

# Aspek Hukum Asas Spesialitas Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

## *(Specialities In The Legal Aspects Of The Principle Of Granting Mortgage Deed)*

Hendrik Setio Fambudi, Kopong Paron Pius, Nuzulia Kumala Sari  
Jurusan Hukum Perdata Ekonomi, Fakultas Hukum, Universitas Jember (UNEJ)  
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121  
E-mail: kopongparonpius@yahoo.co.id

### Abstrak

Asas spesialitas, yaitu asas yang menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan ini hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Didalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin" Asas spesialitas tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

**Kata Kunci:** Aspek Hukum, Asas Spesialitas, Akta, Hak tanggungan

### Abstract

The principle of specialties, the principle requires that Mortgages may only be imposed on lands specifically defined. Principles adopted by the Mortgages specialties can be inferred from the provisions of Article 8 and Article 11 paragraph (1) letter e UUHT. Article 8 specifies that the giver UUHT Mortgage shall have the authority to take legal actions against the relevant Mortgage object and the authorization must be present at time of registration Mortgages done. This provision may be satisfied only if the object Mortgages have been there and have some land was also the land where. In the explanation of Article 11 paragraph (1) UUHT stated: "These provisions stipulate compulsory content for Deed Granting legitimate Mortgages (APHT). Complete omission matters referred to in this paragraph APHT resulted in deed in question null and void. This provision is intended to satisfy the principle of specialties from Mortgages, enough about the subject, object and collateralized debt obligations "principle does not apply to all of the specialties of objects relating to the new land will be in the future.

**Keywords:** *Legal Aspects, Principles Specialities, Deed, Mortgage*

### Pendahuluan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan.

Jaminan kebendaan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Sedangkan benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat

berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya, atau karena undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak (Pasal 506, Pasal 507, Pasal 508 KUH Perdata).

Pembebanan jaminan kredit didasarkan pada obyek bendanya. Kalau yang dijadikan jaminan adalah tanah, maka pembebanannya adalah dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan adalah kapal laut atau pesawat udara maka pembebanannya dengan menggunakan hipotik. Sementara itu kalau yang dijadikan jaminan adalah benda bergerak, maka pembebanannya dengan menggunakan gadai, fiducia, cession dan *account receivable*. [1]

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 Hipotek dan Kredit verband. Selama 36 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, Lembaga Hak Tanggungan diatas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki Pasal 51 undang-undang tersebut.

Dalam kaitannya dengan lembaga hak jaminan atas tanah, pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (Pasal 30 UUHT), untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA. Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UUHT) ini, sesuai dengan Pasal 57 UUPA, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hipotek sebagaimana diatur dalam buku II KUH Perdata Indonesia dan *crediet verband* diatur dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S. 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA. Dari hal tersebut dapat ditarik permasalahan. Bagaimanakah aspek hukum asas spesialitas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apakah makna asas spesialitas yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

## Pembahasan

Asas ini apat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin." Asas tidak dapat dibagi-bagi (*ondeel baarheid*) Asas ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa: "Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya.[3]

Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi." Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) (UUHT) yang menyatakan: "Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian

dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi." Dalam penjelasan ayat ini dikatakan bahwa: "Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi, untuk menampung perkembangan kebutuhan dunia perkreditan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini, apabila hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi, asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

Asas publisitas atau asas keterbukaan (*openbaarheid*), yaitu asas yang mengharuskan bahwa Hak Tanggungan itu harus didaftarkan di dalam register umum, supaya dapat diketahui oleh pihak ketiga atau umum. Terhadap Hak Tanggungan berlakunya asas publisitas atau asas keterbukaan ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT. Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu dengan didaftarkan Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu.[4]

Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah. 4 Untuk menjamin lebih lanjut atas kelancaran pembayaran hutang debitor, maka kreditor (bank) akan mengikat barang-barang jaminan yang berupa sertifikat hak atas tanah dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ataupun langsung dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara tersendiri.

Pada saat pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sudah ada keyakinan pada pejabat yang berwenang (dalam hal ini Notaris atau PPAT), bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebani, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftarkan.[5]

Pada saat pengikatan jaminan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, kreditor cukup memperhatikan asas spesialitas saja, sedangkan pada saat pengikatan jaminan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, kedua asas yaitu asas spesialitas dan asas publisitas harus diterapkan dalam pelaksanaan pembebanannya. Hal ini khususnya untuk memenuhi ketentuan yang tersebut didalam Pasal 11 dan Pasal 13 UUHT. Pengikatan jaminan dengan menggunakan Surat

Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah didaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, sedangkan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang telah ditentukan jangka waktunya tersebut, batal demi hukum. Didalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan, apakah pihak kreditor senantiasa menerapkan asas spesialitas dan asas publisitas sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh undang-undang. Demikian pula mengenai permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam pelaksanaan kedua asas tersebut, terutama dalam pendaftaran haknya yang merupakan implementasi asas publisitas di Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam UUHT, seringkali menimbulkan permasalahan, terutama yang dihadapi oleh pihak kreditor maupun yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yang didaftarkan haknya. Sebelum ditandatanganinya perjanjian pokok yang berupa perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, kreditor telah memegang obyek jaminan yang berupa sertifikat hak atas tanah. Menurut ketentuan yang ada, sebelum realisasi kredit dilaksanakan, kreditor harus sudah mempunyai keyakinan bahwa debitor atau pemegang hak atas tanah telah memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan dalam asas spesialitas. Meskipun kewenangan untuk itu oleh undang-undang baru dipersyaratkan pada saat pendaftaran Hak Tanggungannya. Untuk merealisasikan jenis-jenis kredit tertentu atau besarnya plafond kredit tertentu, kreditor cukup memperhatikan kewenangan subyeknya saja. Mengenai obyek tidak begitu diperhatikan dengan keyakinan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut sudah seperti yang tersebut dalam tanda bukti haknya. Kemudian di dalam penerapan asas publisitasnya, permasalahan apa saja yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun oleh kreditor di dalam pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan dalam hal ini khususnya di Kantor Pertanahan setempat. Seringkali ditemukan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran, Akta Pemberian Hak Tanggungan dikembalikan oleh bagian pendaftaran hak di Kantor Pertanahan dengan alasan-alasan tertentu. Dengan demikian pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu membenahi aktanya lagi untuk dapat diterima oleh bagian pendaftaran di Kantor Pertanahan. Kesulitan yang demikian ini sering pula melibatkan kreditor kembali untuk menambah syarat-syarat yang kurang.

Pemberian APHT dilakukan di hadapan PPAT yang mempunyai wilayah kerja dimana tanah yang dijadikan jaminan berada. Akta tersebut secara resmi disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Tahap pemberian Hak Tanggungan di dahului dengan janji akan memberikan Hak tanggungan sebagai jamanin perlunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian

utang piutang dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan mana pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian utang pokoknya, yaitu perjanjian hutang piutang maupun perjanjian lainnya, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampunya, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

Bentuk dan isi APHT telah ditentukan, dalam kaitan ini perlu diperhatikan muatan wajib APHT, hal ini dalam rangka memenuhi asas spesialitas berdasarkan pasal 11 ayat (1) bahwa dalam hal APHT wajib dicantumkan :

1. Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
2. Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan apabila diantara mereka ada yang berdomisli di luar Indonesi, dalam hal ini domisli tidak dicantumkan di Indonesia, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap domisili yang dipilih.
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminkan.
4. Nilai tanggungan.
5. Uraian secara jelas mengenai obyek Hak Tanggungan [6]

Selain itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai penagruh terhadap sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian di daftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dimaksud disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, yaitu:

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan obyek Hak Tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau hak untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkanya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji.

6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk perlunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan untuk perlunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk perlunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan.
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
11. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tetap berada ditangan kreditor sampai seluruh kewajiban debitur dipenuhi sebagaimana mestinya.[7]

Setelah menegetahui ciri-ciri Hak Tanggungan, fungsi pendaftaran Hak Tanggungan dan kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan serta janji-janji yang tersurat dalam APHT, terasa bahwa Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan. Sebagai lembaga jaminan yang mempunyai ciri-ciri yang menunjukkan sifat hak kebendaan, maka Hak Tanggungan diharapkan sebagai lembaga jaminan Hak Tanggungan yang mampu melindungi para pihak dan lembaga tersebut, sehingga diharapkan kedudukan dana perkreditan yang didukung oleh lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT, dapat mewujudkan perkembangan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dari pembangunan nasional.

Alasan mengapa Kreditur menerapkan asas spesialitas dapat kita jumpai dalam penjelasan terhadap Pasal 8 Ayat (1) UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan ditegaskan dalam Pasal 23 UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah adalah bahwa dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pengkreditan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Karena agunan merupakan unsur yang penting dalam pemberian kredit sebagai jaminan bagi pelunasan kredit apabila debitur cidera janji, maka

pengikatan jaminan yang dilakukan oleh bank harus memenuhi ketentuan undang-undang. Karena pengikatan jaminan yang benar akan memberikan kepastian bagi bank untuk memperoleh pelunasan kreditnya sebaliknya jika pengikatan jaminan tidak dilakukan dengan benar, akan berpotensi menimbulkan kerugian bagi bank karena kredit yang disalurkan tidak akan kembali, atau walaupun kembali memerlukan waktu lebih panjang dan biaya yang lebih besar.

Dari kedua alenia tersebut jika kita kaitkan dengan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdota maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa jaminan merupakan salah satu unsur penting pemberian kredit maka agunan yang diberikan kepada debitur kepada bank adalah seluruh harta benda debitur yang tercakup dalam watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur sedangkan benda yang dijadikan jaminan hanya merupakan salah satu unsure agunan. Karena jika kita tidak memiliki watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha yang baik, berapapun kekayaan yang debitur jaminkan, debitur tidak dapat melunasi utang. Salah satu syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan adalah memenuhi syarat spesialitas., dimana dengan asas ini akan diketahui keadaan subyek dan obyek Hak Tanggungan yang sebenarnya.

Dianutnya asas spesialitas dalam Pembebanan Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari upaya UUPA untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah dan dalam asas spesialitas ini menghendaki Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dasar hukum dianutnya asas ini terdapat pada Pasal 8 UUHT yang berbunyi:

1. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
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.

Kewenangan disini adalah kewenangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdota yaitu tentang syarat sahnya perjanjian, dimana dalam Pasal 1320 KUHPerdota tersebut dinyatakan untuk melakukan perjanjian diperlukan syarat tentang kecakapan untuk melakukan membuat suatu perikatan. Undang-undang tidak mendefinisikan tentang kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum, tetapi yang ada adalah tentang ketidak cakapan seseorang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 330 KUHPerdota yaitu orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan. Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa kecakapan disini dikaitkan dengan tingkat kedewasaan seseorang. Dalam Pasal 330 KUHPerdota, ditentukan bahwa batas usia seseorang untuk dapat melakukan perbuatan hukum adalah apabila telah mencapai usia 21 tahun atau telah menikah sebelumnya.[8]

Jika dihubungkan dengan pengecekan Kreditur terhadap kewenangan Debitur untuk melakukan perbuatan hukum maka hasilnya Kreditur selalu melakukan pengecekan secara formal (dengan melihat KTP/bukti identitas lain) mengenai identitas debitur saat dia

mengajukan kredit dengan jaminan hak atas tanah. Hal ini tampak dalam persyaratan untuk mengajukan permohonan kredit yang salah satunya mensyaratkan adanya foto copy KTP dari calon debitur dan dilakukan pengecekan dengan KTP asli pada saat penandatanganan perjanjian kreditnya. Untuk mendapat keyakinan akan kewenangan tersebut juga mensyaratkan fotocopy Kartu Keluarga, Surat Nikah (bagi debitur yang sudah menikah). Debitur dengan status janda/duda disyaratkan adanya fotocopy Surat Kematian atau Surat Keterangan Cerai yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Jika debitur masih dibawah umur atau karena kesehatannya tidak cakap melakukan perbuatan hukum, wajib melampirkan Akta Kelahiran, Putusan Pengadilan untuk Dibawah Pengampuan, KTP Pengampu yang ditunjuk oleh Pengadilan dan Kartu Keluarga.

### Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan uraian-uraian pada bab terdahulu maka dapat disimpulkan Bahwa dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai syarat-syarat spesialitas serta dibuat oleh dan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah yang berwenang. Bilamana dalam hal debitur cidera janji (wanprestasi) maka benda jaminan tersebut dapat di eksekusi pada Pengadilan Negeri Bahwa dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memuat nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan serta uraian yang jelas tentang Obyek Hak Tanggungan didaftarkan untuk memenuhi asas publisitas pada kantor pertanahan setempat agar diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sehingga kreditur dapat melakukan eksekusi benda jaminan jika terjadinya kredit macet

Berdasarkan kesimpulan di atas, dapat disarankan Dalam penerapan asas spesialitas pihak PPAT wajib melengkapi serta meneliti syarat spesialitas dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan agar APHT yang bersangkutan tidak batal demi hukum. Pihak PPAT sebaiknya menguraikan serta menjelaskan Sertifikat Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan Hak tanggungan secara jelas yang ditunjukkan dalam APHT yang merupakan syarat wajib dalam pembuatan APHT

### Ucapan Terima Kasih

“Penulis H.S.F. mengucapkan terima kasih kepada Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. dan Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran demi kesempurnaan jurnal ini. Ibu dan Ayah yang selalu disampingku memberi semangat serta dukungan. Masafkan anakmu yang selalu membuat beban.

### Daftar Pustaka

[1]. Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta

- [2]. Hartono Hadisoeparto, 1984, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta.
- [3.]. Herowati Poesoko, 2007, *Parate Execute Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam UUHT)*, LaskBang PREE Sindo, Yogyakarta
- [4.]. J.Satrio, 1997, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, P.T Citra Aditya Bhakti, Purwokerto
- [5.]. J.Satrio, 2007, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, P.T Citra Aditya Bhakti, Bandung
- [6.]. M. Arief Amrullah, 2010, *Metodologi Penelitian Yuridis Normatif*, Universitas Jember, Fakultas Hukum, Jember.
- [7.]. Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- [8] R.Soebekti, 1995, *Aneka Perjanjian (Cetakan Kesepuluh)*, P.T Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- [9]. Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, P.T Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- [10]. Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung
- [11]. *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- [12]. Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah
- [13]. Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan.
- [14]. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- [15]. [pajiolaw.googlepages.com/HUKUMJAMINAN.doc](http://pajiolaw.googlepages.com/HUKUMJAMINAN.doc). Diakses pada hari Rabu, 13 Juni 2012 jam 21.50 WIB.