpiutang;
3. karena penetapan tingkat oleh hakim.

Diluar ketentuan pasal 1209 BW, suatu hak hipotik dapat pula hapus karena:

1. hak atas tanah yang menjadi obyek hipotik dicabut untuk kepentingan umum;
2. pemilik tanah hanya mempunyai hak bersyarat atas tanah itu, dan hak bersyarat itu telah berakhir;
3. adanya percampuran utang, yaitu apabila si berpiutang menjadi eigenaar dari benda yang dihipotikkan;
4. karena verjaring atau daluarsa;
5. tidak dilaksanakannya hak hipotik dalam jangka waktu tertentu;
6. menurut ketentuan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor BA 10/241/10, bahwa hak hipotik tidak dimungkinkan hapus karena

hapusnya tanah yang dibebani hipotik dan atau tanahnya dalam kekuasaan negara.

3.1.2 CREDIETVERBAND

Credietverband ini diatur dalam Staatsblad 1908-542 dan diubah dengan Staatsblad 1937 190 jo. Staatsblad 1937-191, dan ini berlaku sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961. Antara hipotik dan credietverband, terdapat perbedaan. Credietverband, adalah hak jaminan atas tanah yang disediakan untuk tanah-tanah yang tunduk pada konversi hak adat. Selain tanah, bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang berdiri diatas tanah hak milik adat dapat dicredietverbandkan terlepas dari tanah hak milik adat tersebut.

Pemberian dan pendaftaran credietverband, dilakukan disatu tempat oleh seorang pejabat yaitu Wedana. Jika tidak ada Wedana, maka pendaftaran dan pemberian credietverband dapat dilakukan dapat dilakukan oleh asisten Wedana. Credietverband diberikan dihadapan Wedana yang membuat aktanya. Kemudian, Wedana berkewajiban segera (terstond) untuk mendaftarkan adanya credietverband itu dalam suatu register.

Pada prinsipnya, pelaksanaan dari credietverband adalah sama dengan pelaksanaan hipotik. Yang membedakan diantara keduanya adalah mengenai subjeknya. Subjek dari hipotik, tidak diatur secara khusus dalam pasal-pasal peraturan perundangan, sehingga dimungkinkan setiap orang (naturlijk person) maupun badan hukum (recht person) untuk menjadi subjek dari hipotik. Sedangkan subjek dari credirverband itu diatur secara khusus di dalam pasal 38 S. 1908-542, yang

menyatakan bahwa credietverband hanya boleh diberikan kepada kreditur yang di tunjuk oleh Gubernur Jendral (Presiden)

Selain mengenai subjek, perbedaan antara hipotik dan creditverband juga meliputi juga mengenai objeknya. Objek creditverband adalah tanah-tanah hak milik yang tunduk pada konversi hak adat, sedangkan objek hipotik adalah tanah-tanah yang tunduk pada konversi hak barat.

Mulai berlakunya credietverband, menurut pasal 16 S.1908 No. 542 menyatakan bahwa adanya credietverband itu adalah sejak aktanya selesai dibuat oleh Wedana, bukan pada saat pendaftarannya. Akan tetapi, menurut Boedi Harsono, mulai berlakunya credietverband adalah pada saat pendaftaran, karena sejak saat itu, kreditur mulai mempunyai hak preferen.

Setelah creditverband berlaku, maka pelaksanaannya adalah sama dengan hipotik, baik itu mengenai hapusnya credietverband, maupun mengenai aksekusinya.

Akan tetapi, setelah berlakunya PP Nomor 10/1961 tentang Pendaftaran tanah, maka tidak ada lagi pembedaan secara khusus mengenai credietverband dengan hipotik. Dan setelah tidak adanya pembedaan itu, maka lembaga jaminan yang lebih banyak digunakan adalah hipotik, meskipun credietverband tetap dianggap berlaku, dan dengan adanya Keputusan Presiden No. 14 Tahun 1973, disana dinyatakan bahwa credietverband hanya dapat diberikan kepada beberapa Bank Milik Negara, yaitu

- a. Bank Pembangunan Indonesia;
- b. Bank Negara Indonesia 1946;
- c. Bank Dagang Negara;

- d. Bank Bumi Daya;
- e. Bank Rakyat Indonesia;
- f. Bank Ekspor Impor Indonesia.

Sedangkan Bank Tabungan Negara dan Bank Indonesia tidak disebut.

Selain dengan menggunakan lembaga hipotik dan credietverband, hak tanggungan atas tanah juga dilaksanakan dengan gadai tanah pertanian, FEO (Fiduciare Eigendomsoverdracht), jaul sende, dan lain-lain.

3.2 PELAKSAAN HAK TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), pada dasarnya adalah sama dengan lembaga jaminan hipotik. Perbedaannya terletak pada pelaksanaan pendaftaran/pemasangan hak tanggungan.

Seperti halnya pemegang hak hipotik, pemegang hak tanggungan juga mempunyai kedudukan diutamakan dan juga mempunyai keistimewaan seperti halnya hipotik, sehingga penggunaan hak tanggungan yang baru juga menguntungkan bagi pihak kreditur dan juga memberikan keamanan bagi pihak kreditur.

Didalam hipotik, seperti telah dijelaskan tadi, bahwa pendaftaran untuk mendapatkan Sertifikat Hipotik hanya digunakan sebagai upaya terakhir untuk mendapatkan pelunasan dari debitur, jika ada tanda-tanda bahwa kredit yang diberikan kreditur kepada debitur tergolong

kredit bermasalah. Sehingga dengan menggunakan SKMH saja sudah cukup bagi kedua belah pihak, terutama pihak kreditur merasa aman mengenai dananya yang dipinjam oleh pihak kreditur. Selain itu, dengan menggunakan SMKH, akan lebih menghemat biaya dan waktu.

Dengan adanya UUHT, maka ketentuan mengenai SKMH ini diperbaharui. Pembaharuan tersebut dapat kita lihat dalam ketentuan pasal 15 UUHT yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) bagi tanah yang telah bersertifikasi harus dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) paling lambat 1 bulan setelah pemberian SKMH. Apabila dalam satu bulan setelah dibuatkan SKMHT tidak segera dibuatkan APHT maka, menurut pasal 15 ayat 6, maka akibatnya SKMHT yang telah dibuat batal demi hukum.

Dengan demikian, ada pembatasan waktu bagi suatu surat kuasa didalam UUHT, hal mana tidak ditentukan di dalam BW yang mengatur mengenai hipotik. Sehingga, didalam praktek perkreditan saat ini banyak sekali keluhan yang muncul, karena pihak kreditur dan debitur tidak dapat lagi menunda untuk membuat APHT walaupun debitur belum ada tanda-tanda mengalami kesulitan mengembalikan pinjaman (kredit bermasalah).

Sehubungan dengan ini, maka UU No. 4 Tahun 1996 sulit diterapkan apabila menyangkut jumlah pinjaman/kredit dengan jumlah kecil. Hal ini, dikarenakan biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pengikatan akad kredit sampai dengan pembebanan hak tanggungan menjadi tanggung jawab pihak debitur, sedangkan jumlah kredit yang diminta tidak terlalu besar. Sebagai contoh adalah kredit KPR dengan tipe rumah sederhana.



Bagi debitur, biaya yang dikeluarkan untuk pengikatan kredit menjadi tanggung jawabnya, termasuk didalamnya pembebanan hak tanggungan. Sedangkan kewajiban debitur membayar angsuran lancar berakhir setelah kredit dilunasi pada waktu yang telah ditentukan (jatuh tempo), dan APHT ikut berakhir pula. Bagi debitur, hal ini merupakan suatu pemborosan. Sebaliknya, bagi kreditur merupakan tindakan pengamanan yang baik terhadap para debitur yang wan prestasi.

Dengan demikian, antara kredit yang dicairkan dengan biaya yang dikeluarkan, terlalu besar dan akan memberatkan bagi pihak debitur. Hal ini, akan berbeda dengan ketentuan mengenai hipotik. Penghematan biaya benar-benar dapat dirasakan, karena akta hipotik hanya akan dibuat bila debitur ada tanda-tanda akan wanprestasi, sebagaimana yang telah dijelaskan diatas. Hal ini, akan lebih memberatkan lagi bagi para debitur, karena tumbuh lagi dengan tingkat suku bunga yang sangat tinggi.

Disamping adanya kelemahan-kelemahan tersebut, apabila memandang dari tujuan untuk mengadakan univikasi dibidang hukum khususnya hukum pertanahan, lahirilah UUHT patut disyukuri. Hal ini, dikarenakan telah ada usaha yang masih berupa pethok, girig, dan lain-lain tetap dapat dijadikan jaminan utang, sekalipun tanah-tanah tersebut berdasarkan hukum adat.

Akan tetapi, ketentuan dari pasal 15 UUHT tersebut untuk jaminan kredit-kredit tertentu diberikan pengecualian, yang man telah diatur dalam PMNA/KBPN Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa Kredit Koperasi Unit Desa, Kredit Usaha Tani, Kredit Koperasi Primer untuk anggotanya, Kredit Pemilikan Rumah ukuran tertentu, Kredit Produktif

kebendaan yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari pada yang lahir kemudian.

Apabila terjadi debitur wan prestasi atas hutang-hutangnya yang telah dijamin dengan hak tanggungan, maka kreditur dapat melakukan eksekusi atas benda jaminan. Eksekusi objek jaminan ini, diatur di dalam pasal 20 dan 21 UUHT. Menurut pasal 21 ayat 1, bahwa eksekusi itu adalah melalui pelelangan umum, karena hal itu merupakan hak dari kreditur pertama untuk menjual objek hak tanggungan, dan juga adanya titel eksekutorial, karena mengandung kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur wan prestasi, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Hapusnya hak tanggungan adalah karena:

1. hapusnya utang yang dijamin hak tanggungan;
2. dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
3. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan;
5. adanya pembaharuan utang;
6. adanya percampuran utang.

3.3 HUBUNGAN ANTARA UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 DENGAN ADANYA ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL.

yang besarnya tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah), SKMHT-nya beralaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian kredit yang bersangkutan. Maksudnya, masa berlakunya SKMHT disini ditentukan oleh masa berlakunya kredit, untuk mana diberikan jaminan dalam bentuk SKMHT.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

1. tahap pemberian hak tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk selanjutnya akta tersebut didahului dengan adanya perjanjian utang piutang yang dijamin;
2. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah.

Seperti halnya dalam ketentuan mengenai hipotik, didalam praktek prekreditasi, satu benda jaminan, dapat dijamin lebih dari sekali, dengan mengenal adanya tingkatan-tingkatan hak tanggungan. Adanya tingkatan-tingkatan tersebut diatur dalam pasal 5 ayat 2 UUHT, yang berbunyi:

“Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.”

Dengan demikian, pemberian tingkatan-tingkatan hak tanggungan yang dikaitkan dengan saat pendaftarannya, merupakan konsekwensi logis dari pada sifat hak kebendaan, yang menyatakan, bahwa hak

kebendaan yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari pada yang lahir kemudian.

Apabila terjadi debitur wan prestasi atas hutang-hutangnya yang telah dijamin dengan hak tanggungan, maka kreditur dapat melakukan eksekusi atas benda jaminan. Eksekusi objek jaminan ini, diatur di dalam pasal 20 dan 21 UUHT. Menurut pasal 21 ayat 1, bahwa eksekusi itu adalah melalui pelelangan umum, karena hal itu merupakan hak dari kreditur pertama untuk menjual objek hak tanggungan, dan juga adanya titel eksekutorial, karena mengandung kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur wan prestasi, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Hapusnya hak tanggungan adalah karena:

1. hapusnya utang yang dijamin hak tanggungan;
2. dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
3. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan;
5. adanya pembaharuan utang;
6. adanya percampuran utang.

3.3 HUBUNGAN ANTARA UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 DENGAN ADANYA ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL.

Ada diantara para sarjana, yang menafsirkan, bahwa didalam pasal 5 UUPA mengandung/menganut asas pemisahan horizontal, di mana terdapat suatu pemisahan antara tanah dan benda-benda yang lain yang ada di atas tanah tersebut secara horizontal.

Sehubungan dengan asas pemisahan horizontal, dapat di ketahui bahwa menurut hukum adat:

1. tanah dan benda-benda lain yang ada di atas tanah tersebut sekalipun mempunyai keterkaitan yang erat dengan tanah diatas benda tersebut berada, tetap merupakan dua benda yang berdiri sendiri ;
2. pemilik tanah dapat menjual/menjaminkan tanahnya tanpa meliputi benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan ;
3. penjualan/penjaminan tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda yang berkaitan erat dengan tanah yang bersangkutan;
4. pemilik tanah tidak harus sama dengan pemilik benda-benda yang ada di atasnya.

Akan tetapi, yang selama ini terjadi di dalam praktek adalah jarang sekali terjadi adanya pembebanan hipotik/credietverband, tanpa memperjanjikan, bahwa jaminan itu meliputi pula bangunan dan tanaman yang sudah ataupun yang akan ada di atas tanah yang bersangkutan.

Dapat kita katakan, memperjanjikan suatu jaminan meliputi pula dengan semua benda yang bersatu atau dipersatukan dengan tanah yang bersangkutan, sudah menjadi suatu janji yang selalu diperjanjikan.

Jadi, seharusnya kita menganut prinsip bahwa jaminan tanah dengan sendirinya meliputi semua bangunan, tanaman, dan hasil karya yang bersatu atau dipersatukan dengan tanah yang bersangkutan, kecuali secara tegas ditentukan lain. Sehingga, apabila tidak secara tegas diperjanjikan lain, maka penjualan rumah gedung dengan sendirinya sudah meliputi tanah di atas mana rumah itu berdiri.

Pada hukum adat, pada dasarnya para pihak dapat menetapkan, bahwa penjualan tanah tersebut tidak termasuk bangunan gedung yang berdiri di atasnya, sedangkan dalam sistem BW tidak dapat menentukan batas antara tanah dan gedung.

Karena UUHT adalah bersumber pada UUPA, dan UUPA sesuai dengan pasal 5 adalah bersumber pada hukum adat, maka dalam kenyataannya UUHT menganut prinsip, bahwa tanah dan segala sesuatu yang bersatu dengan tanah adalah terpisah, kecuali para pihak menentukan lain.

Jadi, dari sini dapat kita ketahui bahwa UUHT ini, menganut asas pemisahan horisontal.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

1.1 KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat penulis simpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. bahwa sebelum berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, lembaga hak jaminan yang berlaku di Indonesia adalah hipotik yang berdasarkan hukum barat dan *credietverband* yang menganut hukum adat. Hipotik, ternyata lebih disukai dalam praktek perkreditan, karena dengan hipotik, biaya yang ditanggung oleh debitur lebih ringan, juga lebih menghemat waktu, karena hipotik dapat dibebankan hanya dengan SKMH saja.
2. bahwa dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, telah menciptakan suatu unifikasi di bidang hukum atas tanah, karena telah ada penyeragaman lembaga hak jaminan atas tanah, yang sekaligus merupakan penghapusan bagi hak-hak jaminan yang berlaku sebelumnya, karena lembaga jaminan dan peraturan yang mengaturnya telah jelas dan tegas.
3. di dalam UUHT, terkandung prinsip bahwa tanah dan segala sesuatu yang bersatu di atas tanah, pada dasarnya adalah terpisah dan berdiri sendiri, sehingga dapat diketahui bahwa UUHT menganut asas pemisahan horisontal.

1.2 SARAN

Diakhir tulisan ini, penulis ingin menyampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. untuk menghindari pemborosan biaya dan waktu untuk mengurus APHT, hendaknya perlu diperbaiki kelemahan-kelemahan dengan mengeluarkan peraturan pelaksanaan agar tidak memberatkan debitur kecil.
2. apabila sekiranya kita sulit memecahkan suatu persoalan mengenai hak jaminan, hendaknya dapat diupayakan jalan kompromis, dalam arti hendaknya mengkombinasikan antara amanat dari pasal 51 UUPA yang tertuang dalam UUHT dengan ketentuan hipotik di dalam BW/KUH Perdata.

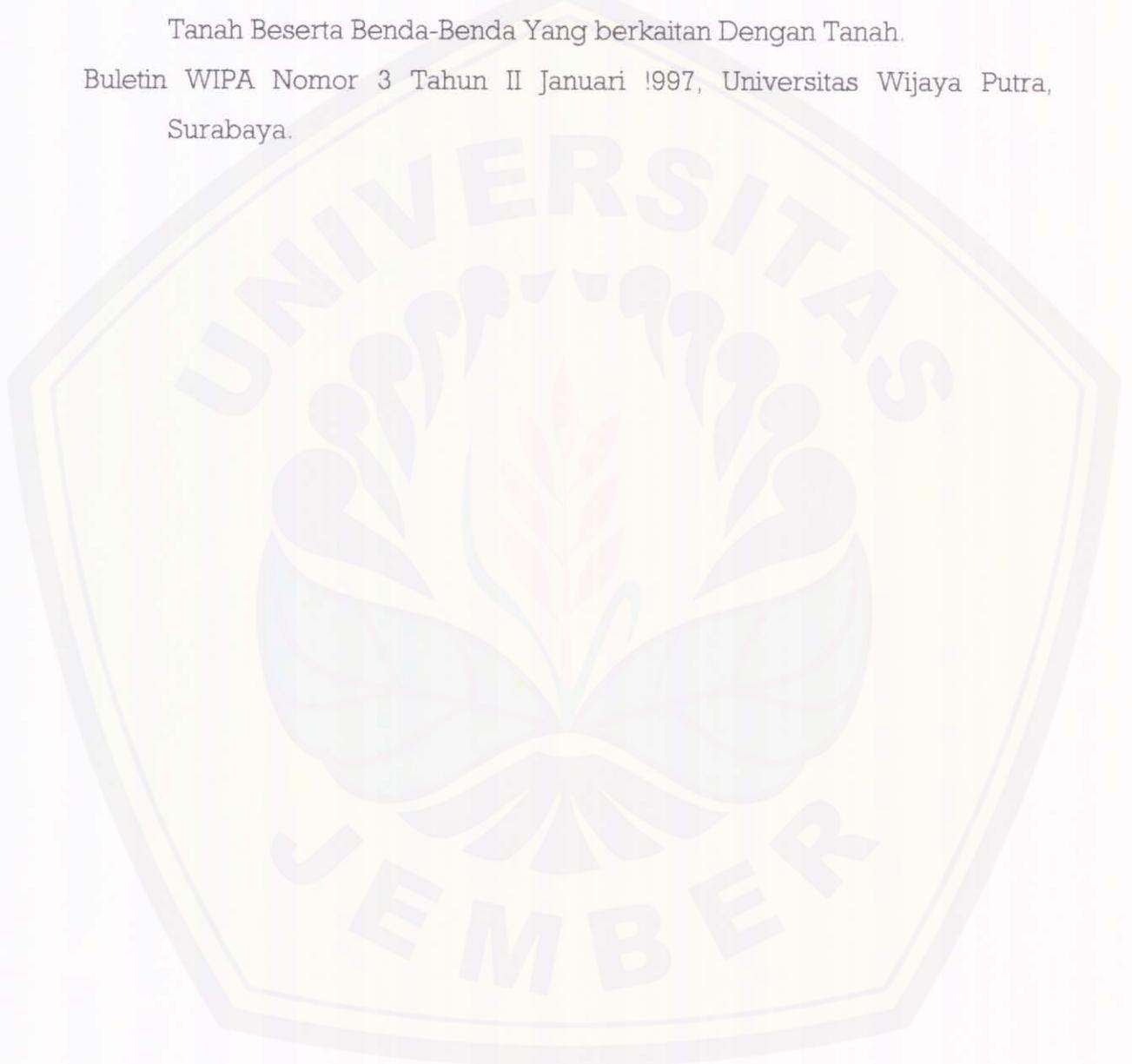
DAFTAR PUSTAKA

- Ari Purwadi, 1997, Implikasi Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank, Yayasan Pusat Pengkajian Hukum, Jakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 1992, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Djuhaendah Hasan, 1996, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Effendi Peranginangin, 1994, Hukum Agraria Di Indonesia, Cetakan Keempat, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- G. Kartasaputra, 1984, Hukum Tanah, Bina Aksara, Bandung.
- Hasanuddin Rahman, 1997, Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio, 1997, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 1990, Perjanjian Kredit Bank, Cetakan Ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 1991, Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai dan Fiducia, Cetakan Kelima, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 1991, Bab-Bab Tentang Hypotheek, Cetakan Keempat, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1993, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan Keempatbelas, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- R.M. Suryodiningrat, 1982, Perikatan-Perikatan Bersumber Pada Perjanjian, Tarsito, Bandung.
- Thomas Suyatno, 1995, Dasar-Dasar Perkreditan, Gramedia, Jakarta.

Anonim, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Anonim, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah.

Buletin WIPA Nomor 3 Tahun II Januari 1997, Universitas Wijaya Putra, Surabaya.





LEMBARAN-NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No. 42, 1996

TANAH, HAK TANGGUNGAN, Jaminan Utang,
Sertipikat. (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran
Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah beriluv atau tidak beriluv benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
- c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverbond dalam Staatsblad 1903:342 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937:190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perikreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
- d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah diunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtanggankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;
- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional;

Mengingat :

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BERSERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

BAR I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
2. Kreditor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pasal 2

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada 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 dilakukakan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kewajiban Hak Tanggungan itu hanya menebahi sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat dibagi

(2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

BAB II OBJEK HAK TANGGUNGAN

Pasal 4

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah-tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.

Pasal 5

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

Pasal 6

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 7

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pasal 9

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

BAB IV

TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN, PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Pasal 10

- (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.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

- (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 obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :
 - a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menennikan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh 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 obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek 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 obyek 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 obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 12

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

Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirinkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan 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.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan hari pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASAR-KAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 15

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

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku

Pasal 16

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada

Digital Repository Universitas Jember

(4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan ini diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

(5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 17

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 18

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

Pasal 19

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan ini dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut

Pasal 20

- (1) Apabila debitur cidra janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (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 massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (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 untuk 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.

Pasal 21

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.

BAB VI

PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Pasal 22

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak

- Digital Repository Universitas Jember
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.
 - (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
 - (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
 - (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
 - (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

BAB VII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 23

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:
 - a. tegoran lisan;
 - b. tegoran tertulis;
 - c. pemberhentian sementara dari jabatan;
 - d. pemberhentian dari jabatan.
- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretaannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Surat kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

Pasal 25

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan Undang-undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.

Pasal 26

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Ketentuan Undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 28

Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-512 jo. Staatsblad 1909-585 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-160 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 31

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

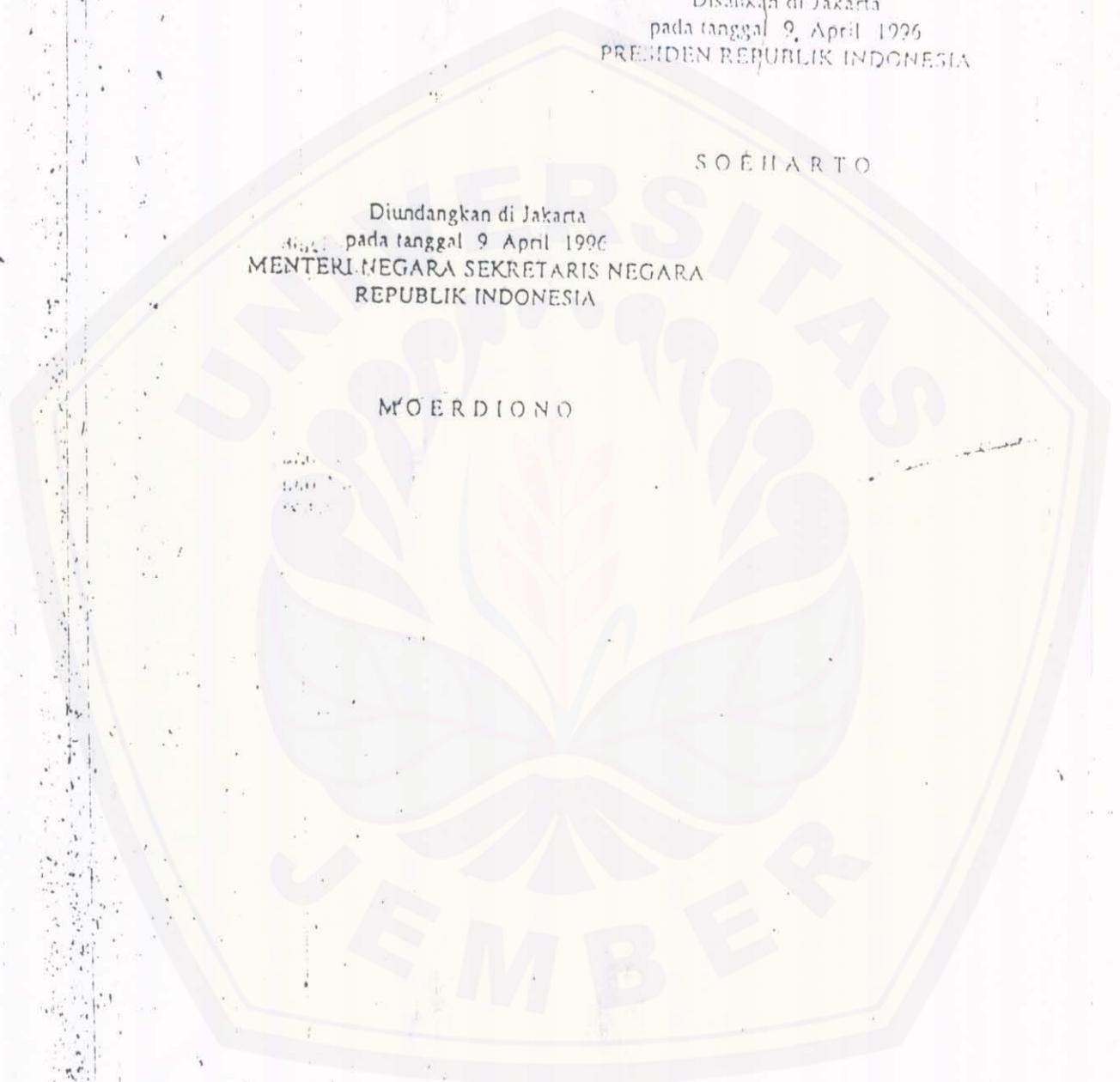
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

MOERDIONO





TAMBAHAN LEMBARAN-NEGARA R.I.

No. 3632

TANAH, HAK TANGGUNGAN, Jaminan Utang
Sertipikat. (Penjelasan atas Lembaran Negara
Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)

PENJELASAN ATAS UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

I. UMUM

1. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

2. Dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang menganutnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-100, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-undang yang dimaksud oleh Pasal 51 di atas.

penentuan di eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkedudukan.

3. Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri :
 - a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
 - b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
 - c. memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
4. Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

5. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang-undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyediaan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan

Dalam pada itu Hak Pakai atas nama Negara yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Demikian pula Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi kedua syarat di atas. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari, dalam Undang-undang ini dibuka kemungkinannya untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan sebagai yang disebutkan di atas. Hal itu lebih lanjut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian maka hak-hak atas tanah yang dengan Undang-undang ini ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sedang bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkinannya untuk di kemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratannya.

Tanah Hak Milik yang sudah diwakilkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

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

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat ini, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Sehingga bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini.

Oleh sebab itu Undang-undang ini diberi judul : Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;

- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, 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 kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

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

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarinya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari kenjuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari kenjuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangerannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

8. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keber-

piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya diadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Undang-undang ini mengatur tata cara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya.

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

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

10. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu : penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.

11. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan

12. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi :

- a. obyek Hak Tanggungan;
- b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- c. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan;
- d. eksekusi Hak Tanggungan;
- e. pencoretan Hak Tanggungan;
- f. sanksi administratif;

dan dilengkapi pula dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal.

Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini, terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sedang sebagian lagi masih perlu ditetapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain...

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan ini tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Ayat (2)

Ketentuan ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan ini dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 3

Ayat (1)

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh

berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

Ayat (2)

Seringkali terjadi debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang membebankannya, mereka menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 4

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah :

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

Sehubungan dengan kedua syarat di atas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat wakaf, Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtanggankan

Hak atas tanah Negara diperolehi oleh pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

Mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai atas tanah Negara, lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (3)

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal ini sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan, karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu ini belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.

Lihat Penjelasan Umum angka 5

Ayat (4)

Sebagaimana sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 6, Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (5)

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemilikinya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

Pasal 5

Ayat (1)

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4).

Ayat (3)

Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas tanah dibebani

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

Pasal 7

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

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Lihat Penjelasan Umum angka 7.

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta oteotik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administratif dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan ber-

untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini perwujudan pemberian tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

Pasal 11

Ayat (1)

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

Huruf a

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

Huruf b

Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

Huruf c

Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas luahnya.

Ayat (2)

Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

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

Huruf a dan b

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan 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

Huruf d

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

Huruf e

Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.

Huruf f

Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.

Huruf g

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

Huruf h

Yang dimaksud pada huruf ini adalah pelepasan hak secara sukarela, atau pencabutan hak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.

Huruf k

Tanpa dicantulkannya janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 12

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika ada obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemberian Hak

Pasal 13

Ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Ayat (2)

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui pengantarnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan.

PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Ayat (3)

Cukup jelas...

Ayat (4)

Agar pembuat buku-tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlari-lari sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Ayat (5)

Dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2) dan ayat (3)

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

Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Ayat (4)

Cukup jelas

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Huruf a

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut Undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penguasaan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

Huruf c

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan

Ayat (5)

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan 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 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Ayat (6)

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlalut-lalutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan baru.

Pasal 16

Ayat (1)

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur.

Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

Lihat Penjelasan Umum angka 8

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat aksesori dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya Hak Tanggungan yang ber-

Hak atas tanah dapat meliputi benda bergerak lainnya sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam menetapkan pembagian hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dan peringkat para pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ini Ketua Pengadilan Negeri harus memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 5.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Ayat (3)

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Untuk menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Pasal 21

Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Pasal 22

Ayat (1)

Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas