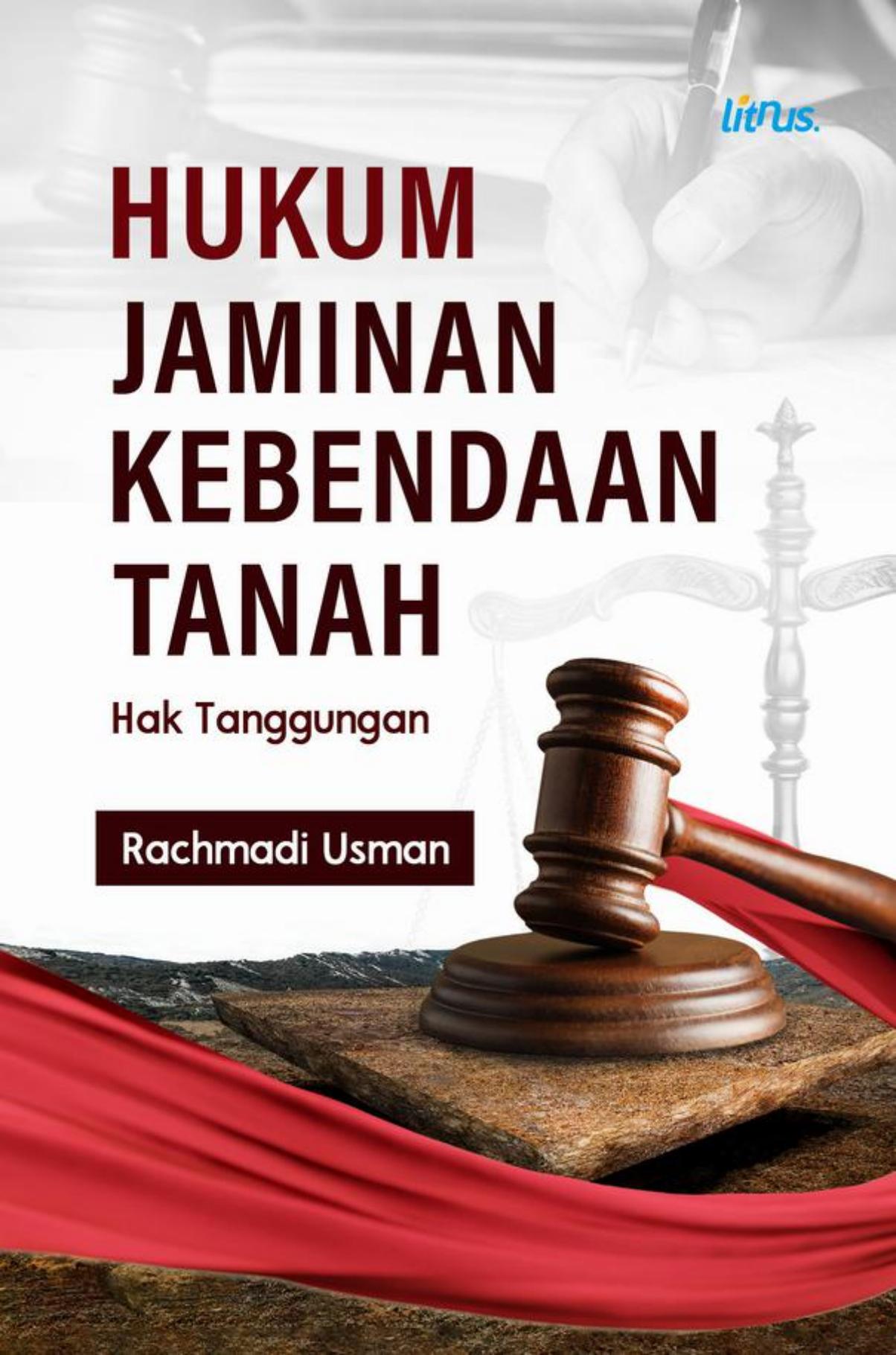


# HUKUM JAMINAN KEBENDAAN TANAH

Hak Tanggungan

Rachmadi Usman



# HUKUM JAMINAN KEBENDAAN TANAH

Hak Tanggungan

Rachmadi Usman

 litrus.  
Penerbit

---

**HUKUM JAMINAN KEBENDAAN TANAH:  
Hak Tanggungan**

---

Ditulis oleh:  
**Rachmadi Usman**

Diterbitkan, dicetak, dan didistribusikan oleh  
**PT. Literasi Nusantara Abadi Grup**  
Perumahan Puncak Joyo Agung Residence Kav. B11 Merjosari  
Kecamatan Lowokwaru Kota Malang 65144  
Telp : +6285887254603, +6285841411519  
Email: literasinusantaraofficial@gmail.com  
Web: www.penerbitlitnus.co.id  
Anggota IKAPI No. 340/JTI/2022



---

Hak Cipta dilindungi oleh undang-undang. Dilarang mengutip  
atau memperbanyak baik sebagian ataupun keseluruhan isi buku  
dengan cara apa pun tanpa izin tertulis dari penerbit.

---

Cetakan I, Juli 2024

Perancang sampul: Dicky Gea Nuansa  
Penata letak: Muhammad Ridho Naufal

**ISBN : 978-623-114-961-9**

xii + 248 hlm. ; 15,5x23 cm.

©Juli 2024



## PRAKATA

**S**ebagai umat beragama, sudah sepantasnya mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan kesehatan, kekuatan dan ketabahan, sehingga dapat menghantarkan penyelesaian penulisan buku mengenai hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan hak atas tanah berdasarkan UU No. 5/1996 dan UU No. 4/1996. Juga tidak lupa shalawat dan salam semoga dicurahkan selalu junjungan kita Rasulullah Muhammad SAW, pembawa rahmat semesta alam, beserta keluarganya dan para sahabat serta para pengikut beliau sampai akhir zaman.

Industri perbankan sudah lama menanti lahirnya lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yakni: mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya ketika debitor cidera janji. Kehadiran hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, lazimnya disebut “hak tanggungan” sebagai ganti pranata hipotik dan *credietverband* dapat menjadi angin segar dan merefleksi kegelisahan industri perbankan dapat menjawab ketidakpastian hukum dalam melaksanakan kegiatan perkreditan. Perkembangan yang terjadi di bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat kemajuan pembangunan ekonomi serta asas-asas hukum pertanahan nasional tidak dapat dijawab dan diantisipasi pranata hipotik dan *credietverbad*, sehingga diperlukan pembaharuan terhadap aturan, norma dan asas-asas hukum jaminan kebendaan atas tanah

tersebut, agar dapat memberikan kepastian hukum yang berkeadilan bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam praktik, juga timbul perbedaan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah sejak lahirnya UU No. 5/1960, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial pada akta hipotik, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan yang ada pada waktu itu dirasakan kurang memberikan kepastian dalam kegiatan perkreditan yang semakin marak dan berkembang pesat.

Melalui UU No. 4/1996 ini, sebagai pelaksanaan dari UU No. 5/1960, kehadiran lembaga hak jaminan atas tanah ini diharapkan mampu menjawab tantangan semakin meningkatnya penyediaan dana yang relatif besar oleh pihak industri perbankan, untuk itu dibutuhkan sebuah lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat. Oleh karena itu dihadirkan aturan, norma, dan prinsip hukum hak tanggungan, yang mana pengaturannya sudah disesuaikan dan diselaraskan dengan perkembangan keadaan serta mengatur berbagai hal yang baru berkenaan dengan lembaga hak tanggungan. Pengaturan pranata hak tanggungan secara internal maupun eksternal tetap konsisten di dalam pernormaannya sebagai lembaga hak jaminan kebendaan, tampak dari asas dan karakteristik norma yang diatur di dalam UU No. 4/1996. Adapun cakupan materi yang diatur di dalam UU No. 4/1996 tersebut, meliputi: (1) objek hak tanggungan; (2) pemberi dan pemegang hak tanggungan; (3) tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya hak tanggungan; (4) eksekusi hak tanggungan; dan (5) pencoretan hak tanggungan; serta (6) sanksi administratif. Selanjutnya UU No. 4/1996 ini, dilengkapi pula dengan Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal demi Pasal.

Bila aturan dan norma hukum hak tanggungan sebagaimana termaktub dalam UU No. 4/1996 ditelusuri dan ditelisik lebih lanjut terdapat pengaturan hal-hal yang baru, yang merupakan hasil penyesuaian dengan sistem dan asas hukum pertanahan nasional yang bersumber pada UU No. 5/1960. Hal-hal yang baru dimaksud, kemudian diadopsi di dalam UU No. 4/1996, yakni: (1) pengikutsertakan benda-benda yang berkaitan dengan tanah (bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu

kesatuan dengan tanah) dalam pembebanan hak tanggungan; (2) perluasan objek hak tanggungan, tidak hanya terbatas pada HM, HGU, dan HGB, melainkan meliputi pula hak pakai atas tanah negara maupun atas HM; (3) memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang seimbang kepada semua pihak; (4) persyaratan adanya kewenangan atas objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan; (5) menampung berbagai pola hubungan utang-piutang yang dapat dibebani dengan hak tanggungan; (6) memberi peluang kepada pihak ekonomi lemah, di mana dimungkinkan kredit tanpa jaminan tanah dan tanah belum terdaftar dapat dipakai sebagai jaminan utang; (7) pembatasan penggunaan surat kuasa (SKMHT) dalam pembebanan hak tanggungan; (8) kejelasan dan kepastian dalam prosedur, pendaftaran dan pencoretan hak tanggungan; (9) kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan; (10) kedudukan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pejabat umum; dan (11) menyelesaikan berbagai permasalahan akibat beda persepsi.<sup>1</sup>

Penerbitan buku kali ini sebagai sebuah upaya dan ikhtiar mengembangkan dan mempelajari dimensi keilmuan hukum dari hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah dalam dimensi doktrin hukum dan normatif. Dari dimensi doktrin hukum, dapat diketahui bahwa hak tanggungan berkarakterkan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan yang telah disesuaikan dengan karakteristik sistem dan asas-asas hukum pertanahan nasional, yang berdasarkan pada hukum adat. Dari segi normatif, menelaah dan mengkaji aspek hukum hak tanggungan sebagai

---

1 Disarikan/dirangkum dari Sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Acara Pembukaan Seminar Nasional tentang Undang-Undang Hak Tanggungan, diselenggarakan atas kerja sama Badan Pertanahan Nasional dengan Universitas Padjadjaran di Bandung, pada tanggal 27 Mei 1996. Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran. 1996. Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. xxx-lv. Lihat juga Djoko Walijatun. 1996. "Beberapa Catatan Mengenai Latar Belakang, Pokok-pokok Kebijakan dan Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan". Makalah pada Seminar Pemasarakatan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Banjarmasin: Kerjasama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan dan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, hlm. 10-12.

lembaga hak jaminan kebendaan. Oleh karena itu buku ini diberi judul dan bertemakan *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*, yang mencoba menggali dasar-dasar filosofis, membahas prinsip-prinsip pokok, dan menguraikan pelaksanaan hak tanggungan melalui optik hukum yang mengaturnya serta keterkaitannya dengan aturan hukum jaminan lainnya. Topik-topik yang dibicarakan dalam buku ini terbagi ke dalam lima bab. Bab pertama membicarakan hakikat dan konsep jaminan pada umumnya. Uraian berikutnya mengenai sejarah dan pengaturan hak tanggungan yang dituangkan dalam bab kedua. Bab berikutnya, yakni: bab ketiga, menguraikan konsep dan prinsip dasar serta pokok-pokok pengaturan hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah. Kemudian dilanjutkan dengan membahas mengenai pemberian dan pendaftaran hak tanggungan dalam rangka pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utangnya sebagaimana tertuang dalam bab keempat. Buku ini diakhiri dengan bab kelima, yang membahas mengenai eksekutabilitas dan berakhirnya hak tanggungan. Intinya buku ini membicarakan dasar pikiran, prinsip-prinsip hukum dan pokok-pokok pengaturan dari hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan atas tanah dalam dimensi optik UU No. 4/1996 *juncto* UU No. 5/1960.

Sesungguhnya kehadiran buku ini juga membantu mahasiswa dalam proses pembelajaran materi aspek hukum hak tanggungan yang merupakan bagian dari pokok bahasan di dalam mata kuliah hukum jaminan (pada program sarjana hukum) dan mata kuliah pengurusan hak tanggungan dan fidusia serta mata kuliah hukum perbankan dan jaminan (pada program magister kenotariatan). Setidaknya dengan hadirnya buku ini akan menambah khazanah perbendaharaan referensi/literatur mata kuliah hukum jaminan (perkreditan). Selain itu, buku ini dapat berguna bagi kalangan praktisi hukum yang bermaksud memahami aspek hukum hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Kajian dimensional hukum hak tanggungan di dalam buku ini setidaknya dapat menjadi penghantar memperluas pikiran dan mendalami pengetahuan tentang materi dimensional hukum jaminan kebendaan tanah, yang lebih utuh dan komprehensif. Apalagi pada bagian

akhir dari buku ini, juga dilampirkan bentuk dan isi akta-akta pemberian hak tanggungan, yaitu: APHT dan SKMHT yang didapat dari sumber *online* di internet.

Pihak-pihak yang telah membantu dalam penyusunan dan penerbitan buku ini diucapkan terima kasih, sebab tanpa bantuan mereka tidak akan rampung penulisan buku ini. Layaknya sebagai karya manusia, tentu tidak luput dari kekurangan dan kelemahan, untuk itu dibutuhkan saran dan kritik dari para pembaca dalam rangka untuk lebih menyempurnakan materi yang dikaji di dalam buku ini. Sekecil apa pun karya manusia dalam bentuk buku ini tentunya diharapkan dapat bermanfaat bagi para pembacanya, setidaknya dapat membantu mahasiswa dan praktisi hukum dalam mendalami lebih lanjut materi aspek hukum hak tanggungan melalui optik hukum kebendaan perdata. Sekiranya keberadaan dan kehadiran buku ini mempunyai nilai di sisi-Nya, maka amal jariyah pahalanya hendaknya dilimpahkan kepada kedua orangtua dan guru-guru kami yang selama ini tanpa lelah mengasuh dan mendidik menjadikan kami sebagai anak-anak yang cerdas, berkarakter dan memiliki budi pekerti yang baik. Akhirnya, selamat membaca buku ini dan dengan membaca dapat menambah pengetahuan untuk masa depan yang lebih cemerlang. Semoga penerbitan buku ini bermanfaat bagi kita semuanya dalam mencerdaskan kehidupan bangsa.

Banjarmasin, 7 Juni 2024 M/30 Dzulqaidah 1445 H

Penulis  
Rachmadi Usman





# Daftar Tabel

Prakata .....	iii
Daftar Isi.....	ix

## **BAB 1** **1**

Hakikat dan Konsep Jaminan .....	1
A. Makna Jaminan.....	1
B. Syarat Kebendaan Jaminan .....	5
C. Pembedaan Jaminan .....	7
D. Hak Jaminan Kebendaan.....	15
E. Piutang-piutang yang Diistimewakan .....	22

## **BAB 2** **29**

Pengaturan Hak Tanggungan.....	29
A. Sejarah Ringkas Pengaturan Hak Tanggungan.....	29
B. Sumber Hukum Pengaturan Hak Tanggungan.....	38
C. Karakteristik dan Asas-asas Hak Tanggungan.....	41

## **BAB 3**

**53**

### **Konsep Dan Prinsip Dasar Hak Tanggungan ..... 53**

- A. Istilah dan Pengertian Hak Tanggungan sebagai Hak Kebendaan..... 53
- B. Objek Hak Tanggungan..... 57
- C. Subjek Hak Tanggungan..... 67
- D. Utang yang Dijamin Pelunasannya dengan Hak Tanggungan . 80
- E. Hak Tanggungan Untuk Satu Utang atau Lebih ..... 86
- F. Peringkat Pemegang Hak Tanggungan ..... 89
- G. Beralihnya Hak Tanggungan ..... 90

## **BAB 4**

**97**

### **Pembebanan Hak Tanggungan..... 97**

- A. Arti Pentingnya Jaminan Kredit..... 97
- B. Prosedur Pemberian Hak Tanggungan ..... 104
- C. Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan ..... 115
- D. Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ..... 128
- E. Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ..... 140

## **BAB 5**

**145**

### **Eksekutabilitas dan Berakhirnya Hak Tanggungan..... 145**

- A. Dasar Eksekusi Benda Objek Jaminan Hak Tanggungan..... 145
- B. Hapusnya Hak Tanggungan..... 150
- C. Peroyaan Hak Tanggungan ..... 153
- D. Keberadaan Harta Pailit dala Eksekusi Hak Tanggungan ..... 155
- E. Acara Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri..... 157
- F. Acara Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama..... 159

Daftar Pustaka.....	161
Daftar Peraturan Perundang-Undangan .....	171
Glosarium .....	177
Lampiran-Lampiran .....	183
Indeks .....	239
Profil Penulis .....	247





# BAB 1

## Hakikat dan Konsep Jaminan

### A. Makna Jaminan

Konsep jaminan lahir karena adanya kebutuhan dalam praktik perbankan, dalam hal pengajuan kredit atau pembiayaan guna mengurangi risiko. Jaminan dalam istilah perbankan sering menggunakan istilah “agunan”.<sup>2</sup> Sesungguhnya istilah “jaminan” dapat ditemukan dalam beberapa perundang-undangan. Di antaranya dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 *Burgerlijk Wetboek (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23; untuk selanjutnya disebut BW)*, yang menyatakan sebagai berikut:

#### **Pasal 1131**

**Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan untuk segala perikatan perseorangan.**

---

2 Khorul Hidayah dan Dwi Fidhayanti. 2022. *Hukum Jaminan: Kajian Konsep dan Kritik Pengaturan Jaminan di Indonesia*. Malang: Setara Press, hlm. 2.

## Pasal 1132

**Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.**

Kemudian dalam Penjelasan atas Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472; untuk selanjutnya disebut UU No. 7/1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790; untuk selanjutnya disebut UU No. 10/1998, yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

### **Penjelasan atas Pasal 8**

**Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.**

Kedua perundang-undangan tersebut di atas tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditor meminta kepada debitor agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya

untuk kepentingan pelunasan utang apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya.<sup>3</sup>

Istilah “jaminan” merupakan terjemahan dari istilah “zekerheid” atau “cautie”, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau hutang yang diterima debitur terhadap kreditornya. Dalam Keputusan Seminar Hukum Jaminan, yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional bekerjasama dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada dari tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta, mengartikan yang dinamakan “jaminan” adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.”<sup>4</sup>

Jaminan itu suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditor sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain. Kebendaan tertentu diserahkan debitur kepada kreditor dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditor kepada debitur sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut. Bila debitur wanprestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang, selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau hutang debitur kepada kreditornya. Dengan kata lain jaminan disini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau hutang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau hutangnya berakhir.<sup>5</sup>

Hakikat jaminan itu sesungguhnya adalah suatu agunan utang. Namun hukum perbankan membedakan istilah “jaminan” itu dengan “agunan”. Dari Pasal 8 beserta dengan Penjelasannya UU No. 7/1992 sebagaimana

---

3 Gatot Supramono. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 196 (untuk selanjutnya disebut Gatot Supramono [I]).

4 Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm.69 (untuk selanjutnya disebut Rachmadi Usman [I]).

5 *Ibid.*

telah diubah dengan UU No. 10/1998 dapat diketahui, bahwa jaminan itu diartikan sebagai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan. Sebelumnya dalam Pasal 8 ayat (1) UU No. 7/1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998 ditegaskan sebagai berikut:

#### **Pasal 8**

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

Sebelum memberikan kredit menurut Penjelasan atas Pasal 8 ayat (1) UU No. 7/1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998 ditegaskan, bahwa Bank Umum harus melakukan penilaian yang seksama guna memperoleh keyakinan tersebut terhadap hal-hal berkenaan dengan watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha (*condition of economy*) dari nasabah debitor yang bersangkutan.

Berarti pengertian “jaminan” dalam perspektif hukum perbankan lebih luas daripada pengertian “agunan”, di mana agunan berkaitan dengan “barang”, sementara “jaminan” tidak hanya berkaitan dengan “barang”, tetapi berkaitan pula dengan *character*, *capacity*, *capital*, dan *condition of economy*) dari nasabah debitor yang bersangkutan.<sup>6</sup> Dengan kata lain UU NO. 7/1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998 telah memberikan arti yuridis bagi jaminan pemberian kredit bukan sebagai agunan kredit, sedangkan agunan kredit hanya merupakan salah satu unsur dari jaminan pemberian kredit. Jaminan kredit yang selama ini dikenal dapat berupa jaminan kebendaan dan jaminan perorangan dalam

---

6 *Ibid.*, hlm. 67.

UU No. 7/1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998 disebut agunan.<sup>7</sup>

## B. Syarat Kebendaan Jaminan

Untuk menjamin pembayaran/pelunasan utang tertentu, debitor pada umumnya diwajibkan menyediakan jaminan berupa agunan (kebendaan tertentu) yang dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi, dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah utang yang diberikan kepadanya. Karenanya sudah seharusnya bila pihak perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB) atau bahkan perseorangan meminta kebendaan jaminan, dengan maksud jika debitor tidak dapat melunasi utangnya/dinyatakan pailit, maka kebendaan jaminan tersebut dapat dicairkan/ diuangkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian utang yang tersisa. Hal ini berarti, bahwa tidak semua kebendaan atau hak-hak (piutang-piutang) dapat dijadikan sebagai jaminan utang, terkecuali kebendaan jaminan yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan untuk dijadikan sebagai jaminan utang.<sup>8</sup>

Dalam hal ini yang dijamin selalu pemenuhan suatu kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Realisasi penjaminan ini juga selalu berupa menguangkan benda-benda jaminan dan mengambil dari hasil pengurangan benda jaminan itu apa yang menjadi hak pihak yang mengutangkan (kreditor). Oleh karena itu barang yang dapat dijadikan jaminan haruslah suatu benda atau suatu hak yang dapat dinilai ke dalam uang. Untuk menguangkan benda jaminan perlu bahwa benda itu dialihkan kepada pihak lain. Karena itu juga barang yang dapat dijadikan jaminan haruslah benda atau hak yang boleh dialihkan kepada orang lain.<sup>9</sup>

---

7 Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy. 2013. *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*. Surabaya: Revka Petra Media, hlm. 11.

8 Rachmadi Usman [I] *Op.Cit.*, hlm. 70.

9 R. Subekti. 1981. "Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional", dalam *Badan Pembinaan Hukum Nasional, Seminar Hukum Jaminan*. Bandung: Binacipta, hlm. 24.

Berhubung lembaga jaminan itu mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) itu haruslah:

1. yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
2. yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
3. yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.<sup>10</sup>

Dalam rangka memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit, maka agunan haruslah memenuhi dua syarat, yaitu: *secured*, dan *marketable*. *Secured*, artinya agunan kredit tersebut dapat diadakan pengikatan-nya secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitor, bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum. Sedangkan *marketable*, artinya apabila agunan tersebut harus, perlu dan dapat dieksekusi, agunan kredit tersebut dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi hutang debitor.<sup>11</sup>

Penjaminan utang dengan kebendaan jaminan akan memberikan kedudukan yang lebih istimewa kepada pemegangnya. Pemegang jaminan kebendaan menjadi kreditor preferen yang mempunyai hak mendahului dalam mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan kebendaan jaminan.

---

10 R. Subekti. 1978. "Perkembangan Lembaga-lembaga Jaminan di Indonesia Dewasa Ini", dalam *Badan Pembinaan Hukum Nasional, Seminar tentang Hipotek dan Lembaga-lembaga Jaminan Lainnya*. Bandung: Binacipta, hlm. 31-32 dan R. Subekti. 1991. *Jaminan-jaminan Untuk pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 19.

11 H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi: The Bankers Hand Book*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 209.

Karena itu, pemegang kebendaan jaminan akan mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan dengan kreditor lainnya, di mana:

1. kreditor didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitor; dan/atau
2. ada benda tertentu milik debitor yang dipegang oleh kreditor atau terikat kepada hak kreditor, yang berharga bagi debitor dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitor untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditor. Di sini adanya semacam tekanan psikologis kepada debitor untuk melunasi hutang-hutangnya karena benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya merupakan barang yang berharga baginya. Sifat manusia untuk berusaha mempertahankan apa yang berharga dan telah dianggap atau diakui telah menjadi miliknya, menjadi dasar hukum jaminan.<sup>12</sup>

## C. Perbedaan Jaminan

### 1. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Dengan merujuk pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW, jaminan dapat digolongkan atas jaminan umum dan jaminan khusus.

Jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitor yang terjadi *by the operation of law* dan merupakan *mandatoy rule*.<sup>13</sup> Hal ini diatur dalam Pasal 1131 BW, yang menyatakan segala kebendaan pihak debitor menjadi jaminan utangnya terhadap kreditornya.

Jadi, jaminan umum ditujukan kepada seluruh kreditor dan mengenai segala kebendaan debitor. Setiap kreditor mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil pendapatan penjualan segala kebendaan yang dipunyai debitor. Dalam jaminan umum ini, semua kreditornya mempunyai kedudukan yang

---

12 J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 12.

13 Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga, hlm. 8.

sama terhadap kreditor-kreditor lain (merupakan kreditor *kongkuren*), tidak ada kreditor yang diutamakan/diistimewakan dari kreditor-kreditor lain. Kreditor-kreditor tersebut tidak mendapatkan hak preferensi, karenanya berdasarkan Pasal 1132 BW, pelunasan utang mereka dibagi secara “seimbang” berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan dari masing-masing kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitor.<sup>14</sup>

Jaminan umum ini timbul dari undang-undang, tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dahulu. Para kreditor kongkuren semuanya secara bersama memperoleh jaminan yang diberikan oleh undang-undang. Ditinjau dari sudut sifat haknya, maka para kreditor kongkuren ini mempunyai hak yang bersifat perseorangan, yaitu: hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu saja.<sup>15</sup>

Dalam jaminan umum, jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditor dan menyangkut semua harta kekayaan debitor. Hal ini berarti, benda jaminan tidak diperuntukkan bagi kreditor tertentu dan dari hasil penjualannya dibagi diantara para kreditor seimbang dengan piutang-piutangnya masing-masing.<sup>16</sup>

Sebenarnya ketentuan Pasal 1131 BW ini sudah merupakan suatu jaminan terhadap pembayaran utang-utang debitor, tanpa diperjanjikan dan tanpa menunjuk benda khusus dari debitor.<sup>17</sup> Akan tetapi, kreditor pada umumnya tidak puas dengan jaminan umum ini, karena hal-hal berikut:

- a. ***Benda Tidak Khusus.*** Dalam hal ini Pasal ini tidak menunjuk terhadap suatu barang khusus tertentu, tetapi menunjuk terhadap semua barang milik debitor.

---

14 Rachmadi Usman [I]. *Op.Cit.*, hlm. 74.

15 Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan Di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 45.

16 Frieda Husni Hasbullah. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta: Ind-Hill. Co., hlm. 8.

17 Munir Fuady. *Loc.Cit.*

- b. ***Benda Tidak Diblokir***. Jika dibuat jaminan utang yang khusus (yang bersifat kebendaan), maka dapat ditentukan bahwa benda tersebut tidak dapat dialihkan, kecuali dengan seizin para kreditor. Hal tersebut tidak dapat dilakukan atas jaminan umum.
- c. ***Jaminan Tidak Mengikuti Benda***. Jika telah dibuat jaminan utang yang khusus (yang bersifat kebendaan), maka apabila benda objek jaminan utang dialihkan kepada pihak lain oleh debitur, maka hak kreditor tetap melekat pada benda tersebut, terlepas di tangan siapa pun benda tersebut berada. Sifat perlekatan kepada benda ini tidak dimiliki oleh jaminan umum.
- d. ***Tidak Ada Kedudukan Preferens dari Kreditor***. Berbeda dengan jaminan umum, maka terhadap pemegang jaminan utang yang khusus (yang bersifat kebendaan), oleh hukum diberikan hak preferens. Artinya, kreditornya diberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) pembayaran utangnya yang diambil dari hasil penjualan benda jaminan utang, sedangkan jika ada sisa dari penjualan benda jaminan utang, harus dibagi-bagi kepada kreditor yang lainnya. Dalam jaminan umum, kedudukan preferens dari kreditor tersebut tidak ada.<sup>18</sup>

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka pihak kreditor cenderung untuk meminta jaminan utang yang khusus dari pihak debitur agar pembayaran utangnya menjadi aman.<sup>19</sup> Agar kreditor mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan kreditor kongkuren, maka utang kreditor harus diikat dengan jaminan khusus, sehingga kreditornya memiliki hak preferensi dalam pelunasan piutangnya. Bila kita perhatikan klausula terakhir dari Pasal 1132 BW, yaitu kata-kata “....., kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”, maka memberikan kemungkinan sebagai pengecualian adanya kedudukan yang diutamakan kepada kreditor

---

18 Munir Fuady. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 137-138.

19 *Ibid.*, hlm. 138.

tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Adapun kreditor yang diutamakan tersebut, yaitu kreditor yang mempunyai hak jaminan yang bersifat khusus, dinamakan pula kreditor *preferent*.<sup>20</sup>

## 2. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perseorangan

Jaminan khusus dapat dibedakan atas jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan. Jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) adalah suatu jaminan karena adanya suatu kebendaan tertentu yang dibebani dengan utang. Sementara itu, jaminan perseorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*) adalah jaminan dari seseorang tertentu atau badan hukum yang bersedia menjamin pelunasan utang tertentu bila debitor wanprestasi.

Jaminan kebendaan ini melahirkan hak mutlak atas sesuatu benda yang ciri-cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan. Sedangkan pada jaminan perseorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor seumumnya.<sup>21</sup>

Selain sifat-sifat tersebut, yang membedakan hak kebendaan dari hak perseorangan, yaitu asas *prioriteit* yang dikenal pada hak kebendaan dan asas kesamaan pada hak perseorangan. Pada hak kebendaan mengenal asas bahwa hak kebendaan yang lebih tua (lebih dahulu terjadi) lebih diutamakan daripada hak kebendaan yang terjadi kemudian, sedangkan pada hak perseorangan mengenal asas kesamaan, dalam arti bahwa tidak membedakan mana piutang yang lebih dulu terjadi dan piutang yang terjadi kemudian. Semuanya mempunyai kedudukan yang sama, tidak mengindahkan urutan terjadinya, semua mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitor. Jika kemudian terjadi kepailitan, hasil penjualan

---

20 Rachmadi Usman [I]. *Op.Cit.*, hlm. 75.

21 Sri Soedewi Masjochen Sofwan. *Op.Cit.*, hlm. 46-47.

benda-benda tersebut dibagi-bagi diantara mereka bersama secara “ponds-ponds gelijk” seimbang dengan besarnya piutang masing-masing. Kecuali jika undang-undang untuk perjanjian mereka menetapkan lain, maka asas kesamaan ini dapat diterobos.<sup>22</sup>

Bilamana terjadi pertentangan antara hak kebendaan dan hak perseorangan pada dasarnya hak kebendaan lebih kuat dari hak perseorangan. Seandainya terjadi pertentangan kedua macam hak tersebut, karena menyangkut benda yang sama, maka hak kebendaan dimenangkan dari hak perseorangan, tidak peduli apakah hak kebendaan itu terjadinya lebih dulu atau lebih belakangan dari hak perseorangan. Dengan pembatasan, kecuali jika orang yang mempunyai hak kebendaan itu sendiri terikat oleh hak perseorangan yang diadakannya. Demikian jika terjadi pertentangan antara dua macam hak kebendaan yang menyangkut benda yang sama, berlaku asas *prioriteit*, yaitu hak yang lebih dulu terjadi dimenangkan dari hak yang baru kemudian terjadi.<sup>23</sup>

Pada jaminan kebendaan kreditor mempunyai hak untuk didahulukan pemenuhan piutangnya terhadap pembagian hasil eksekusi dari benda-benda tertentu dari debitor. Kreditor tidak mempunyai hak pemenuhan atas bendanya, melainkan melulu atas hasil eksekusi dari bendanya, diperhitungkan dari hasil penjualan atas benda tersebut. Demikian pula kreditor pemegang hak kebendaan mempunyai hak pemenuhan terhadap benda-benda lainnya dari debitor, bersama-sama dengan kreditor lainnya selaku kreditor bersama (kreditor kongkuren). Tetapi kemungkinan tersebut hanya terjadi jika pemenuhan piutang kreditor tersebut dengan hasil eksekusi terhadap benda-benda tertentu itu saja masih belum mencukupi. Dalam keadaan yang demikian, maka bersama-sama dengan para kreditor kongkuren dia masih dapat meminta pemenuhan atas hasil penjualan terhadap benda-benda jaminan yang lain itu.<sup>24</sup>

---

22 *Ibid.*, hlm. 47.

23 *Ibid.*, hlm. 47-48.

24 *Ibid.*, hlm. 48-49.

Sementara itu hak jaminan perseorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditor suatu kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang debitor yang dapat ditagih. Kata “lebih baik” di sini adalah lebih baik daripada kreditor yang tidak mempunyai hak jaminan (khusus) atau lebih baik dari jaminan umum. Adanya lebih dari seorang debitor, bisa karena ada debitor serta tanggung menanggung atau karena adanya orang pihak ketiga yang mengikatkan dirinya sebagai *borg*.<sup>25</sup>

Adapun ciri-ciri dari jaminan perseorangan tersebut dapat dikemukakan sebagaimana di bawah ini:

- a. mempunyai hubungan langsung dengan orang tertentu;
- b. hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu;
- c. seluruh harta kekayaan debitor menjadi jaminan pelunasan utang, misalnya *borgtocht*;
- d. menimbulkan hak perseorangan yang mengandung asas kesamaan atau keseimbangan (kongkuren) artinya tidak membedakan mana piutang yang terjadi lebih dahulu dan mana piutang yang terjadi kemudian. Dengan demikian tidak mengindahkan urutan terjadinya, karena semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitor;
- e. jika suatu saat terjadi kepailitan, maka hasil penjualan dari benda-benda jaminan dibagi diantara para kreditor seimbang dengan besarnya piutang masing-masing.<sup>26</sup>

Dalam sistem hukum jaminan berdasarkan *BW*, terdapat dua macam jaminan kebendaan, yaitu gadai dan hipotek masing-masing untuk jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tak bergerak. Selain itu di luar *BW*, terdapat jaminan kebendaan lainnya, yaitu: Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia dan Hak Jaminan atas Resi Gudang.

---

25 J. Satrio. *Op.Cit.*, hlm. 13.

26 Frieda Husni Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 16.

Kelima macam jaminan kebendaan tersebut di atas memiliki karakteristik dan dasar hukum yang berbeda-beda.<sup>27</sup>

Terhadap jaminan perseorangan dapat berupa penjaminan utang (*borgtocht/personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*). Dalam *borgtocht*, pemberi jaminannya pihak ketiga secara perseorangan, sebaliknya pada *corporate guarantee*, pemberi jaminannya badan usaha yang berbadan hukum. Garansi bank diberikan oleh bank guna menjamin pembayaran suatu jumlah tertentu apabila pihak yang dijamin wanprestasi.<sup>28</sup>

Selain itu, pada zaman kolonial terdapat lembaga hak jaminan khusus yang diatur di luar *BW*, yaitu: *credietverband* dan *oogsverband*. *Credietverband* merupakan lembaga jaminan hak atas tanah menurut hukum adat sebagaimana diatur dalam *Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 542 *juncto* *Staatsblad* Tahun 1909 Nomor 586 dan *Staatsblad* Tahun 1937 Nomor 190 *juncto* *Staatsblad* Tahun 1937 Nomor 191. Lembaga *credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi, setelah lahirnya pengaturan kelembagaan Hak Tanggungan sebagai jaminan hak atas tanah. Sementara itu, *oogsverband* merupakan lembaga jaminan yang objek hasil-hasil pertanian yang sudah ada maupun yang belum dipanen yang terdapat di ladang maupun atas perusahaan dan bangunan untuk mengolah hasil pertanian sebagaimana diatur dalam *Koninklijk Besluit* Nomor 2 tanggal 24 Januari 1886 *Staatsblad* Tahun 1886 Nomor 57.

### 3. Jaminan Pokok dan Jaminan Tambahan

Sebagaimana diketahui bahwa kredit, sesuai dengan namanya, diberikan kepada debitor berdasarkan “kepercayaan” dari kreditor akan kesanggupan pihak debitor untuk membayar kembali utangnya kelak. Dalam hukum diberlakukan suatu prinsip bahwa kepercayaan

---

27 Iswi Hariyani da R. Serfianto. 2010. *Bebas Jeratan Utang Piutang*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hlm. 74.

28 Rachmadi Usman [I]. *Op.Cit.*, hlm. 77.

tersebut dipandang sebagai jaminan pokok dari pembayaran kembali utang-utangnya kelak.<sup>29</sup>

Sementara itu, jaminan-jaminan lainnya yang bersifat kontraktual, hanya dianggap sebagai jaminan tambahan semata, yakni: sebagai tambahan atas jaminan pokok, berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit tersebut.<sup>30</sup>

Pembedaan jaminan pokok dan jaminan tambahan ini dianut oleh hukum perbankan sebagaimana ditegaskan dalam Penjelasan atas Pasal 8 No. UU 7/1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998 yang antara lain menyatakan, sebagai berikut:

#### **Penjelasan atas Pasal 8**

**Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Nasabah Debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.**

Berdasarkan Penjelasan atas Pasal 8 No. UU 7/1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998, maka jaminan (agunan) kredit di sini dibedakan antara jaminan (agunan) pokok dan jaminan (agunan) tambahan. Agunan di sini diartikan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Agunan pokok itu berupa barang, surat berharga, atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang yang dibeli dengan kredit yang dijaminan,

---

29 Munir Fuady. *Op.Cit.*, hlm. 9.

30 *Ibid.*

proyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan maupun tagihan debitor; sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga, atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan.

## D. Hak Jaminan Kebendaan

Hak mutlak atas suatu benda dinamakan dengan hak kebendaan. Hak kebendaan merupakan hak absolut (*ius in re*) dalam hukum perdata, selain hak relatif (*ius ad rem*). Dalam *BW* diatur mengenai hak kebendaan dan hak perorangan, yang melahirkan Buku II dan Buku III *BW*. Perbedaan hak keperdataan seperti ini sudah dikenal sejak zaman Romawi, yang selanjutnya diadopsi oleh *BW* Belanda, dengan sendirinya *BW* Indonesia. Hak keperdataan seseorang itu terdiri atas hak kebendaan (*zakelijkrecht*) dan hak perorangan (*persoonlijkrecht*). Suatu hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung seseorang terhadap suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga yang bermaksud mengganggu hak itu. Siapa saja wajib untuk menghormati pelaksanaan hak kebendaan itu. Berbeda hal dengan hak perorangan, yang hanya dapat dipertahankan untuk sementara terhadap orang-orang tertentu saja. Oleh karena itu, hak kebendaan bersifat mutlak, sedangkan hak perorangan bersifat relatif.

Hak absolut sebagai bagian hak keperdataan ini dapat dibedakan dalam beberapa pengertian, yaitu:

1. hak absolut atas suatu benda, disebut juga hak kebendaan (*zakelijke recht*) yang diatur dalam Buku II *BW*);
2. hak absolut yang juga berkaitan dengan pribadi seseorang, disebut juga hak kepribadian (*persoonlijkheids recht*), misalnya hak hidup, hak merdeka atas kehormatan, dan lain-lain;
3. hak absolut yang berkaitan dengan orang dan keluarga, disebut juga hak kekeluargaan (*familieheidsrecht*), misalnya hak-hak yang timbul dari hubungan hukum antara orangtua dan anak, antara wali dan anak, dan lain-lain;

4. hak absolut atas benda tidak berwujud, disebut juga hak *immaterieel recht*, misalnya hak merek, hak paten dan hak cipta.<sup>31</sup>

Selain hak absolut, hak relatif juga merupakan bagian dari hak keperdataan, yang digolongkan sebagai hak perseorangan (*persoonlijke recht*) dan berkaitan erat dengan hukum perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III BW.<sup>32</sup> Hak *persoonlijk* adalah semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutusan, sedangkan perutusan itu timbul dari perjanjian, undang-undang, dan lain-lain.<sup>33</sup>

Wirjono Prodjodikoro menyatakan, bahwa hak kebendaan itu bersifat mutlak, di mana dalam hal gangguan oleh orang ketiga, pemilik hak benda dapat melaksanakan haknya terhadap siapapun juga. Pemilik hak benda dapat melaksanakan haknya terhadap siapapun juga yang menganggunya dan orang pengganggu ini dapat ditegur oleh pemilik hak benda berdasar atas hak benda itu. Ini berarti, bahwa di dalam hak kebendaan tetap ada hubungan langsung antara seorang dan benda, bagaimanapun juga ada campur tangan dari orang lain. Sedang hak perseorangan bersifat relatif, yaitu hanya dapat melaksanakan haknya terhadap seorang tertentu yang turut serta membikin perjanjian itu. Ini berarti di dalam hak perseorangan, tetap ada hubungan antara orang-orang, meskipun ada terlihat suatu benda di dalam perhubungan hukum.<sup>34</sup> Kata beliau lebih lanjut, bahwa perbedaan antara hak yang bersifat kebendaan dan hak yang bersifat perseorangan ini, berhubungan erat dengan hal penggugatan di muka hakim. Pada pemeriksaan perkara perdata di muka hakimlah terbeber secara terang perbedaan itu. Artinya, kalau seorang penggugat di muka hakim mendasarkan gugatannya pada suatu perjanjian, sedang menurut hakim ia harus mendasarkan gugatan pada (yang sama tujuannya) pada hal lain, misalnya pada suatu perbuatan melanggar hukum, maka hakim

---

31 Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: CV Liberty, hlm. 24.

32 Bandingkan Frieda Husbi Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 50.

33 Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Loc.Cit.*

34 Wirjono Prodjodikoro. 1993. *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, hlm. 13-14.

harus tidak menerima gugatannya dan penggugat harus memajukan perkara baru yang berdasar secara benar. Kalau diingat isi *BW* mendapat pengaruh besar dari hukum Romawi (*Romeins recht*), yang menitikberatkan hal pelaksanaan hukum pada cara menggugat di muka hakim. Hukum Romawi mengadakan perbedaan tertentu di antara pelbagai gugatan di muka hakim. Gugatan ini (*actiones*) dalam sistem hukum Romawi dibagi menjadi dua bagian besar, yaitu “*actiones in rem*” yang dapat dimajukan terhadap segenap orang, dan “*actiones in personam*” yang hanya dapat dimajukan terhadap orang-orang tertentu. Karena perbedaan dalam hal gugatan di muka hakim ini sangat dipentingkan, maka dalam hukum Romawi dimuat penyusunan suatu hukum perdata, yang sesuai dengan perbedaan antara pelbagai cara menggugat itu.<sup>35</sup>

Hak kebendaan (*zakelijk recht*) adalah hak mutlak atas suatu benda, hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Hak kebendaan mempunyai sifat-sifat tertentu dan ciri-ciri unggulan bila dibandingkan dengan hak perorangan. Perbedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan terlihat sangat jelas, yaitu:

1. hak kebendaan merupakan hak yang mutlak, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapa pun, tidak sekedar pada rekan sekontraknya saja tetapi juga kepada pihak-pihak lain yang mungkin di kemudian hari ikut terkait didalamnya. Hal ini berbeda dengan hak perorangan atau hak relatif yang hanya bisa ditegakkan pada pihak tertentu saja;
2. hak kebendaan itu mempunyai *zaaksevolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti), artinya hak itu akan tetap mengikuti bendanya ke tangan siapa pun benda itu berada. Jadi hak kebendaan itu melekat pada bendanya sehingga kalau berpindah tangan yang bersangkutan akan terkena pula untuk wajib menghormatinya;
3. hak kebendaan berlaku asas prioritas, artinya bahwa hak kebendaan yang lahir terlebih dahulu akan diutamakan daripada yang lahir kemudian. Dengan begitu, saat kelahiran hak itu memegang peranan

---

35 *Ibid.*, hlm. 14.

- penting, karena yang lahir lebih dahulu akan dibayar paling awal, sedang yang belakangan harus menunggu yang ada di depannya;
4. hak kebendaan mempunyai *droit de preference* (hak terlebih dahulu), adanya preferensi ini diatur dalam Pasal 1133 BW, bahwa pihak yang memiliki hak kebendaan ini dalam hal pelunasan harus lebih didahulukan pembayarannya, seketika kalau benda yang dijadikan obyek hak tersebut laku dalam pelelangan. Pada hak kebendaan gugatnya disebut gugat kebendaan. Pada hak kebendaan ini orang mempunyai beragam permintaan (*actie*) jika terdapat gangguan atas haknya misalnya berwujud: penuntutan kembali, gugatan untuk menghilangkan gangguan gangguan atas haknya, gugatan untuk pemulihan ke dalam keadaan semula. Sedang pada hak perorangan gugat ini disebut gugat perseorangan. Pada hak perorangan, orang hanya dapat mengajukan gugatan pada pihak lawannya saja.<sup>36</sup>

Dalam Pasal 528 BW ditentukan, sebagai berikut:

**Atas sesuatu kebendaan, seorang dapat mempunyai, baik suatu kedudukan berkuasa, baik hak milik, baik hak waris, baik hak pakai hasil, baik hak pengabdian tanah, baik gadai atau hipotik.**

Merujuk pada ketentuan dalam Pasal 528 BW tersebut, maka hak-hak kebendaan perdata yang dapat diperoleh dari suatu kebendaan, bisa:

1. hak *bezit* atau keadaan berkuasa atas suatu benda;
2. hak milik atas suatu benda;
3. hak waris atas suatu benda;
4. hak pakai hasil;
5. hak pengabdian tanah;
6. hak gadai (*pand*);
7. hak hipotik (*hypotheek*).<sup>37</sup>

---

36 Trisadini Prasastinah Usanti. Januari 2012 "Lahirnya Hak Kebendaan", dalam *Jurnal Perspektif*, Volume XVII, Nomor 1. <https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/93>. Diunduh 29 Mei 2024, hlm. 46.

37 Rachmadi Usman. 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 113-114 (untuk selanjut disebut Rachmadi Usman [II]).

Pada garis besarnya, terutama dengan merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 528 BW tersebut, maka dalam perspektif hukum keperdataan berdasarkan BW, hak kebendaan perdata dibedakan atas dua macam, yaitu: (1) hak kebendaan yang memberi kenikmatan (*zakelijc genootsrecht*) dan (2) hak kebendaan yang memberi jaminan (*zakelijc zekerheidsrecht*).<sup>38</sup>

Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan adalah hak yang diberikan kepada pemilik atau empunya untuk menikmati sesuatu benda, baik terhadap bendanya sendiri maupun benda milik orang lain. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas bendanya sendiri, misalnya: hak menguasai (*bezit*) dan hak milik (*eigendom*). Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda milik orang lain, misalnya hak memungut hasil dan hak pakai dan hak mendiami.<sup>39</sup> Sementara itu hak kebendaan yang memberi jaminan (*zakelijc zekerheidsrecht*) adalah hak yang diberikan kepada pemegangnya untuk didahulukan dalam pemenuhan hutang atas jaminan (pembebanan) benda milik orang, misalnya: hak gadai (*pand*) untuk jaminan kebendaan bergerak dan hak hipotik (*hypotheek*) untuk jaminan kebendaan tak bergerak.<sup>40</sup>

Di samping itu, dalam BW diatur pula hak yang memberi jaminan, akan tetapi bukan lembaga hak jaminan kebendaan, namun hak dimaksud mempunyai sifat atau ciri kebendaan, misalnya: hak yang lahir dari piutang istimewa (hak *privelege*), hak retensi, dan hak reklame.<sup>41</sup>

Sebagaimana diketahui menimbang posisi kreditor kongkuren tidak sejalan dengan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, diperlukan tindakan ikutan lainnya yang strategis, yakni dengan membuat perjanjian pendukung berupa perjanjian jaminan kebendaan yang pada tergo-long sebagai perjanjian tambahan yang akan melahirkan hak jaminan kebendaan yang tak lain adalah hak kebendaan bercorak jaminan.<sup>42</sup> Meskipun dinamakan dengan perjanjian jaminan kebendaan, namun

---

38 *Ibid.* hlm. 114.

39 *Ibid.*

40 *Ibid.*

41 *Ibid.*, hlm. 114-115.

42 Moch. Isnaeni. 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: Revka Petra Media, hlm. 125.

unuk ini bukannya melahirkan perikatan yang memunculkan hak pribadi, melainkan dari kandungannya akan melahirkan hak jaminan kebendaan. Dengan adanya dukungan dari hak kebendaan, maka hak tagih atas suatu utang akan menjadi lebih kokoh dan relatif lebih mudah untuk mendapatkan pelunasannya.<sup>43</sup>

Hak-hak jaminan kebendaan ini pengaturannya ada bersumber pada Buku II *BW*, juga ada yang bersumber diluar dari Buku II *BW*, yakni: diatur dalam berbagai perundang-undangan. Secara umum dapat dibedakan atas hak-hak jaminan kebendaan atas benda bergerak dan atas benda tak bergerak. Hak-hak jaminan kebendaan bergerak, meliputi:

1. Gadai (*pand*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 *BW*;
2. Jaminan Fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889);
3. Hak Jaminan atas Resi Gudang (Hak Jaminan) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4630) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5231).

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan

---

43 *Ibid.*, hlm. 127.

untuk menyelamatkannya setelah barang lelang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya. Fidusia diartikan sebagai pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Hak Jaminan atas Resi Gudang (Hak Jaminan) adalah hak jaminan yang dibebankan pada Resi Gudang untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditor yang lain. Resi Gudang adalah dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di Gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang.

Selanjut, hak-hak jaminan atas kebendaan tak bergerak, terdiri atas:

1. hipotik (*hypotheek*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 BW dan khusus atas hipotik kapal laut diatur dalam Pasal 314 sampai dengan Pasal 315e *Wetboek van Koophandel*/Kitab Undang-undang Hukum Dagang (*Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23) *juncto* Undang-Undang 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4849);
2. hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632; untuk selanjutnya disebut UU No. 4/1996).

Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

## E. Piutang-piutang yang Diistimewakan

Jika pasal-pasal yang mengatur hak kebendaan yang bersifat memberikan kenikmatan dalam *BW* dilacak lebih lanjut, maka piutang-piutang yang diistimewakan itu, ada yang lahirnya dari dan berdasarkan undang-undang dan ada yang lahirnya dari dan berdasarkan perjanjian. Keduanya sama-sama melahirkan piutang-piutang yang diistimewakan, sesuai dengan kedudukan sebagai kreditor yang *preferent* yang memiliki hak preferensi kreditur dalam pelunasan utang. Dasar hukumnya adalah Pasal 1133 ayat (1) *BW*, yang menyebutkan terdapat tiga jenis piutang yang harus didahulukan pelunasan yang dinamakan dengan *bevoorrecht schulden* atau *privilege*. Menurut ketentuan Pasal 1133 ayat (1) *BW* tersebut, bahwa “hak untuk didahulukan diantara orang-orang yang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik”. Piutang *privilege* lahir karena undang-undang, sedangkan lainnya lahir karena adanya perjanjian jaminan kebendaan. Jika dibandingkan mana yang lebih tinggi, maka berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) *BW*, piutang gadai dan hipotik lebih tinggi dibandingkan hak istimewa, sepanjang oleh undang-undang tidak ditentukan sebaliknya. Secara urutan, piutang gadai dan hipotik yang lebih didahulukan dalam pelunasan utang, baru kreditor *privilege*, asalkan undang-undang tidak menentukan sebaliknya.

Apa itu hak istimewa atau *privilege*, diterangkan dalam Pasal 1134 ayat (1) *BW*, bahwa: “*Hak istimewa adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang*”. Berdasarkan ketentuan ini, jelas bahwa *privilege* atau hak istimewa itu terjadi karena undang-undang, artinya suatu hak terhadap benda debitor yang diberikan oleh undang-undang. *BW* secara limitatif telah menetapkan/menyebutkan piutang-piutang tertentu termasuk sebagai

piutang yang didahulukan dalam pelunasannya, yang didasarkan kepada "sifatnya" dari piutang-piutang tertentu tersebut sebagai piutang yang diistimewakan atau piutang yang didahulukan dalam pelunasannya. Sebagai konsekuensi, kepada pemegang hak *privelege* tersebut mempunyai hak didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditor lainnya. Berbeda dengan gadai dan hipotik, atau jaminan kebendaan lainnya, yang adanya harus diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak, sedangkan *privelege* diberikan (ditentukan) oleh undang-undang, bahwa piutang-piutang tertentu yang karena sifat dari piutangnya harus didahulukan dalam pelunasannya jika harta kekayaan debitur dijual.<sup>44</sup>

*Privelege* itu menurut Pasal 1134 ayat (1) BW adalah hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor yang satu di atas kreditor yang lain sehubungan dengan sifat perikatannya. Dengan adanya penjenjangan yang diberikan oleh undang-undang, kreditor yang satu di atas kreditor yang lain, maka berarti kreditor yang berkedudukan di atas tersebut menjadi lebih diistimewakan dari kreditor yang ada di bawahnya. Kedudukan kreditor yang ada di atas kreditor lain tersebut, bukan lahir karena perjanjian, tetapi karena undang-undang. Inilah yang dimaksud dengan *privelege* yang digolongkan sebagai piutang istimewa dikarenakan oleh undang-undang.<sup>45</sup>

Berarti *privelege* itu adalah aktor ciptaan penguasa yang dibuat melalui undang-undang, berbeda dengan gadai dan hipotik, adalah aktor ciptaan rakyat yang dibuat lewat perjanjian. Namun ketiganya oleh Pasal 1133 BW diberi kedudukan yang sama sebagai piutang istimewa. Kendati penguasa memiliki hegemoni yang besar, ternyata saat menciptakan aktor berupa *privelege* ini, ditempatkan secara sederajat dengan aktor ciptaan rakyat yang tidak memiliki hegemoni seperti halnya penguasa. Sikap penguasa seperti itu, menandakan betapa arif dan bijaknya perilaku tersebut yang secara tidak langsung memberikan penghormatan terhadap produk yang dibuat oleh rakyat tanpa membedakan derajatnya dengan produk yang

---

44 Rachmadi Usman [II]. *Op.Cit.*, hlm. 128-129.

45 Moch. Isnaeni. *Op.Cit.*, hlm. 202.

dibuatnya. Rasa hormat penguasa terhadap produk yang dibuat oleh rakyat, tidak hanya berhenti pada tataran itu saja, justru lebih jauh lagi rasa hormat itu ditinggikan tingkatannya dengan pernyataan yang ada dalam Pasal 1134 ayat (2) BW, bahwa kalau terjadi benturan antara *privilege* di satu sisi dengan gadai atau hipotik pada sisi lain, prinsip dasarnya justru gadai dan hipotik yang akan lebih didahulukan atau dimenangkan, kecuali undang-undang menentukan lain. Jadi kalau ada benturan antara *privilege* dengan gadai atau hipotik menyangkut pelunasan piutang yang sama-sama istimewa, pada dasarnya yang harus dibayar dulu adalah gadai atau hipotek, sedang *privilege* pembayarannya lebih belakangan. Sama-sama piutang istimewa, tetapi kalau terjadi persaingan pelunasan, mana yang harus didahulukan, ternyata oleh Pasal 1134 ayat (2) BW ditetapkan bahwa pada dasarnya gadai atau hipotik yang harus diutamakan. Sungguh mulia penghormatan penguasa terhadap produk yang dihasilkan rakyat lewat jaringan perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Kendati penguasa mempunyai hegemoni yang besar, produk yang dihasilkan tidak secara sewenang-wenang lalu harus diprioritaskan dari produk yang dihasilkan oleh rakyat jelata. Penghormatan penguasa atas hasil atau produk yang dibuat rakyat yang dilakukan secara arif seperti itu, tak hanya terlihat pada kemasannya Pasal 1134 ayat (2) BW saja. Kearifan penguasa ini juga dapat disimak dari Pasal 1338 yang menjejajarkan aspek kekuatan mengikatnya perjanjian dengan undang-undang.<sup>46</sup>

Mengenai tingkatan piutang yang diistimewakan itu diatur berdasarkan kepada berbagai sifatnya piutang yang diistimewakan tersebut. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1135 BW yang menetapkan, bahwa "Diantara orang-orang yang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai-bagai sifatnya hak istimewa".

BW membedakan dua macam *privilege* ini, yakni: (1) piutang-piutang yang didahulukan terhadap kebendaan tertentu saja dari milik debitor, yang lazim disebut *privilege* khusus; dan (2) piutang-piutang yang didahulukan terhadap semua kebendaan bergerak atau tidak bergerak pada

---

46 *Ibid.*, hlm. 202-204.

umumnya, yang lazim disebut *privelege* umum. Mana yang lebih didahulukan dalam pelunasan utangnya, dalam Pasal 1138 *BW*, ditetapkan, bahwa: "hak-hak istimewa ada yang mengenai benda-benda tertentu dan ada yang mengenai seluruh benda, baik bergerak maupun tidak bergerak. Yang pertama didahulukan daripada yang tersebut terakhir". Jadi, *privilege* khusus lebih unggul dari *privilege* umum, artinya pemegang *privilege* khusus akan didahulukan daripada pemegang *privilege* umum dalam mengambil pelunasan piutangnya, di mana pemegang *privilege* khusus mempunyai tingkatan kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemegang *privilege* umum, bahkan di beberapa pasal dari *BW* telah diatur lebih khusus lagi.<sup>47</sup>

Adapun Pasal-pasal khusus dimaksud diantaranya adalah Pasal 1139 sub 1, Pasal 1141, Pasal 1142, Pasal 1146, dan Pasal 1148 *BW*<sup>48</sup>, yang menentukan sebagai berikut:

#### **Pasal 1139 sub 1**

**Piutang-piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu ialah biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak maupun tak bergerak. Biaya ini dibayar dari pendapatan penjualan benda tersebut terlebih dahulu daripada semua piutang-piutang lain-lainnya yang diistimewakan, bahkan lebih dahulu pula daripada gadai dan hipotik.**

#### **Pasal 1141**

**Namun demikian, harga pembelian bibit yang telah dibeli dan belum dibayar, beserta biaya-biaya pemungutan hasil dari tahun yang sedang berjalan yang masih terutang, harus dibayar dari pendapatan hasil, sedangkan harga pembelian perkakas-perkakas harus dibayar dari pendapatan penjualan perkakas-perkakas itu, secara mendahulkannya piutang-piutang itu daripada penagihan-penagihan si yang menyewakan.**

#### **Pasal 1142**

---

47 Rachmadi Usman [II]. *Op.Cit.*, hlm. 130.

48 *Ibid.*

Pihak yang menyewakan dapat menyita benda-benda bergerak terhadap mana kepadanya oleh pasal 1140 diberikan hak istimewa, jika benda-benda itu telah diangkut dengan tidak memakai izinnya; lagi pula ia tetap memiliki haknya istimewa atas benda-benda tersebut, biarpun benda-benda itu telah diperikatkan kepada seorang pihak ketiga secara memberikannya dalam gadai atau secara lain, asal saja ia telah menuntutnya di muka Pengadilan, dalam jangka waktu empat puluh hari setelah diangkutnya benda-benda bergerak yang dipakai dalam suatu perkebunan, dan didalam jangka waktu empat belas hari jika mengenai barang-barang yang dipakai untuk menghiasai sebuah rumah.

#### Pasal 1146

Namun demikian, si penjual taklah dapat melaksanakan haknya selainnya sesudahnya orang yang menyewakan rumah atau perkebunan, kecuali apabila dapat dibuktikan bahwa orang yang menyewakan ini sudah tahu bahwa mebel-mebel dan lain-lain barang yang dipakai guna menghiasai rumah atau perkebunan itu, tidak dibayar oleh si penyewa.

#### Pasal 1148

Jika berbagai orang yang berpiutang yang diistimewakan, yang disebutkan dalam bagian ini berkedudukan bertentangan satu sama lain, maka biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang bersangkutan, harus didahulukan, jika biaya-biaya itu dikeluarkan sesudah terbitnya piutang-piutang lainnya yang diistimewakan.

*Privilege* khusus diatur dalam Pasal 1139 BW, yakni: piutang-piutang yang diistimewakan (didahulukan) dalam pelunasannya terhadap kebendaan tertentu, meliputi:

1. biaya-biaya perkara di pengadilan;
2. uang-uang sewa atas barang-barang tak bergerak;
3. harga pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar;
4. biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
5. biaya seorang tukang;

6. tagihan pemilik rumah penginapan atas seorang tamu;
7. upah-upah pengangkutan dan biaya-biaya tambahannya;
8. upah kepada tukang-tukang batu, tukang-tukang kayu dan lain-lain tukang untuk pembangunan, penambahan dan perbaikan-perbaikan benda-benda tak bergerak sepanjang piutangnya tidak lebih dari tiga tahun dan merupakan milik yang berutang;
9. piutang negara terhadap pegawai-pegawai yang merugikan pemerintah karena kelalaian, kesalahan, pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.

*Privilege* umum diatur dalam Pasal 1149 BW, yakni: berbagai piutang yang diistimewakan dalam pelunasannya terhadap kebendaan pada umumnya, meliputi:

1. biaya-biaya pelepasan dan penyelesaian suatu warisan;
2. biaya-biaya penguburan/pemakaman;
3. biaya-biaya perawatan dan pengobatan yang terakhir;
4. tagihan-tagihan buruh atas upahnya;
5. tagihan atas penyerahan atau pengiriman bahan makanan;
6. tagihan pada *kostschoolhouders* (asrama/pengusaha sekolah);
7. tagihan anak-anak belum dewasa dan *curandi* terhadap wali dan *curator*, yang disebabkan karena oleh suatu kekurangan dalam pengu-rusan harta kebendaan mereka, sepanjang jaminan yang diadakan oleh mereka tidak mencukupi. Disamakan pula dengan piutang semacam ini, yaitu: tagihan seorang anak terhadap orangtua perihal biaya pemeliharaan dan pendidikannya yang seyogianya menjadi kewajiban dan tanggung jawab orangtuanya.

*Privilege* khusus tidak dibayarkan secara berurutan, sebab piutangnya dikaitkan dengan kebendaan tertentu saja, bukan dengan kebendaan pada umumnya. Pelunasan piutang khusus ini diambil dari hasil penjualan kebendaan tertentu yang bersangkutan yang berkaitan dengan hak tagih-nya. Berbeda dengan *privilege* khusus, pelunasan bagi *privilege* umum

dilakukan secara berurutan sesuai dengan urutannya sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.<sup>49</sup>

---

49 *Ibid.*, hlm. 132-133.



# BAB 2

## Pengaturan Hak Tanggungan

### A. Sejarah Ringkas Pengaturan Hak Tanggungan

Sebelum tahun 1960 pengaturan hak jaminan atas tanah juga bersifat dualistis, di mana tunduk pada hukum yang berbeda. Bagi tanah-tanah hak milik adat, ketika dijadikan jaminan utang tunduk pada lembaga dan ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana termaktub dalam *Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* Tahun 1937 Nomor 190. Terhadap tanah-tanah hak barat, ketika dijadikan jaminan utang tunduk dan menggunakan lembaga dan ketentuan hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan 1332 *BW* dan pembebanannya tunduk pada *Overschrijvings Ordonnantie* 1834 (*Staatsblad* Tahun 1834 Nomor 27).

Bagi hipotik pada saat itu pembebanannya dilakukan di hadapan *Overschrijvings Ambtenaar* yang membuat aktanya. Sedang bagi *credietverband*, pejabat yang membuat aktanya adalah Wedana. Oleh pejabat-pejabat tersebut diterbitkan surat tanda bukti adanya hipotik dan *credietverband*

yang bersangkutan, berupa salinan akta yang dibubuhi irah-irah dengan kata-kata seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Surat-surat tanda bukti tersebut dikenal dengan sebutan *grosse acte Hypotheek* dan *grosse acte Credietverband*.<sup>50</sup>

Selain hipotik, terdapat *credietverband* yang merupakan suatu jaminan atas tanah berdasarkan *Koninklijk Besluit (KB)* tanggal 6 Juli 1908 Nomor 50. Dari konsiderans *KB* dapat diketahui bahwa yang dimaksudkan adalah untuk memberikan kesempatan kepada orang-orang bumiputera yang meminjam uang dari *Credietinstellingn* (Lembaga-Lembaga Perkreditan), untuk memberikan jaminan tanah yang mirip dengan hipotik. Adapun yang menjadi objek *credietverband* adalah tanah-tanah milik adat (masyarakat pribumi). *Credietverband* hanya dapat diberikan oleh lembaga-lembaga perkreditan (bank) yang ditunjuk oleh Gubernur Jenderal. Dulu yang ditunjuk untuk itu adalah *Algemene Volkscredie Bank (AVB)*. Sedangkan bagi orang-orang Eropa dan dipersamakan dengan itu, terkait dengan hak tanggungan, berlaku ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan hipotik.<sup>51</sup>

Sementara itu, dalam hukum adat yang terjadi adalah diperjanjikan bahwa selama utangnya belum lunas dibayar, debitur tidak akan melakukan perbuatan hukum apapun dengan pihak lain mengenai tanah yang dijadikan *jonggolan*. Selama itu tanah yang bersangkutan tetap dikuasai debitur. Jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka utangnya diselesaikan dengan cara melakukan perbuatan, atau hukum mengenai tanah yang bersangkutan dengan kreditor. Bisa jual-tahunan, gadai atau jual beli. Uang yang diterima debitur dalam perbuatan hukum tersebut, digunakan untuk memenuhi kewajibannya. Jika diperjanjikan di hadapan

---

50 Umar Ma'ruf. Juni 2005. "Pelembagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah". *Jurnal Hukum, Volume XV, Nomor 1*. [http://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210391026/6989PELEMBAGAAN\\_HAK\\_TANGGUNGAN\\_SEBAGAL.pdf](http://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210391026/6989PELEMBAGAAN_HAK_TANGGUNGAN_SEBAGAL.pdf) Diunduh 30 Mei 2024, hlm. 1-2.

51 M. Arba dan Diman Ade Mulada. 2020. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 20.

kepala adat, seperti umumnya dilakukan di kalangan adat Batak, dia akan ikut mengawasi agar debitor tidak melanggar janjinya.<sup>52</sup>

Bagi seorang pribumi pada saat itu apabila ia ingin meminjam uang, yang bersangkutan harus menyerahkan tanahnya melalui lembaga gadai tanah yang dikenal dalam hukum adat (*grondverpanding*), di mana si pemegang gadai berhak sepenuhnya untuk mengambil hasil daripada tanah tersebut. Cara yang demikian dirasakan cukup merugikan pemilik tanahnya, karena yang bersangkutan akan kehilangan sumber penghidupannya. Untuk mengatasi hal yang demikian mulai dipikirkan untuk menciptakan suatu lembaga jaminan di mana seorang peminjam uang pribumi dapat meminjam uang dari salah satu lembaga perkreditan dengan menjaminkan tanahnya, dengan tanpa menyerahkan tanah tersebut dengan tidak mengurangi jaminan kepastian bagi si kreditur yang meminjamkan uang.<sup>53</sup>

Hal ini perlu diatur secara khusus pada waktu itu karena bagi (calon) peminjam uang penduduk pribumi tidak dapat mempergunakan lembaga jaminan hipotik, berhubung hipotik hanya diperuntukkan bagi hak-hak atas tanah menurut *BW*. Karena lembaga jaminan ini dimaksudkan untuk membuka kesempatan memberikan jaminan bagi orang pribumi untuk menjaminkan tanahnya dengan cara yang hampir sama dengan penjaminan tanah melalui hipotik yang dikenal dalam *BW*, maka telah diadakan beberapa usaha penjiplakan dari beberapa ketentuan tentang hipotik untuk dimasukkan ke dalam peraturan mengenai *credietverband* ini, sehingga sering juga *credietverband* tersebut disebut dalam *Inlandsch Hypotheek* atau hipotik pribumi.<sup>54</sup>

Dengan keluarnya Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043; untuk selanjutnya disebut UU No. 5/1960 atau UUPA)

---

52 Umar Ma'ruf. *Loc.Cit.*

53 Abdurrahman dan Samsul Wahidin. 1985. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Alumni, hlm. 28.

54 *Ibid.*

terjadi perubahan yang cukup mendasar tentang penamaan lembaga hak jaminan atas tanah.<sup>55</sup> Sudah sejak UU No. 5/1960 mulai berlaku pada tahun 1960, telah dijanjikan bahwa akan diatur hak tanggungan sebagai hak yang memberikan jaminan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah itu. Baik itu berikutan dengan benda-benda atau tidak berikutan benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu.<sup>56</sup>

Sebagaimana diketahui dalam UU No. 5/1960) diadakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yang dinamakan dengan hak tanggungan sebagai pengganti lembaga hipotik dan *credietverband*, yang akan diatur dengan undang-undang. Kehadiran hak jaminan atas tanah yang dinamakan dengan hak tanggungan ini sebenarnya diamanatkan dalam Pasal 51 UU No. 5/1960 yang menyebutkan, bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik (Pasal 25), hak guna usaha (Pasal 33) dan hak guna bangunan (Pasal 39) diatur dengan undang-undang.

#### **Pasal 51**

**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.**

Sejalan dengan berlakunya UU No. 5/1960, hak atas tanah sebagai salah satu jenis benda, tentu memiliki posisi sentral dalam kehidupan sosial, terlebih-lebih untuk dunia bisnis justru memegang peran yang strategis. Nilai hak atas tanah serasa tak lekang oleh panas dan tak lapuk oleh hujan, justru dari waktu ke waktu harga pasarnya terus meningkat. Apalagi di lingkungan masyarakat kota, urusan lahan menjadi tuntutan kebutuhan yang nyaris mencekik akibat harganya yang kian fantastis. Tak urung posisi strategis hak atas tanah dalam kehidupan sosial menjadi kian sentral, nilai penjaminannya pun makin penting dikaji, untuk kemudian menjadi perlu difasilitasi dengan lembaga hukum yang mapan dan sesuai dengan

---

55 *Ibid.*, hlm. 3.

56 Sudargo Gautama. 1996. *Komentas Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 1.

undang-undang induknya, yakni: UU No. 5/1960. Apabila UU No. 5/1960 punya misi untuk mencipta unifikasi pengaturan seluk beluk tanah, maka dalam hal penjaminannya juga harus dituang dalam seperangkat undang-undang yang tentu saja harus selaras dengan hakikat hukum pertanahan di Indonesia yang dilandaskan pada hukum adat. Gaung unifikasi UU No. 5/1960 juga termanifestasi pada UU Hak Tanggungan, sehingga tidak ada lagi dualisme lembaga jaminan untuk benda berupa tanah sebagaimana pernah terjadi pada masa penjajahan Belanda tempo dulu. Lahirnya UU Hak Tanggungan dengan secara tegas ditentukan macam hak atas tanah yang mana sekiranya dapat dijadikan objek jaminan, tanpa perlu merujuk lembaga jaminan yang berbeda-beda. Keseragaman lembaga pengikatnya hak atas tanah harus tunggal dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum jaminan kebendaan, di mana ciri-ciri unggul selaku hak kebendaan harus tetap ada.<sup>57</sup>

Selanjutnya sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang mengatur hak tanggungan, ketentuan peralihan Pasal 57 UU No. 5/1960 menyatakan sebagai berikut

#### **Pasal 57**

**Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam Staatsblad 1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190.**

Adanya ketentuan semacam pasal 57 UU No. 5/1960 tersebut, sebenarnya hanya dimaksudkan untuk sementara, yaitu: buat masa transisi saja, akan tetapi yang menjadi persoalan ialah dengan tidak dikeluarkannya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 51 UU No. 5/1960 timbul berbagai penafsiran tentang eksistensi daripada lembaga jaminan tersebut, apakah lembaga hak tanggungan itu sebenarnya sudah ada atau masih belum dan perlu

---

57 Moch. Isnaeni. *Op.Cit.*, hlm. 223-224.

ditunggu lagi di samping ada pula pandangan yang bersifat pesimistis terhadap konsepsi tersebut.<sup>58</sup>

Berdasarkan Pasal 51 UU No. 5/1960, jelas bahwa UU No. 5/1960 mengamanatkan pengaturan hak tanggungan lebih lanjut akan diatur dalam suatu undang-undang. Hak tanggungan tersebut merupakan lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah. Sesungguhnya hak tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti *hypotheek* dan *credietverband*, yang berdasarkan Pasal 57 UU No. 5/1960 diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana dijanjikan oleh Pasal 51 UU No. 5/1960.

Sebelum berlakunya UU 5/1960, dalam hukum Indonesia dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah. Jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti hak *eigendom*, hak *erfacht* atau hak *opstal*, lembaga jaminannya adalah *hypotheek*, yang ketentuan hukum diatur dalam KUH Perdata. Jika yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari hak milik adat, lembaga jaminan yang disediakan adalah *credietverband*, yang pemberian dan pendaftarannya diatur dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190 dan *Staatsblad* 1937 Nomor 191. Lembaga *hypotheek* dan *credietverband* hanya dapat dibebankan atas tanah-tanah hak yang ditunjuk oleh undang-undang.<sup>59</sup>

Sehubungan dengan pelaksanaan ketentuan UU No. 5/1960, sambil menunggu terbitnya undang-undang yang mengatur lembaga hak tanggungan, maka ditetapkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2086; untuk selanjutnya disebut Permen Agraria No. 2/1960). Hal ini juga untuk menghindarkan keraguan-raguan perlu ada penegasan mengenai tetap berlakunya beberapa peraturan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan

---

58 Abdurrahman dan Samsul Wahidin. *Op.Cit.*, hlm. 5.

59 Ady Kusnadi. 2007. *Penelitian Hukum Tentang Perkembangan Lembaga Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, hm. 25.

UU No. 5/1960 dalam masa peralihan. Terkait dengan pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang, Pasal 26 Permen Agraria No. 2/1960 menetapkan, bahwa selama undang-undang mengenai hak tanggungan dalam Pasal 51 UU No. 5/1960 belum terbentuk, maka hipotek hanya dapat dibebankan pada hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, yang berasal dari konversi hak *eigendom*, hak *opstal* dan hak *erfpacht*, sedang *credietverband* pada hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang berasal dari konversi hak-hak lainnya.

Namun selanjutnya ketentuan ini menjadi tidak berlaku lagi, karena dicabut kembali berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran *Hypotheek* serta *Credietverband* (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2347; untuk selanjutnya disebut Permen Agraria No. 15/1961). Berhubung pendaftaran hak-hak atas tanah semuanya dan pembebanan dan pendaftaran hipotek serta *credietverband* harus diselenggarakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171), maka untuk itu tidak perlu diadakan lagi perbedaan antara golongan-golongan tanah yang dapat dibebani hipotek dan *credietverband* sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 26 Permen Agraria No. 2/1960. Berdasarkan Pasal 1 Permen Agraria No. 15/1961 menyebutkan, bahwa tanah-tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah, dapat dibebani dengan hipotek maupun *credietverband*. Sementara itu, menurut Pasal 6 Permen Agraria No. 15/1961 menyebutkan mengenai tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, yang belum dibukukan dalam daftar buku tanah, pembebanan hipotek dan *credietverband* itu dapat dilakukan bersama dengan permintaan untuk membukukan tanahnya. Dengan demikian berdasarkan Permen Agraria No. 15/1961 tersebut, tidak diadakan lagi perbedaan lembaga hak jaminan atas tanah dari konversi hak *eigendom*, hak *opstal* dan hak *erfpacht* dan konversi hak-hak lainnya.

Setelah 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UU No. 5/1960, pada tahun 1996 berhasil terbentuk undang-undang yang mengatur secara lengkap mengenai hak tanggungan, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UU No. 5/1960 sebagai pengganti ketentuan hipotik dan *credietverband*. Dengan terbentuknya UU No. 4/1996, maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama UU No. 5/1960.

Adapun yang menjadi pertimbangan dan latar belakang lahirnya UU 4/1996 dapat diketahui dari konsiderans menimbang, yaitu:

1. 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;
2. sejak berlakunya UU No. 5/1960, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
3. ketentuan mengenai hipotik atas tanah sebagaimana diatur dalam Buku II BW dan ketentuan mengenai *credietverband*, yang berdasarkan Pasal 57 UU No. 5/1960, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
4. mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, hak pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan;

5. berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sekaligus mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional.

Disamping untuk melaksanakan amanat yang telah diperintahkan oleh UU No. 5/1960, pertimbangan dan latar belakang perlunya UU No. 4/1996 juga dimaksudkan untuk mendukung penyediaan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sehingga sudah semestinya bila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapatkan perlindungan hukum melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Ini berarti pada dasarnya kelahiran UU No. 4/1996 tersebut tidak terlepas dari kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, terutama dalam rangka menunjang kegiatan perkreditan.<sup>60</sup>

Terbentuknya UU No. 4/1996 menyebabkan masalah peralihan berlakunya ketentuan hipotek dan *credietverband* dengan sendirinya juga berakhir. Hal ini secara tegas ditetapkan dalam Pasal 29 UU No. 4/1996 yang menyatakan sebagai berikut:

#### **Pasal 29**

**Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan 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.**

Dengan demikian berdasarkan Pasal 29 UU No. 4/1996 tersebut, maka dengan berlakunya UU No. 4/1996, ketentuan mengenai *credietverband* otomatis seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sementara itu, ketentuan

---

60 Rachmadi Usman [I]. *Op.Cit.*, hlm. 321.

mengenai hipotik yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan hipotik atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Setelah terbentuknya UU No. 4/1996, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang tidak lagi menggunakan lembaga hipotik, melainkan menggunakan lembaga hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

## **B. Sumber Hukum Pengaturan Hak Tanggungan**

Pengaturan lembaga hak jaminan atas tanah yang dinamakan dengan hak tanggungan ini, selain bersumber pada UU No. 5/1960 dan UU No. 4/1996, juga bersumber pada peraturan perundang-undangan lainnya baik yang berkaitan maupun sebagai aturan pelaksanaannya, yaitu:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan;

6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1131);
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 113);
11. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349);
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

- Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953);
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta tanah ahun 2021 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1157);
  15. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1077);
  16. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2022 Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1341);
  17. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 461);
  18. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  19. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  20. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 perihal Penyampaian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tertanggal 18 April 1996;
  21. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 perihal Penyampaian Peraturan Menteri

- Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan tertanggal 30 Mei 1996; dan
22. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1826 perihal Pembuatan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 26 Juni 1996.

Selain itu, beberapa kali telah diajukan *judicial review* terhadap UU No. 4/1996 ke Mahkamah Konstitusi, namun semua permohonan ditolak dikarenakan tidak beralasan menurut hukum, mempunyai karakteristik jika dibandingkan dengan jaminan fidusia. Putusan Mahkamah Konstitusi dimaksud diantaranya adalah Putusan Perkara Nomor 21/PUU-XVIII/2020 (Pasal 14 ayat (3)), Putusan Perkara Nomor 84/PUU-XVIII/2020 (Pasal 6), dan Putusan Perkara Nomor 10/PUU-XIX/2021 (Pasal 20 dan Pasal 21).

### C. Karakteristik dan Asas-asas Hak Tanggungan

Hak tanggungan di dalam UU No. 4/1996 tidaklah dibangun dari suatu yang belum ada. Hak tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacu pada asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari hipotik yang diatur oleh dan dalam *BW*. Seandainya diperbandingkan banyak asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari hipotik yang ditiru dari hipotik. Namun, ada pula asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok hak tanggungan yang berbeda. Bahkan ada asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok hak tanggungan yang baru, yang tidak terdapat di dalam dan pada hipotik.<sup>61</sup>

Hak tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan atas tanah mempunyai karakteristik yang merupakan ciri-ciri dan sifat-sifat dari hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah serta memiliki sejumlah asas yang sama atau berbeda dengan hipotik selaku hak jaminan kebendaan. Adapun karakteristik dan asas-asas hak tanggungan dimaksud, meliputi:

---

61 Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni, hlm. 3 (untuk selanjutnya disebut Sutan Remy Sjahdeini [I]).

## 1. Perjanjian Hak Tanggungan Merupakan Perjanjian *Accessoir*

Secara universal perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Sifat *accessoir* mengandung arti, bahwa perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya, yang dalam hal ini termasuk perjanjian yang berkaitan dengan hak tanggungan. Dalam konteks perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian *accessoir* yang dimaksudkan adalah perjanjian pinjam-meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan, dengan tujuan agar perjanjian *accessoir* tersebut dapat menjamin keamanan kreditor.

Sifat *accessoir* dari hak tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) UU No. 4/1996, yang menyatakan, bahwa:

**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 lain-nya yang menimbulkan utang tersebut.**

Salah satu hal atau penyebab hapusnya hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a UU No. 4/1996, yakni: hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Berarti keberadaan hak tanggungan didasarkan pada perjanjian pokoknya, yakni: perjanjian utang piutang, sehingga jika utangnya hapus, maka dengan sendiri hak tanggungannya menjadi hapus. Oleh karena itu, hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Demikian pula hak tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan, piutang yang dijaminnya menjadi hapus.

## 2. Hak Tanggungan Memberikan kedudukan yang diutamakan atau Mendahulu kepada Pemegangnya (*Asas Droit de Preference*)

Pada dasarnya hak tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahulu, dengan cara menjual sendiri bidang tanah yang dijaminakan dengan hak tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut hingga sejumlah nilai hak tanggungan atau nilai piutang kreditor, mana yang lebih rendah. Di sinilah prinsip *droit de preference* berlaku bagi hak tanggungan (atas tanah dan benda-benda lainnya yang melekat dengan tanah sebagai satu kesatuan).<sup>62</sup>

Asas ini lazim dinamakan dengan *droit de preference*, bahwa pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya dari hasil penjualan hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

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 debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Selain mengacu pada Pasal 1 angka 1 UU No. 4/1996 berkaitan dengan definisi hak tanggungan, asas *droit de preference* juga dapat diketahui dari Pasal 20 ayat (1) UU No. 4/1996.

---

62 Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana, hlm. 179

### 3. Hak Tanggungan Mengikuti Objeknya dalam Tangan Siapa pun Objek Hak Tanggungan itu Berada (*Asas Droit de Suite*)

Asas *droit de suite* adalah suatu hak yang mengikuti suatu benda yang dijadikan agunan, sekalipun benda tersebut beralih kepada pihak ketiga, ataupun bila suatu piutang beralih kepada pihak ketiga karena subrogasi, *cessie*, ataupun novasi.<sup>63</sup>

Demikian halnya dengan hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite* atau *zaakgevolg*). Sifat dan ciri *droit de suite* ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak orang lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji. Asas dan ciri hak tanggungan seperti ini ditegaskan dalam Pasal 7 UU No. 4/1996 yang menyebutkan, bahwa: "Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada." Sifat atau asas ini merupakan salah satu jaminan bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun objek hak tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

*Droit de suite* merupakan ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Dengan asas *droit de suite* in, seorang pemegang hak kebendaan dilindungi. Ke tangan siapa pun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi.<sup>64</sup>

Asas ini juga merupakan asas yang diambil dari hipotik yang diatur dalam Pasal 1163 ayat (2) dan Pasal 1198 BW. Asas ini, seperti halnya dalam hipotik, memberikan sifat kepada hak tanggungan sebagai hak kebendaan. Hak kebendaan merupakan hak yang mutlak,

---

63 Hery Shietra. 2016. *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 44.

64 *Ibid.*, hlm. 171.

artinya, hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tersebut berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya itu. Dilihat secara pasif setiap orang wajib menghormati hak itu, sedangkan hak perorangan adalah relatif, artinya, bahwa hak ini hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu saja. Hak tersebut hanya dapat dipertahankan terhadap debitor itu saja. Secara pasif dapat dikatakan bahwa seseorang tertentu wajib melakukan prestasi terhadap pemilik dari hak itu.<sup>65</sup>

#### **4. Asas spesialisitas**

Agar dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, diadakan asas spesialisitas dari hak tanggungan. Memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan itu, baik mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan. Uraian mengenai hal tersebut dituangkan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT).

Berdasarkan asas ini menghendaki bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara tertentu (spesifik). Dianutnya asas ini ditarik dari Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UU No. 4/1996. Berarti mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin harus diterangkan dan diuraikan secara jelas dalam akta pemberian hak tanggungan. Dengan kata lain asas spesialisitas ini mengharuskan bahwa hak tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai objek dari hak tanggungan itu dicantumkan di dalam akta pemberian hak tanggungan.

#### **5. Hak Tanggungan Diumumkan (Asas Publisitas)**

Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas. Pemenuhan asas publisitas juga dianut oleh hak tanggungan. Memenuhi asas publisitas dari hak tanggungan ini, pemberian hak tanggungan harus didaftarkan. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak

---

65 Sutan Remy Sjahdeini [I]. *Op.Cit.*, hlm. 39.

tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Asas ini terkandung di dalam Pasal 13 ayat (1) UU No. 4/1996 menyebutkan, bahwa: "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan." Penjelasan atas Pasal 13 ayat (1) UU No. 4/1996 antara lain menyatakan: "Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas."

Suatu hal yang tidak adil bagi pihak ketiga terikat dengan pembebanan suatu hak tanggungan atas suatu objek hak tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan hak tanggungan itu. 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.<sup>66</sup>

Asas publisitas ini juga merupakan asas dari hipotik sebagaimana ternyata dalam Pasal 1179 BW. Menurut pasal ini, pembukuan hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan demikian tidak dilakukan, hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tak mempunyai kekuatan terhadap kreditor-kreditor preferen (yang tidak dijamin dengan hipotik).<sup>67</sup>

Melalui asas publisitas ini, berarti hak tanggungan wajib didaftarkan, artinya pemberian hak tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan, sehingga pemberian hak tanggungan tersebut dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

---

66 *Ibid.*, hlm. 44.

67 *Ibid.*

## 6. Asas Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya

Hak tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian di dalam pelaksanaan eksekusinya. Asas ini merupakan salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Asas ini terkandung dalam Pasal 6 UU No. 4/1996 yang menyebutkan, bahwa: "Apabila debitor 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."

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan 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 debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek 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.

Parate eksekusi juga dimungkinkan dalam hal hipotik. Namun, ada perbedaannya antara parate eksekusi dari hak tanggungan dan parate eksekusi dari hipotik. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan dalam hak tanggungan, hak pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UU No. 4/1996. Dengan kata lain, diperjanjikan atau

tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.<sup>68</sup>

**7. Sifat Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi atau Dipisahkan (Asas *Onsplitsbaarheid*)**

Makna tidak dapat dibagi-bagi atau dipisah-pisahkan menunjuk pada suatu keadaan misalnya, seorang pemilik kebendaan tertentu tidak dimungkinkan melepaskan hanya sebagian hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh. Meskipun seorang pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*), namun pembebanan yang dilakukan itu pun hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi miliknya tersebut. Jadi, *jura in re aliena* tidak mungkin dapat diberikan untuk sebagian dari benda, melainkan harus untuk seluruh benda tersebut sebagai satu kesatuan.<sup>69</sup>

Sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi atau dengan kata lain hak tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 4/1996, bahwa: "Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, ...." Dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan membawa konsekuensi yuridis, bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin dengan hak tanggungan, tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Dengan demikian, meskipun telah ada pelunasan sebagian dari utang debitor tidak menyebabkan terbebasnya dari sebagian objek hak tanggungan.

Sifat tidak dibagi-bagi dari hak tanggungan ini dapat disimpangi, sebagaimana ditegaskan dalam frasa terakhir dari Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4/1996. Menurut Pasal 2 ayat (1) UU No. 4/1996,

---

68 *Ibid.*, hlm. 47.

69 Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, hlm. 160-161.

bahwa: “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).” Penyimpangan ini hanya akan berlaku terhadap:

- a. hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah;
- b. diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) 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 objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) UU No. 4/1996 ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada Pasal 2 ayat (1) UU No. 4/1996 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 dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UU No. 4/1996 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 secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

Dengan kata lain hak tanggungan mengandung sifat *royal parsial* sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UU No. 4/1996 yang merupakan penyimpangan dari sifat hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

#### **8. Hak Tanggungan Mempunyai Sifat Bertingkat (Asas Prioritas)**

Menurut Pasal 5 ayat (1) UU No. 4/1996 Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu utang. Hal ini membawa konsekuensi yuridis, bahwa suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Berarti, hak tanggungan mempunyai sifat bertingkat (terdapat perintah yang lebih tinggi di antara kreditor pemegang hak tanggungan). Dengan sifat ini, maka pemberi jaminan atau pemilik benda yang menjadi objek hak tanggungan masih mempunyai kewenangan untuk dapat membebaskan lagi benda yang sama yang telah menjadi objek hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu lainnya, sehingga akan terdapat peringkat kreditor pemegang hak tanggungan.

#### **9. Hak Tanggungan Dapat Disertai Janji-janji**

Hak tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam APHT. Hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UU No. 4/1996, bahwa hak tanggungan dapat diberikan dengan atau tanpa disertai dengan janji-janji tertentu, bila disertai dengan janji, maka hal itu dicantumkan di dalam APHT.

Janji-janji yang dicantumkan pada APHT ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT, yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

#### **10. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih dari Satu Utang**

Hak tanggungan juga dapat menjamin lebih dari satu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) UU No. 4/1996. Ketentuan ini memberikan

kemungkinan satu hak tanggungan untuk beberapa kreditor dalam satu APHT dengan dibebani pada hak atas tanah yang sama.

## 11. Asas Pemisahan Horizontal

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.

Intinya asas pemisahan horizontal ini memiliki prinsip, bahwa kepemilikan terhadap bangunan, terpisah dengan penguasaan tanahnya, kecuali jika menurut kenyataan pemilikan bangunan dan penguasaan hak atas tanahnya berada pada satu tangan yang sama.<sup>70</sup> Berdasarkan asas ini, hak pemilikan atas tanah tidak dengan sendirinya/serta-merta meliputi juga pemilikan bangunan yang ada di atasnya.<sup>71</sup> Perwujudan asas pemisahan horizontal ini terkandung dalam Pasa 4 ayat (4) dan ayat (5) UU No. 4/1996.

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 itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam UU No. 4/1996 ini dinyatakan, bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda

---

70 Maria S.W. Sumardjono. 2006. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, hlm. 160-161.

71 Hasni. 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: RajaGrafindo, hlm. 330.

tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam APHT-nya.

## **12. Asas Perlekatan**

Selain menganut asas pemisahan horizontal, sesuai dengan asas perlekatan (*accessie*), di mana hak tanggungan juga dapat meliputi berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.



# BAB 3

## Konsep Dan Prinsip Dasar Hak Tanggungan

### A. Istilah dan Pengertian Hak Tanggungan sebagai Hak Kebendaan

Secara resmi UU No. 4/1996 memberi nama lembaga hak jaminan atas tanah dengan istilah "Hak Tanggungan", sebagai pengganti hipotik dan *credietverband*. Istilah "Hak Tanggungan" ini sesuai dengan penamaan yang diberikan oleh UU No. 5/1960. Namun dalam praktiknya, istilah "Tanggungan" dapat berarti "jaminan", "garansi", atau "asuransi". Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia<sup>72</sup> "hak tanggungan" diartikan sebagai "jaminan yang diberikan peminjam pada pemberi pinjaman berupa apa pun sesuai dengan perjanjian".

72 Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi. 2016. *Kamus Besar Bahasa Indonesia VI Daring*. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hak%20tanggungan>. Diunduh 31 Mei 2024.

Mengenai masalah peristilahan ini, banyak yang kurang sependapat dengan istilah “tanggungan”, berhubung istilah tersebut dapat dikacaukan dengan istilah ”asuransi”, yang biasa disebut dengan ”pertanggungan” atau dengan ”borgtoch”, yang biasa diterjemahkan dengan istilah ”tanggungan”, ada yang menyarankan agar dipergunakan saja istilah hipotik (bukan hipotik yang berlaku sekarang tetapi yang dimaksudkan sebagai peleburrannya dengan *credietverband*). Istilah lainnya adalah hak-hak jaminan atas tanah.<sup>73</sup> Adapun alasan bahwa penggunaan kata ”tanggungan” adalah untuk menasionalisasi istilah asing (hukum Barat), yaitu: menggantikan kata hipotik dan *credietverband* bagi hak jaminan atas tanah yang pernah berlaku di Indonesia.<sup>74</sup>

Batasan rumusan pengertian hak tanggungan dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 4/1996 yang menyatakan sebagai berikut:

**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.**

Kemudian terkait dengan batasan rumusan pengertian hak tanggungan, dalam Penjelasan Umum Angka 4 UU No. 4/1996 menerangkan antara lain:

**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 debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah**

---

73 Abdurrahman dan Samsul Wahidin. *Op.Cit.*, hlm. 13.

74 M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya, hlm. 79.

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.

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 UU No. 4/1996 dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu benda jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UU No. 5/1960.<sup>75</sup> Hak tanggungan ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Kenyataannya, sering kali terjadi benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang dijadikan jaminan turut pula dijaminan.<sup>76</sup> Diartikan juga hak tanggungan itu sebagai penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, bukan dikuasai secara fisik, melainkan untuk dijual jika debitur wanprestasi (cidera janji) dan mengambil dari hasil seluruhnya atau sebagai pembayaran lunas utang debitur kepada kreditornya.<sup>77</sup>

Singkatnya hak tanggungan itu merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau hak mendahului kepada pemegangnya daripada kreditor-kreditor lain. Dalam hak tanggungan ini yang menjadi objek jaminannya, yaitu hak atas tanah, baik berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah sebagaimana yang diatur dalam UU No. 5/1960. Pemberian hak tanggungan menurut sifatnya merupakan

---

75 Sukendar dan Aris Prio Agus Santoso. 2022. *Pengantar Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Pustakabarupress, hlm. 109-110 dan Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya. *Op.Cit.*, hlm. 13.

76 Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati. 2018. *Hukum Jaminan di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok: Rajawali Pers, hlm. 193.

77 Salim HS. 2017. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 97.

ikutan pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan, lazimnya biasanya perjanjian kredit atau pembiayaan.

Dari definisi hak tanggungan juga dapat diketahui kalau hak tanggungan ini termasuk sebagai lembaga hak jaminan kebendaan guna untuk pelunasan utang tertentu, di mana objek jaminannya adalah hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 5/1960. Pembebanannya sebagai jaminan hanya pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 5/1960 sebagai objek hak tanggungan. Utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu juga dipersyaratkan harus utang tertentu, setidaknya utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan yang bersangkutan dapat ditentukan jumlahnya. Hak tanggungan di sini objeknya tidak hanya sebatas hak atas tanah *an sich*, melainkan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya atau benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, untuk dijadikan jaminan pelunasan utang tertentu. Pemegang hak tanggungan berkedudukan sebagai kreditor yang diutamakan dalam mengambil mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan.

UU No. 4/1996 sebagai jabaran lanjut dari UU No. 5/1960, yang sejak semula berlandas pada hukum adat, maka sesungguhnya kalau disingskap lebih dalam, hukum adat tidak mengenal apa yang dinamakan dengan hak pribadi dan hak kebendaan. Kalau demikian, apakah hak tanggungan yang berinduk pada UU No. 5/1960 itu merupakan hak kebendaan atautkah bukan. Bila dirunut sesuai dasarnya, yakni hukum adat, sulit dibayangkan apabila hak tanggungan itu bukan tergolong sebagai hak kebendaan, mengingat dalam pasal-pasal UU No. 4/1996 justru ciri-ciri unggul hak kebendaan tersemat erat. Inilah sebuah dilema yang harus disikapi secara bijak supaya keberadaan hak tanggungan sebagai

lembaga jaminan kebendaan memperoleh tempat yang semestinya dalam susunan tata hukum nasional.<sup>78</sup>

Keberadaan ciri unggul hak kebendaan yang tertera dalam UU No. 4/1996, misalnya dapat digeleged dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 4/1996 yang di dalamnya terselip pernyataan bahwa hak tanggungan itu mengandung ciri preferensi. Demikian pula kalau berlanjut menelusuri Pasal 7 UU No. 4/1996, yang mencerminkan adanya sifat *droit de suite*. Ciri hak kebendaan lain, yaitu: asas spesialitas tercermin juga dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e UU No. 4/1996. Demikian juga pentingnya peran asas publisitas dalam hak kebendaan, tertayang jelas dalam Pasal 13 UU No. 4/1996. Mencermati ketentuan-ketentuan tersebut, maka tak diragukan lagi bahwa hak tanggungan selayaknya harus dianggap tergolong sebagai hak jaminan kebendaan.<sup>79</sup>

Apa yang termanifestasi dalam Pasal 1 UU No. 4/1996, bahwa piutang pemegang hak tanggungan memiliki ciri preferensi, di mana pelunasannya harus lebih didahulukan dari kreditor lain, maka sudah selayaknya kalau piutang tersebut lalu digolongkan sebagai piutang istimewa. Untuk itu menjadi wajar kalau jenis piutang istimewa dalam Pasal 1133 *BW* perlu ditambah dengan piutang istimewa milik kreditor pemegang hak tanggungan. Berarti sedasar dengan perkembangan yang terjadi dalam tatanan hukum di Indonesia, segala apa yang tertera dalam *BW* tidaklah tabu untuk mendapatkan tambahan. Meski sudah sering dikatakan bahwa sifat Buku II *BW* pada dasarnya adalah tertutup, namun sifat tertutup itu tidaklah mutlak.<sup>80</sup>

## B. Objek Hak Tanggungan

Apakah setiap hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5/1960 (UUPA) dapat menjadi objek hak tanggungan, tentu saja tidak, karena harus memenuhi persyaratan tertentu agar dapat dijadikan objek

---

78 Moch. Isnaeni. *Op.Cit.*, hlm. 225.

79 *Ibid.*, hlm. 225-226.

80 *Ibid.*, hlm. 227.

hak tanggungan. Selain ditunjuk/ditetapkan oleh undang-undang dan bernilai ekonomis (dalam artian dapat dinilai dengan uang), hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, juga harus memenuhi persyaratan:

1. hak atas tanah 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
2. hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtanggankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Berdasarkan persyaratan tersebut, dalam Pasal 4 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) UU No. 4/1996 ditetapkan hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, sebagai berikut:

#### **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 dipindahtanggankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Sebagaimana diketahui di dalam UUPA pada Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 *juncto* Pasal 51, yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik (HM), hak guna usaha (HGU), dan hak guna bangunan (HGB),

sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 UUPA yang harus diatur dengan undang-undang adalah hak tanggungan atas HM, HGU, dan HGB. Melalui Pasal 4 ayat (1) UU No. 4/1996 kembali diper-tegas objek hak tanggungan, sesuai dengan UUPA adalah meliputi HM, HGU, dan HGB. Jadi, hak-hak atas tanah yang telah ditunjuk dalam UU No. 5/1960, yang menjadi objek hak tanggungan, yaitu: HM, HGU, dan HGB. Sesungguhnya UU No. 5/1960 telah membatasi dengan menyebutkan hak-hak atas tanah yang kelak akan menjadi objek hak tanggungan.

UU No. 4/1996 memberikan suatu solusi yang tepat, masih adanya anggapan di kalangan masyarakat bahwa hak pakai (*privaat*) itu tidak dapat sebagai objek hak tanggungan, sehingga berkembangnya fidusia yang akan menjadikan hak pakai sebagai agunan yang terdaftar. Demikian pula dalam praktik perbankan menerima hak pakai sebagai suatu agunan bank dengan berbagai versi. Karena alasan-alasan praktis, hak pakai (*privaat*) dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan (yang baru) sungguhpun dalam ketentuan Pasal 51 UUPA sama sekali tidak tersebut.<sup>81</sup>

Hak pakai dalam UUPA memang tidak ditunjuk sebagai objek 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. Namun, 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. Berhubung oleh UUPA, hak pakai tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan, jalan keluarnya melalui Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75,

---

81 A.P. Parlindungan. 1996. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996/9 April 1996/LN No. 42)*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 31 (untuk selanjutnya disebut A.P. Parlindungan [I]).

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318), hak pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Melalui dan di dalam UU No. 4/1996 ini, hak pakai tersebut ditunjuk sebagai objek hak tanggungan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 4/1996. Pernyataan bahwa hak pakai tersebut dapat dijadikan objek hak tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan UU No. 5/1960 dengan perkembangan hak pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 4/1996, yang menjadi objek hak tanggungan, meliputi pula:

1. hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan; dan
2. hak pakai atas tanah milik yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

Tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya hak pakai tersebut sebagai objek hak tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan HM atau HGB, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan. Dalam pada itu hak pakai atas tanah 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 objek hak tanggungan. Demikian pula hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena tidak memenuhi kedua syarat sebagai objek hak tanggungan. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari, dalam UU No. 4/1996 ini dibuka kemungkinannya untuk dapat juga ditunjuk sebagai objek

hak tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan sebagai objek hak tanggungan. Hal itu lebih lanjut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian pada prinsipnya, hak-hak atas tanah yang dengan UU No. 4/1996 ditunjuk sebagai objek hak tanggungan adalah HM, HGU, HGB, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5/1960. 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. Jadi, hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah HM, HGU, HGB, dan hak pakai atas tanah negara serta hak pakai atas milik. HGB di sini meliputi HGB atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah HM. Dalam perkembangannya, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, bahwa hak pakai pun harus pula 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. Karenanya kemudian berdasarkan UU No. 4/1996, hak pakai ditunjuk sebagai objek hak tanggungan.

Sehubungan dengan kedua syarat di atas, HM yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, HM 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, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak pula dapat dibebani hak tanggungan.

Hak pakai atas tanah negara yang dapat dipindahtangankan meliputi hak pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 43 UU No. 5/1960 ditentukan

bahwa untuk memindahtangankan hak pakai atas tanah negara diperlukan izin dari 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.

Terhadap hak pakai atas tanah hak milik baru dapat dibebani hak tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Pembebanan hak tanggungan atas hak pakai atas tanah milik ini diadakan, karena perkembangan mengenai hak pakai atas tanah hak milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu itu 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.

Biarpun suatu hak atas tanah tersebut terdaftar, karena adanya hak-hak lain yang terdaftar yang tidak dapat diikat hak tanggungan, seperti hak pakai publik yang dipunyai pemerintah (termasuk pemerintah daerah), hak pakai perwakilan negara asing, hak pakai usaha-usaha sosial dan keagamaan, ataupun HM dari usaha-usaha keagamaan, ataupun hak pengelolaan tidak dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu, hak-hak tersebut tidak dapat dijadikan jaminan utang termasuk hak tanggungan.<sup>82</sup>

Kemudian terkait dengan rumah susun sebagai objek hak tanggungan, dalam Pasal 27 UU No. 4/1996 ditetapkan sebagai berikut:

#### **Pasal 27**

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

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 27 UU No. 4/1996 ini, hak tanggungan juga dapat dibebankan pada rumah susun dan hak milik atas

---

82 *Ibid.*, hlm. 43.

satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah HM, HGB, dan pakai atas tanah negara. Dengan ketentuan ini, maka hak Tanggungan dapat dibebankan pada rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah negara.

Pembebanan hak tanggungan dapat pula berikutan atau beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (4) UU No. 4/1996, yang menyatakan sebagai berikut:

**Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikutan 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.**

Menurut Pasal 4 ayat (4) UU No. 4/1996 tersebut, maka hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah saja, melainkan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikutan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan, seperti bangunan, tanaman, dan hasil karya lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Bukan hanya benda-benda lain yang telah ada, namun termasuk juga benda-benda lain yang akan ada di kemudian yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Jadi, hak tanggungan tersebut 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.

Bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut tidak terbatas pada yang sudah ada pada waktu dibebankan hak tanggungan. Bisa ikut dibebani juga bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang baru akan ada kemudian. Hal ini penting bagi perolehan kredit yang diperlukan untuk membiayai pembangunan bangunan, penanaman tanaman, atau pembuatan

hasil karya yang dijadikan jaminan bagi pelunasan *construction loan* yang bersangkutan.<sup>83</sup>

Agar benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut dapat menjadi objek hak tanggungan, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. bangunan, tanaman, dan hasil karya lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan yang melekat pada tanah yang bersangkutan dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah
2. pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan, berarti jika tidak dinyatakan secara tegas di dalam APHT, maka pembebanannya dengan hak tanggungan tidak berikht benda-benda lain tersebut.

Jadi, selain tanah, bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dapat dijadikan objek hak tanggungan. Perhatikan baik-baik syarat ”merupakan satu-kesatuan” dengan tanahnya. Namun, perlu diperhatikan dengan baik bahwa penyebutannya adalah: ”juga dapat dibebankan” pada hak atas tanah dari cara penyebutan mana kita tahu, bahwa bangunan, tanaman dan hasil karya itu hanya bisa menjadi objek hak tanggungan kalau tanah di atas mana bangunan itu berdiri, tanaman itu tumbuh dan hasil karya itu berada juga dijaminakan dengan hak tanggungan. Benda-benda di luar tanah, yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) UU No. 4/1996 tidak bisa dijaminakan dengan hak tanggungan terlepas dari tanahnya.<sup>84</sup>

Penyebutan ”yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah” tersebut mengingatkan kita pada syarat ”dipersatukan secara permanen atau *nogelvast*” dan ”dengan akar tertancap dalam tanah atau *wortelvast*” pada hipotik. Jadi, walaupun UU No. 5/1960 menganut asas hukum adat dan karenanya menganut asas pemisahan horisontal. namun disini

---

83 Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, hlm. 389

84 Sukendar dan Aris Prio Agus Santoso. *Op.Cit.*, hlm. 114.

disyaratkan harus merupakan satu-kesatuan dengan tanahnya. Kalau kita biasa membayangkan apa yang menjadi satu kesatuan dengan tanah adalah apa yang berada di atas tanah, maka menurut penjelasan Pasal 4 ayat (4) UU No. 4/1996 ternyata meliputi juga bangunan yang ada di permukaan tanah, seperti *basement*. Jadi, ada yang di bawah tanah, meliputi juga bangunan, atau bagian dari bangunan, yang ada dibawah tanah, dan ada hubungannya dengan tanah yang ada di atasnya. Karenanya, tambang dan mineral tidak termasuk di dalamnya.<sup>85</sup>

Pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu hanya terjadi bila dengan tegas dinyatakan dalam APHT yang bersangkutan. Bila hal itu tidak dinyatakan dengan tegas (secara eksplisit), hak tanggungan hanya terjadi atas tanahnya saja. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah nasional.<sup>86</sup>

Substansi yang terkandung dalam Pasal 4 ayat (4) UU No. 4/1996 ini merupakan penerapan asas pemisahan horizontal, yang diambil dari hukum adat, hal ini setidaknya dapat memberikan nilai tambah dalam pemberian kredit, karena perhitungan nilai benda yang dijaminkan tidak semata-mata diukur dari harga tanahnya saja, tetapi juga bangunan atau benda ataupun tanaman yang ada di atasnya mempunyai harga yang dapat dinilai, sehingga dapat meningkatkan nilai kredit.<sup>87</sup>

Dalam Penjelasan atas Pasal 4 ayat (4) UU No. 4/1996 menyebutkan, bahwa 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. Hal ini mengandung makna hanyalah bangunan yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan, baik yang berada di atas maupun di bawah

---

85 *Ibid.*

86 Sutan Remy Sjahdeini [I]. *Op.Cit.*, hlm. 66.

87 Habib Adjie. 2018. *Merelasikan Pembebanan Hak Tanggungan dengan Eksekusi Hak Tanggungan (Pedoman Bagi Notaris dan PPAT serta Pejabat Lelang)*. Semarang: Duta Nusindo, hlm. 23.

permukaan tanah, yang dapat menjadi objek hak tanggungan. Karena itu, bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, maka tidak termasuk menjadi objek hak tanggungan menurut UU No. 4/1996.

Sesuai dengan asas pemisahan horizontal hak atas tanah dimungkinkan kepemilikan hak atas tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, arti pemegang hak atas tanah tidak dengan sendiri menjadi pemegang bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan hak atas tanahnya. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan utang itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Mengenai hal ini, Pasal 4 ayat (5) UU No. 4/1996 menegaskan, bahwa apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik. Sebagai konsekuensi dimungkinkannya pembebanan hak atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, maka pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah, hal mana wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu APHT, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan. Pengertian akta autentik di sini adalah surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani hak tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

## C. Subjek Hak Tanggungan

### 1. Pemberi Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan terdiri atas pemberi dan penerima hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan di sini bisa debitor atau pihak lain (ketiga). Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UU No. 4/1996, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemberi hak tanggungan dipersyaratkan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Jika pemberi hak tanggungan tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan, tentunya pembebanan hak tanggungannya menjadi tidak sah.

Memang umumnya pemberi hak tanggungan adalah debitor sendiri. Tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain. Atau debitor bersama pihak lain, misalnya suami isteri, jika benda yang dijadikan jaminan milik bersama.<sup>88</sup>

Kapan kewenangan itu harus ada, ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (2) UU No. 4/1996 beserta penjelasannya. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan dimaksud harus dan terbukti ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Mengingat, lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan itu. Hal tersebut berarti bahwa pada saat hak tanggungan didaftar oleh

---

88 Boedi Harsono. *Op.Cit.*, hlm. 391.

Kantor Pertanahan objek Hak Tanggungan harus sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan. Hal tersebut juga berarti bahwa pada waktu dibuatkan APHT obek hak tanggungan itu belum harus terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, namun sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Umum UU No. 4/1996 pada angka 7, cukup apabila terdapat keyakinan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Penjelasan Umum UU No. 4/1996 dimaksud menyatakan sebagai berikut:

**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 itu didaftar.**

Tetapi sebenarnya kewenangan itu juga harus sudah ada pada waktu diberikan hak tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, biarpun tidak selalu wajib dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan, kalau tanah yang bersangkutan memang belum didaftar. Kalau tanahnya belum didaftar kewenan pemberi hak tanggungan dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, misalnya surat keterangan waris atau akta pemindahan hak, yang dapat memberikan keyakinan kepada PPAT yang membuat APHT-nya, pemberi hak tanggungan memang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Sudah barang tentu menerima tanah jaminan tanah dalam keadaan belum terdaftar, lebih-lebih lebih kalau diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak, mengandung risiko, yang harus dipertimbangkan dengan seksama oleh pemberi kredit.<sup>89</sup>

---

89 *Ibid.*, hlm. 391-392.

Sehubungan dengan hal tersebut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 (untuk selanjutnya disebut Permen Agraria/Kepala BPN No. 5/1996) telah ditentukan beberapa persyaratan mengenai status objek hak tanggungan yang boleh dibuatkan APHT-nya oleh PPAT, yaitu:

- a. objek hak tanggungan yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan (Pasal 1);
- b. objek hak tanggungan yang sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan, sedangkan objek hak tanggungan tersebut sudah diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 2);
- c. objek hak tanggungan yang berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar tidak atas nama pemberi hak tanggungan yang diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak (Pasal 3);
- d. objek hak tanggungan yang berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar (Pasal 4).

Sesuai dengan perbedaan status hubungan hukum antara objek hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungannya, maka persyaratan dokumen untuk pendaftaran hak tanggungan dan proses pendaftarannya juga berlainan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1), Pasal 2 ayat (1), Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN No. 5/1996. Persyaratan dan proses pendaftaran ini berbeda karena dalam hal obyek hak tanggungan sudah bersertipikat atas nama pemberi hak tanggungan, hak tanggungan tersebut dapat langsung didaftar. Sementara itu, apabila objek hak tanggungan belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, maka harus ditempuh lebih dahulu proses pendaftaran hak/ peralihan hak/pemecahan yang diperlukan agar objek hak tanggungan tersebut terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan (vide Pasal 2 ayat (2), Pasal 3 ayat (2), dan Pasal 4 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 5/1996). Berkaitan dengan HM atas satuan rumah susun yang harus sudah bersertipikat

atas nama pengembang sebelum satuan-satuan yang bersangkutan boleh dijual, sehingga untuk itu pendaftaran hak tanggungan yang objeknya HM atas satuan rumah susun (sarusun) dilakukan menurut ketentuan Pasal 1 atau Pasal 2, dan tidak menurut Pasal 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5/1996.

Mengenai alat bukti dan dokumen yang harus diserahkan pada saat pendaftaran hak tanggungan ditentukan dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 5/1996, yaitu:

- a. untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau HM atas sarusun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, berupa *sertipikat asli* hak atas tanah atau HM atas sarusun yang menjadi objek hak tanggungan;
- b. untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau HM atas sarusun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan dan diperoleh pemberi hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, berupa: *sertipikat asli* hak atas tanah atau HM atas sarusun yang menjadi objek hak tanggungan beserta dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau HM atas sarusun kepada pemberi hak tanggungan, yaitu:
  - 1) dalam hal pewarisan: keterangan waris dan akta pembagian waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
  - 2) dalam hal pemindahan hak melalui jual beli: akta jual beli;
  - 3) dalam hal pemindahan hak melalui lelang: risalah lelang;
  - 4) dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (*inberg*: akta pemasukan modal);
  - 5) dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar: akta tukar menukar;
  - 6) dalam hal pemindahan hak melalui hibah: akta hibah;
- c. untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau

perusahaan inti rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak, berupa: *sertipikat asli* hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk) serta akta jual beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi hak tanggungan;

- d. untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, berupa:
- 1) *surat keterangan dari Kantor Pertanahan* atau *pernyataan* dari pemberi hak tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
  - 2) *surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa* yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak tersebut;
  - 3) *surat keterangan waris, akta pembagian waris, akta pemindahan hak* yang dibuat oleh PPAT yang berwenang atau *akta pemindahan hak* yang dibuat berdasarkan hukum adat yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/Kelurahan, yang menjadi dasar perolehan hak oleh pemberi hak tanggungan, apabila bukti hak dan keterangan Kepala Desa dimaksud masih atas nama orang yang mewariskan atau yang menjual.

Peralihan hak melalui pewarisan terjadi karena hukum, sedang perbuatan pemindahan hak dalam hukum tanah nasional kita sudah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pemberi hak tanggungan. Oleh karena itu, dalam keadaan seperti itu pada waktu dibuatnya APHT pemberi hak tanggungan menurut hukum sudah berkedudukan sebagai pemegang hak atas objek hak tanggungan. Pada waktu dilakukan pembukuan hak tanggungan yang bersangkutan, objek hak tanggungan harus sudah bersertipikat atas nama pemberi hak tanggungan. Demikian pula terhadap HM atas sarusun harus sudah bersertipikat atas nama pengembang, sebelum satuan-satuan yang bersangkutan boleh dijual.<sup>90</sup>

---

90 *Ibid.*, hlm. 393.

Tentunya yang dapat menjadi pemberi hak tanggungan bisa warga negara Indonesia (WNI) dan juga warga negara asing (WNA) sepanjang peraturan membolehkannya dengan persyaratan tertentu serta wewenang yang terbatas. Sesuai dengan UU No. 5/1960, terdapat hak atas tanah yang dapat dipunyai orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berlandaskan pada konsep hak menguasai dari negara, sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UU No. 5/1960, negara diberikan kewenangan untuk menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh individu, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, baik oleh WNI maupun orang asing.<sup>91</sup>

Macam-macam hak atas permukaan bumi dimaksud, yang disebut tanah lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Menurut ketentuan ini, bahwa: "Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak atas tanah lain yang bersifat sementara menurut Pasal 53 ayat (1) UUPA, meliputi: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak

---

91 FX. Sumarja. 2015. *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*. Yogyakarta: STPN Press, hlm. 25.

menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Kedua pasal UUPA di atas yang memuat rumusan hak-hak atas tanah, tampaknya tidak bersifat limitatif, artinya selain yang telah dirumuskan itu di masa mendatang masih terbuka lahirnya hak-hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang. Semua macam hak atas tanah dimaksud di atas, dapat diberikan kepada individu, baik sendiri maupun secara bersama-sama orang lain, kecauli ditentukan tersendiri oleh peraturan perundang-undangan. Semua macam hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dapat diberikan kepada individu WNI. Sementara untuk individu orang asing dapat diberikan hak pakai dan hak sewa bangunan.<sup>92</sup>

Subjek HM atas tanah hanyalah WNI dan badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah berdasarkan syarat-syarat tertentu. Artinya, subjek HM atas tanah bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan hukum. Namun tidak setiap badan hukum dapat mempunyai HM atas tanah. Hanya badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah dapat mempunyai HM atas tanah.<sup>93</sup> Ketentuan bahwa hanya WNI yang bisa menjadi subjek HM atas tanah adalah sejalan dengan asas kebangsaan yang dianut oleh UUPA. Orang asing tertutup kemungkinan menjadi subjek hak milik.<sup>94</sup> Demikian larangan orang asing memiliki HM atas tanah merupakan perwujudan dari asas nasionalitas. Penerapan asas nasionalitas yang dianut UUPA dalam pemilikan hak milik atas tanah memberikan konsekuensi adanya perbedaan perlakuan antara WNI dengan WNA.<sup>95</sup> Dari prinsip nasionalitas tersebut terlihat bahwa

---

92 *Ibid.*, hlm. 38-39.

93 Rudi Indrajaya, Emelia Kontesa, dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya. 2020. *Pengantar Hukum Agraria: Teori dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama, hlm. 35-36.

94 FX. Sumarja. *Op.Cit.*, hlm. 42.

95 Martin Roestamy. 2011. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Orang Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*. Bandung: Alumni, hlm. 98.

kepentingan WNI di atas segala-galanya baik dari segi ekonomis, sosial dan politis dan malahan dari sudut Hankamnas.<sup>96</sup>

Hal yang sama juga berlaku terhadap WNI yang mempunyai kewarganegaraan asing, juga tidak diperkenankan mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku kewajiban untuk melepaskan haknya sebagaimana digariskan dalam Pasal 21 ayat (4) UUPA. UUPA melalui Pasal 21 ayat (3) memerintahkan kepada orang asing yang sesudah berlakunya UUPA ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya, maka wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Sebenarnya orang asing tersebut masih bisa mempertahankan tanahnya supaya tidak jatuh kepada negara dengan cara atau mengajukan perubahan hak milik menjadi hak pakai atau hak sewa untuk bangunan. Tentunya untuk perubahan hak tersebut harus memenuhi persyaratan, bahwa orang asing ini sungguh berkedudukan di Indonesia. Berkedudukan di Indonesia berarti harus mempunyai surat izin tinggal tetap, tidak sekedar izin tinggal sementara ataupun izin kunjungan. Sayang, di dalam hukum tanah nasional ternyata orang asing dapat mempunyai hak pakai tidak harus memiliki izin tinggal tetap.<sup>97</sup>

Bagaimana dengan kepemilikan HGU dan HGB, juga tidak dapat dimiliki WNA atau orang asing, kendati pun tidak dinyatakan secara tegas. Hanya saja oleh UUPA telah disebutkan secara limitatif, siapa

---

96 A.P. Parlindungan. 1993. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 81.

97 FX. Sumarja. *Op.Cit.*, hlm. 43.

yang dapat menjadi subjek HGU dan HGB. Jika merujuk pada Pasal 30 ayat (1) UUPA, yang menjadi subjek HGU, artinya yang dapat mempunyai HGU tersebut adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Demikian pula menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA, subjek pemegang HGB hanyalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Jadi, orang asing juga tidak dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia yang berupa HGU, seperti halnya tidak pula dapat mempunyai HM atas tanah. Demikian pula ketentuan mengenai siapa yang dapat mempunyai HGB tidak berbeda ketentuan mengenai siapa yang dapat mempunyai HGU.<sup>98</sup>

Secara umum badan hukum baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing dan juga WNA atau orang asing hanya diperbolehkan menguasai dan menggunakan tanah, jika hak itu secara tegas dimungkinkan oleh peraturan yang bersangkutan. Pasal-pasal dalam UUPA yang memungkinkan untuk itu adalah Pasal 30 UUPA untuk badan-badan hukum, yaitu: hanya badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang boleh menjadi pemegang HGU dan HGB. Sedangkan untuk warga negara asing atau orang asing dan badan-badan hukum asing diberikan hak sesuai yang ditetapkan dalam Pasal-pasal 41, 42, 45, dan Pasal 55 UUPA.<sup>99</sup> Berdasarkan ketentuan tersebut, bahwa WNA atau orang asing dan badan hukum asing di Indonesia pada prinsipnya hanya memiliki hak kepemilikan tanah dan bangunan dengan

---

98 Sutan Remy Sjahdeini [I]. *Op.Cit.*, hlm. 78-79.

99 Mangiliwati Winardi dan Adi Sulistyono. Januari-Juni 2017. "Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing dengan Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", dalam *Jurnal Repertorium Volume IV Nomor 1*. <https://media.neliti.com/media/publications/213280-penguasaan-tanah-oleh-warga-negara-asing.pdf>. Diunduh 1 Juni 2024, hlm. 68.

hak pakai dan hak sewa.<sup>100</sup> Namun dalam praktik, penguasaan hak atas tanah oleh WNA dilakukan dengan hak pakai dan hak sewa, dan adanya suatu perjanjian pinjam nama, nama WNI dicantumkan di sertifikat hak milik.<sup>101</sup>

Hak pakai atas tanah sama dengan HM, HGU, HGB, yang merupakan hak atas tanah yang bersifat primer. Hak pakai atas tanah berbeda dengan HGU dan HGB, karena hak pakai mempunyai subjek yang terbanyak dibandingkan HM, HGU, dan HGB.<sup>102</sup>

Konsep hak pakai atas tanah dirumuskan dalam Pasal 41 ayat (1) UU No. 5/1960. Menurut ketentuan ini, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA ini. Berarti di atas tanah hak pakai dapat didirikan bangunan dan dijadikan sebagai lahan pertanian, perikanan, peternakan, bahkan perkebunan, hal ini selaras dengan frasa “menggunakan” dan “memungut hasil” dari tanah hak pakai tersebut. Dibandingkan dengan HGU dan HGB yang ditentukan jangka waktunya, sedangkan jangka waktu hak pakai atas tanah diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu,

---

100 Kadek Ramdhana Wija Dharma, I Nyoman Putu Budiarta, Ni Made Puspasutari Ujianti. April 2022. “Larangan Penguasaan Tanah oleh WNA Melalui Perjanjian *Nominee*”, dalam *Jurnal Konstruksi Hukum*, Volume 3, Nomor 2. <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/download/4806/3396>. Diunduh 1 Juni 2024, hlm. 250.

101 I Wayan Pebriyana, I Nyoman Putu Budiarta dan I Putu Gede Seputra. 2020. “Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*)”, dalam *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 2, Nomor 3. <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum/article/view/2509>. Diunduh 1 Juni 2024, hlm. 326 dan 329.

102 Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 118.

dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Hak pakai atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya.<sup>103</sup>

Subjek hak pakai atas tanah ditentukan dalam Pasal 42 UUPA. Menurut ketentuan ini, bahwa yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Ketentuan lebih lanjut mengenai subjek hak pakai atas diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630; untuk selanjutnya disebut PP No. 18/2021), yang juga mencabut dan sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643) dan dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing

---

103 Indah Jacinda, Jason Jusuf, dan Verlin Ferdina. "Penguasaan Tanah Di Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perkawinan Campuran Dalam Falsafah Hukum". [https://jdih.tanjungpinangkota.go.id/data\\_file/2859/Penguasaan%20Tanah%20di%20Indonesia%20oleh%20Warga%20Negara%20Asing%20Melalui%20Perkawinan%20Campuran%20dalam%20Falsafah%20Hukum.pdf](https://jdih.tanjungpinangkota.go.id/data_file/2859/Penguasaan%20Tanah%20di%20Indonesia%20oleh%20Warga%20Negara%20Asing%20Melalui%20Perkawinan%20Campuran%20dalam%20Falsafah%20Hukum.pdf). Diunduh 1 Juni 2024, hlm. 71.

yang Berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793).

Subjek hak pakai atas tanah berdasarkan PP No. 18/2021 dibedakan atas dua macam. Dalam Pasal 49 PP No. 18/2021 ditegaskan, bahwa hak pakai atas tanah terdiri atas hak pakai dengan jangka waktu dan hak pakai selama dipergunakan.

Hak pakai dengan jangka waktu diberikan kepada:

- a. warga negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- d. badan keagamaan dan sosial; dan
- e. orang asing

Hak pakai selama dipergunakan tersebut diberikan kepada:

- a. instansi pemerintah pusat;
- b. pemerintah daerah;
- c. pemerintah desa; dan
- d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

## 2. Pemegang Hak Tanggungan

Dalam kaitannya dengan kedudukan selaku kreditor, UU No. 4/1996 menegaskan bahwa seorang WNA maupun badan hukum asing juga dapat menjadi pemegang hak tanggungan, karena hak tanggungan tidak ada kaitannya dengan pemilik objeknya secara serta merta.<sup>104</sup>

Siapa pemegang hak tanggungan, menurut Pasal 9 UU No. 4/1996, bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dalam perjanjian kredit, pemegang hak tanggungan, lazimnya

---

104 Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 54-55.

disebut dengan kreditor, yakni: pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu.

Tidak ada persyaratan khusus bagi penerima/pemegang hak tanggungan.<sup>105</sup> Sesuai dengan Pasal 9 UU No. 4/1996, pemegang hak tanggungan bisa orang perseorangan (individual), namun bisa juga badan hukum (kreditor). Artinya pemegang hak tanggungan bisa WNA atau orang asing, tidak terbatas pada WNI atau badan hukum Indonesia saja, demikian juga bisa pula badan hukum asing juga dapat menjadi pemegang hak tanggungan, baik badan hukum asing tersebut berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri, yang terpenting kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia sebagaimana dipersyaratkan dalam Penjelasan atas Pasal 10 ayat (1) UU No. 4/1996.

Ketentuan ini sejalan dengan tujuan diterbitkannya UU No. 4/1996, sebagaimana dinyatakan dalam *konsiderans* dan *Penjelasan Umumnya*, bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional dibutuhkan penyediaan dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan, diperlukan adanya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, dana yang diperoleh dari luar negeri pun harus dipergunakan bagi pembangunan nasional, apabila dikehendaki memperoleh jaminan dengan lembaga yang dimaksudkan.<sup>106</sup>

Jadi, yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang/kredit, yaitu baik itu orang perseorangan WNI maupun orang asing.<sup>107</sup>

Pemenuhan asas spesialisitas yang dituangkan dalam APHT melahitkan penerima hak tanggungan. Dilanjutkan dengan didaftarkan

---

105 Boedi Harsono. *Op.Cit.*, hlm. 393.

106 *Ibid.*, hlm. 393-394.

107 Sutan Remy Sjahdeini [I]. *Op.Cit.*, hlm. 79.

pembebanan hak tanggungan ke dalam buku tanah hak tanggungan, posisi kreditor berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan.

#### **D. Utang yang Dijamin Pelunasannya dengan Hak Tanggungan**

Keberadaan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Sebagai hak kebendaan, hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang tertentu. Pemberian hak tanggungan akan terjadi bila sebelumnya didahului dengan adanya perjanjian pokok, berupa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasan dengan hak tanggungan. Sebelum ada perjanjian hak tanggungan, harus ada perjanjian utang piutangnya, sebab yang melahirkan perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang. Utang tertentu yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan diatur di dalam Pasal 3 ayat (1) UU No. 4/1996, yang menyatakan sebagai berikut:

**Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.**

Salah satu asas hak tanggungan, bahwa hak tanggungan bersifat *accessoir*, merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang. Hak tanggungan tidak akan lahir tanpa ada perjanjian pokok, yakni: perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang. Hak tanggungan diadakan untuk menjamin pelunasan suatu utang tertentu. Oleh karena itu jumlah utang yang dijamin dengan hak tanggungan harus sudah pasti atau setidaknya-tidaknya dapat dipastikan. Menurut Pasal 3 ayat (1) UU No. 4/1996 tersebut, utang yang dijamin pelunasannya itu tidak selalu dalam jumlah yang tertentu dan tetap, akan tetapi adakalanya jumlahnya

baru bisa ditentukan kemudian. Utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan tersebut, dapat berupa:

1. utang yang sudah atau telah ada pada saat dibebani dengan hak tanggungan, yang dituangkan dalam APHT; dan
2. utang yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan dengan jumlah tertentu, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi (*bank guarantee*);

Selain itu, utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan:

1. jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan;
2. jumlahnya ditentukan kemudian pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan, seperti utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos/biaya-biaya lain, yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian;
3. jumlahnya dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam:
  - a. perjanjian utang piutang; atau
  - b. perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang, misalnya perjanjian pinjam meminjam uang 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.

Sampai di sini Pasal 3 UU No. 4/1996 beserta penjelasannya masih belum memberikan jalan keluar kepastian melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sehubungan dengan perbedaan pendapat antara kreditor dan debitor dalam menentukan jumlah uang yang pasti (*fixed loan*). Dalam dunia perbankan sekarang ini, pemberian kredit tidak serta merta diberikan seluruhnya sekaligus, akan tetapi diberikan secara bertahap

sampai batas plafon yang telah disepakati dalam perjanjian pemberian kreditnya.<sup>108</sup>

Berhubung karena itu perlu diatur lebih jelas ”patokan menentukan jumlah utang pokok yang dapat dieksekusi”, sehingga perlu ditentukan ”patokan prioritas secara alternatif”:

1. patokan pokok: ”jumlah yang disebut dalam APHT”:
  - a. bila ”debitor” membantah, boleh mengajukan fakta;
  - b. bila tidak cukup fakta, ”tetap dipertahankan secara definitif jumlah” yang disebut dalam APHT;
2. dipergunakan patokan yang direalisasikan:
  - a. apabila ”debitor” dapat menunjukkan fakta-fakta jumlah yang direalisasi lebih kecil dari yang disebut dalam APHT, jumlah yang dapat dieksekusi adalah yang benar-benar ”direalisasi”;
  - b. namun karena pembuktian yang demikian bukan dalam proses peradilan sesuai dengan sistem ”adversarial”, kebenarannya kurang dapat dipegang sebagai jumlah ”definitif” di luar sidang, akan tetapi untuk kelancaran eksekusi pelaksanaan eksekusi tidak perlu ”ditunda”;
  - c. jika ”kreditor” menganggap jumlah itu masih kurang. kekurangan dapat digugat melalui gugat perdata;
  - d. jika ”debitor” menganggap melebihi dari jumlah yang direalisasi, dia dapat mengajukan gugat perdata.
3. jumlah definitif berdasarkan rekening  
Patokan ini dapat dipergunakan sebagai jumlah definitif apabila cara ini ditentukan sebagai klausula dalam APHT;
4. berdasarkan penyelesaian melalui ADR (*Alternative Dispute Resolution*): jika timbul sengketa mengenai jumlah utang yang pasti, lebih tepat diselesaikan melalui ADR:

---

108 Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan, hlm. 98

- a. bisa melalui "mediasi", dengan menunjuk seorang "mediator" untuk menentukan jumlah yang pasti;
- b. yang paling tepat "mediatornya", Akuntan Publik; atau
- c. melalui "negosiasi"; apabila telah disepakati jumlahnya, langsung dijadikan patokan "definitif";
- d. ataupun melalui "expert determination", para pihak menyepakati seorang ahli sebagai pihak ketiga untuk menentukan jumlah yang pasti.<sup>109</sup>

Dulu kendala "eksekusi hipotik" yang paling besar, adalah mengenai "perselisihan penafsiran jumlah utang tertentu (*fixed loan*), dan hal ini dijadikan sebagai "syarat materiil eksekusi": bila jumlah utang dianggap "tidak pasti", Grose Hipotik dinyatakan "cacat materiil" dan oleh karena itu, "daya titel eksekutorialnya" gugur, kemudian penyelesaian pemenuhan pembayaran utang, mesti ditempuh "kreditor" melalui "gugat perdata biasa". Tidak berlebihan hampir 30-40% grose akta hipotik gagal eksekusinya berdasar Pasal 224 HIR, atas jumlah utang tidak pasti, oleh karena itu dianggap tidak memenuhi pasal 1176 ayat (1) BW.<sup>110</sup>

Memang pada waktu yang lalu, ada ketidakcocokan pendapat antara pihak pengadilan, termasuk Mahkamah Agung, mengenai besarnya jumlah utang. Pihak pengadilan berpendapat bahwa jumlah utang harus sudah pasti (*fixed*). Sementara itu, bagi pihak bank, penentuan jumlah kredit yang pasti hampir tidak mungkin dilakukan. Untuk kredit investasi, jumlah kredit akan selalu menurun dari waktu ke waktu apabila debitur secara teratur melakukan angsuran kredit sesuai dengan jadwal angsurannya. Namun, apabila kemudian setelah angsuran terakhir, kredit tidak diangsur lagi dan bunga tidak dibayar, jumlah kredit akan meningkat lagi sebagai akibat dari pembebanan bunga. Sedangkan apabila kredit

109 M. Yahya Harahap. 1996. "Tanggapan Atas Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996". Makalah pada Seminar Pemasyarakatan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Banjarmasin: Kerjasama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan dan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, hlm. 5-6.

110 *Ibid*, hlm. 3-4.

berbentuk R/C (rekening *courant*) atau R/K (rekening koran), kredit akan befluktuasi dari waktu ke waktu mengikuti waktu-waktu dan jumlah jumlah setoran dan pengambilan kredit dari rekening koran kredit dari debitor tersebut.<sup>111</sup>

Dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU No. 4/1996 tersebut, diharapkan perbedaan pendapat ini akan tidak ada lagi. Bank mengharapkan agar pengadilan dapat menerima bahwa jumlah utang yang akhirnya harus dibayar kembali oleh debitor pada waktu eksekusi hak tanggungan adalah jumlah yang tercantum pada rekening kredit dari debitor tersebut. Di dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan atau APHT cukuplah apabila dicantumkan bahwa jumlah kredit adalah jumlah maksimum kredit ditambah dengan biaya dan bunga yang masih akan diperhitungkan oleh bank sampai dengan saat eksekusi hak tanggungan dilakukan.<sup>112</sup>

Dalam praktik perbankan, dapat diberikan contoh lain, yaitu utang yang timbul sebagai akibat *non payment* L/C ekspor oleh *opening* bank di luar negeri atas penyerahan dokumen-dokumen ekspor yang mengandung *discrepancies* (dokumen-dokumen yang diserahkan tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam L/C), sedangkan sementara itu *negotiating/paying* bank di dalam negeri telah mengambil alih dokumen-dokumen tersebut dan telah membayarkan uangnya kepada eksportir. Apabila karena *non payment* tersebut, eksportir tidak mampu dengan seketika membayar kembali dana yang telah dibayarkan oleh *negotiating/paying* bank kepadanya dan terpaksa diutang, utang yang timbul itu adalah utang yang muncul kemudian setelah hak tanggungan dibebankan.<sup>113</sup>

Mengingat ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU No. 4/1996 tersebut, adalah mutlak bahwa antara bank dan nasabah harus terlebih dahulu telah diperjanjikan di muka atas utang yang baru akan ada dikemudian hari yang timbul sebagai akibat pencairan bank garansi yang merupakan fasilitas dari bank yang diterima oleh nasabah atau yang timbul sebagai akibat terjadinya *non-payment* atas L/C ekspor yang diterima oleh nasabah dari

---

111 Sutan Remy Sjahdeini [I]. *Op.Cit.*, hlm. 30.

112 *Ibid.*, hlm. 30-31.

113 *Ibid.*, hlm. 31-32.

luar negeri melalui bank yang bersangkutan. Dengan kata lain, selain dari adanya garansi bank (jaminan bank) dan *letter of credit* yang diteruskan oleh bank kepada eksportir, mutlak harus ada pula perjanjian kredit antara bank dan nasabah untuk menampung timbulnya utang nasabah debitor apabila garansi bank dicairkan atau apabila terjadi *non-payment* terhadap L/C tersebut. Dengan demikian, perjanjian kredit tersebut merupakan *stand-by loan agreement*.<sup>114</sup>

Kehadiran ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU No. 4/1996 ini dimaksudkan untuk menampung hal yang secara nyata terjadi di dalam praktik dan dibutuhkan dalam dunia perbankan.<sup>115</sup> Hal ini mengingat dalam praktik, suatu piutang dapat disebutkan secara pasti jumlahnya di dalam APHT, namun ada kemungkinan tidak dapat disebutkan secara pasti jumlah piutangnya pada saat dibebani hak tanggungan, melainkan yang jumlah piutangnya baru dapat diketahui atau dipastikan kemudian.

Dalam hal belum diketahui jumlah piutang yang pasti wajib dicantumkan secara tegas di dalam APHT-nya, suatu jumlah uang tertentu, yang disebut nilai tanggungan. Nilai tanggungan hakikatnya merupakan kesepakatan sampai sejumlah berapa pagu atau batas jumlah piutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu. Piutang yang sebenarnya bisa kurang, bisa juga lebih besar dari nilai tanggungan yang disepakati. Kalau piutang yang sebenarnya lebih besar, maka yang dijamin secara khusus dengan hak tanggungan terbatas sebesar nilai tanggungan yang dicantumkan di dalam APHT-nya. Piutang selebihnya pelunasannya memperoleh jaminan menurut ketentuan jaminan umum. Jaminan umum tersebut tidak memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor.<sup>116</sup>

---

114 *Ibid.*, hlm. 32.

115 *Ibid.*, hlm. 34.

116 Boedi Harsono. *Op.Cit.*, hlm. 385.

## E. Hak Tanggungan Untuk Satu Utang atau Lebih

Demikian menurut Pasal 3 ayat (2) UU No. 4/1996, bahwa satu hak tanggungan dapat dibebani untuk satu utang atau lebih. Dalam Pasal 3 ayat (2) UU No. 4/1996 ditegaskan, bahwa: "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." Berarti, utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan ini, bisa berasal dari satu hubungan hukum tertentu, atau bisa juga dari satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Dengan kata lain, hak tanggungan itu dapat diberikan untuk satu utang yang berasal dari satu hubungan hukum. Namun dimungkinkan pula untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum tertentu.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) UU No. 4/1996, pembebanan hak tanggungan bisa saja terhadap beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang. Juga pembebanan hak tanggungan bisa terhadap beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan. Adanya ketentuan ini, maka tertampung sudah kebutuhan pemberian hak tanggungan bagi kredit sindikasi (*syndication loan*) bagi perbankan, yang dalam hal ini seorang debitor memperoleh kredit lebih dari satu bank (beberapa kreditor), tetapi berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang sama yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.<sup>117</sup>

Dalam praktiknya, 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 APHT. Hak tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana

---

117 Sutan Remy Sjahdeini [I]. *Op.Cit.*, hlm. 35.

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 memberinya, 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.

Ini terjadi pada *syndication loan*, misalnya kreditor yang akan bertindak atas nama para kreditor lainnya ini ditentukan sebagai pihak yang menghadap pada PPAT dalam proses pemberian hak tanggungan. Pihak "agent" ini yang juga akan menerima dan menyimpan sertifikat hak tanggungan bersangkutan. Hal ini seringkali terjadi dalam satu *syndication loan*. Para bank bersangkutan memberi kuasa kepada satu bank tertentu yang misalnya berada di Jakarta, sedangkan lain-lain bank yang juga turut serta dalam pemberian pinjaman kepada debitor yang sama ini, berkedudukan di luar negeri. Misalnya menguasai bank asing yang bercabang di Indonesia ini, untuk bertindak sebagai kuasa mereka untuk menghadapi pihak kreditor dan membuat semua dokumen dan APHT yang diperlukan untuk menjanjini hak mereka ini.<sup>118</sup>

Dalam praktik perbankan, bank kedua atau ketiga dan seterusnya akan enggan untuk memberikan kredit kepada seorang debitor yang sebelumnya telah memperoleh kredit dari bank pertama bila agunannya berupa tanah yang sudah dibebani dengan hipotik (sekarang hak tanggungan), karena preferensinya telah dipegang oleh bank pertama. Namun, apabila para kreditor yang datang kemudian, dapat memperoleh jaminan secara *pari passu* diantara kreditor-kreditor itu, kreditor-kreditor tersebut akan bersedia untuk memberikan kredit kepada debitor yang sama itu dengan satu agunan secara *pari passu*. Ketentuan Pasal 3 ayat (2) UU No. 4/1996 itu memberikan kemungkinan pemberian jaminan berupa satu hak tanggungan kepada beberapa kreditor secara *pari passu*.<sup>119</sup>

---

118 Sudargo Gautama. *Op.Cit.*, hlm. 56.

119 Sutan Remy Sjahdeini [I]. *Op.Cit.*, hlm. 36.

Penjaminan dengan hanya berupa satu hak tanggungan bagi beberapa kreditor berdasarkan beberapa perjanjian kredit bilateral antara debitor yang sama dengan masing-masing kreditor itu, hanyalah mungkin dilakukan apabila sebelumnya (sebelum kredit diberikan oleh kreditor-kreditor itu telah disepakati oleh semua kreditor. Kesemua kreditor bersama-sama harus bersepakat bahwa terhadap kredit yang akan diberikan oleh masing-masing kreditor (bank) kepada satu debitor yang sama itu, jaminannya adalah berupa satu hak tanggungan saja bagi mereka bersama-sama kredit dari kesemua kreditor diberikan secara serentak. Bila tidak demikian halnya, para kreditor itu akan menjadi pemegang hak tanggungan pertama, kedua, ketiga dan seterusnya. Masing-masing kreditor pasti akan saling mendahului untuk memperoleh hak yang diutamakan terhadap kreditor yang lain.<sup>120</sup>

Lalu apa keuntungannya, terdapat beberapa keuntungan bagi masing-masing bank (kreditor) dan debitor apabila dimungkinkan pemberian jaminan berupa satu hak tanggungan secara *pari passu* untuk beberapa kreditor yang hubungan hukumnya dengan kreditor adalah berdasarkan beberapa perjanjian bilateral dibandingkan bila diberikan secara sindikasi. Keuntungan-keuntungan itu adalah:

1. debitor dapat memilih sendiri siapa yang akan menjadi kreditor-kreditornya. Pada kredit sindikasi, siapa yang akan menjadi kreditor-kreditornya sangat bergantung kepada bank atau bank-bank yang menjadi *arranger*;
2. syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan masing-masing perjanjian kredit dapat dirundingkan oleh debitor dengan masing-masing kreditor secara terpisah. Di sini dapat diperjanjikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berbeda dengan masing-masing kreditor. Dalam hal kredit sindikasi, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan antara debitor dengan ke semua kreditor adalah sama yang dituangkan dalam satu perjanjian kredit saja.<sup>121</sup>

---

120 *Ibid.*, hlm. 36-37.

121 *Ibid.*, hlm. 37-38.

## F. Peringkat Pemegang Hak Tanggungan

Suatu objek hak tanggungan tidak dilarang dibebani lebih dari satu hak tanggungan. Satu hak atas tanah dapat dibebani dengan beberapa hak tanggungan guna menjamin pelunasan beberapa utang dari kreditor yang berbeda-beda. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) UU No. 4/1996, bahwa: "Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu utang." Berhubung satu jaminan dibebani kepada beberapa utang, melahirkan peringkat pemegang hak tanggungan, lalu dikenal pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Bagaimana cara menentukan peringkat pemegang hak tanggungan tersebut, ditentukan dalam Pasal 5 ayat (2) UU No. 4/1996. Menurut ketentuan ini, bahwa apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, maka peringkat masing-masing hak tanggungannya ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan, yakni: tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4) UU No. 4/1996. Kendati pun di hari yang sama terdapat beberapa APHT yang dibuat untuk satu objek hak tanggungan, tanggal pendaftarannya yang dijadikan patokan untuk menentukan peringkat pemegang hak tanggungan.

Seandainya APHT-nya didaftarkan pada tanggal yang sama, maka penentuan peringkat pemegang hak tanggungannya didasarkan pada tanggal pembuatan APHT-nya. Hal ini diatur dalam Pasal 5 ayat (3) UU No. 4/1996. Dari ketentuan ini, peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama, ditentukan menurut tanggal pembuatan APHT yang bersangkutan. Tanggal pembuatan APHT dijadikan patokan untuk menentukan peringkat pemegang hak tanggungan jika didaftarkan pada tanggal yang sama. Sebenarnya bisa juga dilihat waktu (jam) pendaftaran hak tanggungannya, tidak mungkin pendaftaran beberapa hak tanggungan dilakukan dalam waktu yang sama atau bersamaan. Jadi, jika tanggal pendaftaran hak tanggungan sama, maka tanggal pembuatan APHT yang dijadikan patokan untuk menentukan meperingkat pemegang hak

tanggungan. Seandainya tanggal pembuatan APHT-nya sama, maka sesuai dengan Penjelasan atas Pasal 5 ayat (3) UU No. 4/1996, peringkat hak tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberian hak tanggungannya. Hal ini dimungkinkan jika pembuatan beberapa APHT tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama. Hal ini hanya akan bisa dipakai sebagai patokan penentuan peringkat pemegang hak tanggungan, jika pembuatan pemberian hak tanggungan dilakukan oleh PPAT yang sama.

## G. Beralihnya Hak Tanggungan

Piutang yang dibebani dengan hak tanggungan dapat beralih kepada pihak lain, dan untuk itu dibuatkan akta peralihannya. Menurut Pasal 16 ayat (1) UU No. 4/1996, peralihan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat beralih melalui *cessie*, subrograsi, pewarisan, atau sebab-sebab lain. Dengan beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan, maka hak tanggungannya tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. Dengan kata lain dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, maka hak tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut.

Apa itu *cessie*, menurut Penjelasan atas Pasal 16 ayat (1) UU No. 4/1996, yang dimaksud dengan *cessie* tersebut adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pihak lain. Dalam *cessie* ini, hak tagih piutang beralih dari kreditor lama kepada kreditor baru. Penyerahan hak tagih piutang secara *cessie* diatur pula dalam Pasal 613 ayat (1) BW dengan cara membuat sebuah akta autentik atau akta dibawah tangan.

Dalam perjanjian kredit antara bank dan debitor akan ada kemungkinan debitor wanprestasi, sehingga kreditor dapat mengalihkan piutangnya secara *cessie* kepada pihak lain. Akibat pengalihan piutang bank secara *cessie* tersebut bukan hanya hak tagih piutangnya saja yang beralih kepada kreditor baru, melainkan beralih pula hak kreditor sebagai pemegang hak

tanggung yang dijaminan.<sup>122</sup> *Cessie* sebagai suatu perjanjian pengalihan piutang, banyak dipergunakan oleh pihak perbankan karena merupakan suatu cara untuk mengalihkan hak tagih kepada pihak lain dan/atau pihak ketiga untuk menjamin fasilitas kredit atau dana yang diberikan oleh bank. Dana yang diberikan oleh bank melalui fasilitas kredit memerlukan jaminan, sehingga bank sebagai kreditor merasa aman memberikan fasilitas kreditnya. Jaminan dimaksudkan agar apabila debitor (si berutang) tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar utang atau angsuran, maka jaminan itu dapat dijual oleh bank sebagai kreditor sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Hasil penjualan dapat digunakan oleh bank untuk melunasi utang debitor.<sup>123</sup>

Terdapat beberapa alasan bank melakukan pengalihan piutang dengan metode *cessie* ini, yaitu:

1. tidak efektifnya penyaluran fasilitas pembiayaan atau kebijakan internal bank untuk melakukan restrukturisasi;
2. bank ingin meningkatkan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) untuk memperkuat kecukupan modal;
3. bank ingin meningkatkan rasio *profitabilitas* dengan memperoleh likuiditas dari penjualan piutang;
4. pemberian fasilitas kredit melebihi batas maksimum pemberian kredit (BMPK) yang berkaitan dengan debitor;
5. Bank meghadapi kekurangan likuiditas karena portofolio kredit yang terlalu besar;
6. bank ingin mengurangi eksposur risiko di sektor industri atau wilayah tertentu; dan

---

122 Gladys Fiona Tantiani, Roswita Sitompul, dan O.K. Isnainul. 2023. "Problematika Pengalihan Piutang Bank Secara *Cessie* Terhadap Debitor (Studi Kasus Putusan Nomor 142/PDT.G/2022/PN MDN)", dalam *Sibatik Journal*, Volume 2, Nomor 9. [https://publish.ojs-indonesia.com/index.php/SIBATIK/article/download/1301/794 / 2307](https://publish.ojs-indonesia.com/index.php/SIBATIK/article/download/1301/794/2307). Diunduh 2 Juni 2024, hlm. 2645.

123 Retno Sri Astuti. 14 September 2022. "Pengalihan Hak Tagih dengan *Cessie*". <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15372/Pengalihan-Hak-Tagih-dengan-Cessie.html>. Diunduh 2 Juni 2024.

7. bank bermaksud melakukan restrukturisasi terhadap portofolio kredit berdasarkan perjanjian tertulis.<sup>124</sup>

Kalau melalui *cessie*, piutangnya yang dijual oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pihak lain, dalam hal ini terjadi pengalihan atau pengoperan hak dari kreditor pemegang hak tanggungan kepada pihak lain. Berbeda dengan subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor. Menurut Pasal 1400 BW, mengatur bahwa subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada kreditor. Subrogasi dapat terjadi baik melalui perjanjian maupun karena ditentukan undang-undang.

Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga, yaitu: dengan cara melunasi utang debitor melalui perjanjian (kontraktual) dan undang-undang. Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara:

1. kreditor menerima pembayaran untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga dan serta-merta mengalihkan hak serta tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga; dan
2. pihak ketiga membantu debitor. Debitor meminjam uang dari pihak ketiga digunakan untuk membayar utang kepada kreditor dan menempatkan pihak ketiga menggantikan kedudukan semula terhadap debitor.<sup>125</sup>

Subrogasi dianggap sah apabila mengikuti tata cara sebagai berikut:

1. pinjaman uang ditetapkan dengan akta autentik;
2. dalam akta autentik dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi utang debitor;

---

124 Ilham Muzaki dan Aris Machmud. Juli 2023. "Prosedur Pengalihan *Cessie* Dalam Perspektif Hukum (Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Perlindungan Debitor)", dalam *Binamulia Hukum, Volume 12, Nomor 1*. <https://ejournal.hukumunkris.id/index.php/binamulia/article/view/503>. Diunduh 2 Juni 2024, hlm. 153.

125 Ahmad Musadad. 2020. *Hukum Jaminan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*. Malang: Literasi Nusantara Abadi, hlm. 190.

3. tanda pelunasan berisi pernyataan bahwa uang pembayaran utang yang diserahkan kepada debitor berasal dari pihak ketiga.<sup>126</sup>

Subrogasi karena undang-undang terjadi karena adanya pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga untuk kepentingannya. Kreditor melunasi utang kepada kreditor lain yang bersifat mendahului. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dari kreditor kepada pihak ketiga.<sup>127</sup>

Menurut Penjelasan Pasal 16 ayat (1) UU No. 4/1996, bahwa yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain cara *cessie*, subrograsi, dan pewarisan, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan (akuisisi) atau penggabungan (*merger*) perusahaan, sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Berhubung beralihnya hak tanggungan yang diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU No. 4/1996 ini terjadi karena hukum, maka untuk pencatatan peralihan hak tanggungannya tersebut tidak perlu memerlukan atau dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Tetapi pencatatan beralihnya hak tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan pada akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin hak tanggungan kepada kreditor yang baru. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Kendatipun beralihnya hak tanggungan tersebut demi hukum, namun peralihan tetap wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan dalam rangka memenuhi asas publisitas. Pendaftaran beralihnya hak tanggungan dimaksud dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara mencatatnya pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak

---

126 *Ibid.*, hlm. 191.

127 *Ibid.*

ketiga pada hari tanggal pencatatan pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah objek yang dibebani. Selanjutnya, catatan tersebut disalin pada sertipikat hak tanggungan dan sertipikat objek hak tanggungannya.

Mengenai tanggal pencatatan pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah objeknya, Pasal 16 ayat (4) UU No. 4/1996 menegaskan, bahwa tanggal pencatatan pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah objeknya atau tanggal pencatatan beralihnya hak tanggungan tersebut adalah pada tanggal hari ketujuh “setelah” diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran atau pencatatan beralihnya hak tanggungan dan dengan ketentuan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tanggungan tersebut cukup diserahkan salinan akta yang membuktikan pengambilalihan atau penggabungan perusahaan pemegang hak tanggungan, *cessie*, dan subrogasi, yang menyebabkan beralihnya piutang yang dijamin. Tetapi umumnya akta-akta tersebut isinya bermacam-macam dan tidak mudah dipahami. Sehubungan dengan itu untuk memudahkan para Kepala Kantor Pertanahan mengetahui bahwa benar telah terjadi peralihan piutang yang menyebabkan beralihnya juga hak tanggungan yang bersangkutan, cukuplah kiranya diserahkan kepadanya suatu pernyataan tertulis dari kreditor pemegang hak tanggungan yang lama dan yang baru, bahwa hak tanggungan tersebut telah beralih dari pemegang hak tanggungan yang lama kepada yang baru, dengan menunjuk kepada akta yang dimaksudkan.<sup>128</sup>

Mekanisme pendaftaran peralihan hak tanggungan lebih lanjut diatur di dalam Pasal 121 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita

---

128 Boedi Harsono. *Op.Cit.*, hlm. 408.

Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953; untuk selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN No. 16/2021). Menurut ketentuan ini, permohonan pendaftaran peralihan hak tanggungan diajukan oleh kreditor baru sebagai pemegang hak tanggungan yang baru dengan menyampaikannya:

1. sertipikat hak tanggungan;
2. surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan berupa:
  - a. akta *cessie* atau akta autentik yang menyatakan adanya *cessie* tersebut;
  - b. akta subrogasi atau akta autentik yang menyatakan adanya subrogasi tersebut;
  - c. bukti pewarisan, atau
  - d. bukti penggabungan, peleburan atau pemisahan perseroan atau koperasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Apabila sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan disimpan oleh pemegang hak tanggungan, maka sertipikat tersebut juga dilampirkan pada permohonan peralihan hak tanggungan dimaksud. Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatat peralihan tersebut dalam buku tanah dan sertipikat hak tanggungan, pada halaman perubahan yang telah disediakan dan dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan, dan dalam buku tanah hak yang dibebani serta, apabila sertipikat hak yang dibebani tersebut dilampirkan, pada sertipikat tersebut.





# BAB 4

## Pembebanan Hak Tanggungan

### A. Arti Pentingnya Jaminan Kredit

Dari frasa yang terkandung dalam Pasal 10 ayat (1) UU No. 4/1996, dapat diketahui bahwa pemberian jaminan hak tanggungan tidak berdiri sendiri, melainkan sebelumnya didahului dengan sebuah “janji” pemberian hak tanggungan yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang, yang lazim dalam industri perbankan dinamakan perjanjian kredit. Kredit merupakan salah satu usaha bank yang mengandung risiko, sehingga harus dimitigasi dengan baik.

Mitigasi risiko kredit adalah suatu upaya untuk meminimalkan konsekuensi yang dapat ditimbulkan dari pemberian kredit yang dilakukan oleh bank kepada nasabah. Mitigasi risiko kredit merupakan hal yang harus diawas oleh bank agar tidak terjadi kerugian yang tidak diinginkan karena bila terjadi risiko kredit yang berujung pada pailit, maka hal tersebut akan menimbulkan kerugian kepada bank itu sendiri, masyarakat yang telah

menyimpan dananya pada bank tersebut, dan mengganggu hubungannya yang ada pada bank tersebut dengan bank lain, karena setiap bank yang pada suatu negara memiliki hubungan dengan bank lainnya dalam menjalankan kegiatan usahanya.<sup>129</sup>

Dalam melakukan kegiatan usahanya, bank juga menghadapi risiko kredit, yakni: risiko akibat kegagalan pihak lain (nasabah debitor) dalam memenuhi kewajiban kepada bank, termasuk risiko kredit akibat kegagalan nasabah debitor, risiko konsentrasi kredit, *counterparty credit risk*, dan *settlement risk*. Oleh karena itu

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6845) mengamanatkan, bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan, industri perbankan konvensional dan syariah harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kredit atau pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan. Diterangkan karena kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh dunia perbankan tersebut mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya industri perbankan harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Jaminan pemberian kredit atau pembiayaan merupakan faktor penting dalam rangka mengurangi risiko kredit. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit atau pembiayaan, bank harus melakukan

---

129 Johannes Ibrahim Kosasih. 2019. *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 59.

penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha dari debitur (*condition of economy*), atau yang lebih dikenal dengan sebutan 5 C's.

Sehubungan dengan itu, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 148, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6091; untuk selanjutnya disebut POJK No. 42POJK.03/2017), bank harus memiliki serta menerapkan pedoman perkreditan atau pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dengan pokok-pokok pengaturan perkreditan atau pembiayaan yang memuat antara lain:

1. pemberian kredit/pembiayaan dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur yang diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur;
3. kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit/pembiayaan;
4. kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit/pembiayaan;
5. larangan bank untuk memberikan kredit/pembiayaan dengan persyaratan yang berbeda kepada debitur dan/atau pihak terafiliasi; dan
6. penyelesaian sengketa.

Jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit/pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan, yang diperoleh melalui penilaian seksama terhadap prinsip 5 C's dan prinsip perkreditan yang sehat lainnya, yakni: prinsip 5 P (*party, purpose,*

*payment, profitabilitas dan protection*), dan prinsip 3 R (*return/returning, repayment, risk bearing ability*).<sup>130</sup>

Menurut POJK No. 42/POJK.03/2017, bahwa proses persetujuan kredit/pembiayaan paling sedikit meliputi:

1. permohonan kredit/pembiayaan

Dalam menilai permohonan kredit/pembiayaan, bank perlu memperhatikan prinsip sebagai berikut:

- a. bank hanya memberikan kredit/pembiayaan dalam hal permohonan kredit atau pembiayaan diajukan secara tertulis. Hal ini berlaku baik untuk kredit/pembiayaan baru, perpanjangan jangka waktu, tambahan kredit/ pembiayaan maupun permohonan perubahan persyaratan kredit/pembiayaan;
- b. permohonan kredit/pembiayaan harus memuat informasi yang lengkap dan memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank termasuk riwayat perkreditan/pembiayaan pada bank lain;
- c. bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit/ pembiayaan.

2. analisis kredit/pembiayaan

Setiap permohonan kredit atau pembiayaan yang telah memenuhi syarat harus dilakukan analisis kredit atau pembiayaan secara tertulis, dengan prinsip sebagai berikut:

- a. bentuk, format, dan kedalaman analisis kredit/ pembiayaan ditetapkan oleh bank yang disesuaikan dengan jumlah dan jenis kredit/pembiayaan;
- b. analisis kredit atau pembiayaan harus menggambarkan konsep hubungan total pemohon kredit/pembiayaan dalam hal pemohon telah mendapat fasilitas kredit/ pembiayaan dari bank atau dalam

---

130 Penjelasan dan uraian lebih lanjut berkaitan dengan prinsip-prinsip pemberian kredit atau pembiayaan tersebut, dapat dibaca dalam Johannes Ibrahim Kosasih. *Op.Cit.*, hlm. 15-18.

waktu bersamaan mengajukan permohonan kredit/pembiayaan lain kepada bank;

- c. analisis kredit/pembiayaan harus dibuat secara lengkap, akurat, dan objektif yang paling sedikit meliputi:
  - 1) menggambarkan seluruh informasi yang berkaitan dengan usaha dan data pemohon, termasuk hasil penelitian pada daftar kredit/pembiayaan macet;
  - 2) penilaian atas kelayakan jumlah permohonan kredit/ pembiayaan dengan proyek/kegiatan usaha yang akan dibiayai, dengan tujuan menghindari kemungkinan terjadinya praktik penggelembungan (*mark-up*) yang dapat merugikan bank; dan
  - 3) menyajikan penilaian yang objektif dan tidak dipengaruhi oleh pihak yang berkepentingan dengan pemohon kredit/ pembiayaan. Analisis kredit/ pembiayaan tidak boleh merupakan suatu formalitas yang dilakukan semata-mata untuk memenuhi prosedur perkreditan/pembiayaan;
- d. analisis kredit atau pembiayaan paling sedikit harus mencakup penilaian prinsip 5 C's dan penilaian terhadap sumber pelunasan kredit atau pembiayaan yang dititikberatkan pada hasil usaha yang dilakukan pemohon serta menyajikan evaluasi aspek yuridis perkreditan/ pembiayaan dengan tujuan untuk melindungi bank atas risiko yang mungkin timbul; dan
- e. dalam pemberian kredit/pembiayaan sindikasi, analisis kredit/ pembiayaan bagi bank yang merupakan anggota sindikasi harus meliputi pula penilaian terhadap bank yang bertindak sebagai bank induk

Selanjutnya, rekomendasi persetujuan kredit/pembiayaan harus disusun secara tertulis berdasarkan hasil analisis kredit/ pembiayaan yang telah dilakukan. Isi rekomendasi kredit/ pembiayaan harus sejalan dengan kesimpulan analisis kredit/ pembiayaan.

Terhadap pemberian persetujuan kredit/pembiayaan diatur sebagai berikut:

- a. setiap pemberian persetujuan kredit/pembiayaan harus memperhatikan analisis dan rekomendasi persetujuan kredit/pembiayaan;
- b. setiap keputusan pemberian persetujuan kredit/ pembiayaan yang berbeda dengan isi rekomendasi harus dijelaskan secara tertulis.

Setiap kredit/pembiayaan yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit/pembiayaan harus dituangkan dalam perjanjian kredit/pembiayaan (akad kredit/pembiayaan) secara tertulis. Bentuk dan format perjanjian kredit/pembiayaan tersebut ditetapkan oleh masing-masing bank yang paling sedikit harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank; dan
2. memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit/pembiayaan, dan persyaratan kredit/ pembiayaan lain sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit/pembiayaan.

Tahapan berikutnya, yakni: tahap pencairan kredit/ pembiayaan yang telah disetujui harus berdasarkan prinsip sebagai berikut:

1. bank hanya menyetujui pencairan kredit/pembiayaan dalam hal seluruh syarat yang ditetapkan dalam persetujuan dan pencairan kredit/pembiayaan telah dipenuhi oleh pemohon kredit/pembiayaan;
2. sebelum pencairan kredit/pembiayaan, bank harus memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit/pembiayaan telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Pada prinsipnya bank tidak mengharapkan terjadinya kredit/pembiayaan bermasalah, sehingga penetapan kebijakan perkreditan bank (KPB) secara konsekuen dan konsisten diharapkan dapat mencegah timbulnya kredit/pembiayaan bermasalah. Untuk itu seluruh pejabat bank khususnya yang terkait dengan perkreditan/pembiayaan harus memiliki pandangan

dan persepsi yang sama dalam menangani kredit/ pembiayaan bermasalah, dengan menggunakan pendekatan sebagai berikut:

1. bank tidak membiarkan atau menutup-nutupi adanya kredit/pembiayaan bermasalah;
2. bank harus mendeteksi secara dini adanya kredit/ pembiayaan bermasalah atau yang berpotensi akan menjadi kredit/pembiayaan bermasalah;
3. penanganan kredit/pembiayaan bermasalah atau yang berpotensi menjadi kredit/pembiayaan bermasalah juga harus dilakukan secara dini dan sesegera mungkin;
4. bank tidak melakukan penyelesaian kredit bermasalah dengan cara menambah *plafond kredit* atau tunggakan-tunggakan bunga dan mengkapitalisasi tunggakan bunga tersebut atau yang lazim dikenal dengan praktik *plafondering* kredit; dan
5. bank dilarang melakukan pengecualian dalam penyelesaian kredit/ pembiayaan bermasalah, khususnya untuk kredit/pembiayaan bermasalah kepada pihak yang terkait dengan bank dan debitor besar tertentu

Dalam upaya untuk meningkatkan pemantauan secara dini terhadap kredit/pembiayaan yang akan atau yang berpotensi akan merugikan bank, maka bank harus melakukan pengawasan secara khusus, yang paling sedikit meliputi langkah-langkah berikut:

1. setiap bulan bank harus menyusun daftar atas kredit/ pembiayaan yang kolektibilitasnya tergolong kurang lancar, diragukan dan macet serta kredit/pembiayaan yang kolektibilitasnya masih tergolong lancar namun cenderung memburuk pada bulan-bulan selanjutnya dan kredit/pembiayaan yang kolektibilitasnya tergolong dalam perhatian khusus (DPK). Bentuk dan format daftar tersebut ditetapkan oleh masing-masing bank;
2. penentuan kolektibilitas harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penilaian kualitas aset bank umum

- dan ketentuan OJK yang mengatur mengenai penilaian kualitas aset bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah;
3. dalam penetapan kolektibilitas tersebut bank tidak boleh melakukan pengecualian terutama kredit/pembiayaan kepada pihak yang terkait dengan bank dan debitor besar tertentu;
  4. bank selanjutnya mengawasi secara khusus kredit/ pembiayaan yang termasuk dalam daftar sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan segera melakukan penyelesaian.

Di dalam praktik perbankan, setiap bank telah menyediakan blangko/formulir perjanjian kredit, yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu (*standaardform*). Blangko perjanjian kredit ini diserahkan kepada pihak debitor untuk disetujui dan tanpa memberikan kebebasan sama sekali untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkannya. Perjanjian demikian dikenal dengan perjanjian standar atau perjanjian baku atau perjanjian *adhesi*.<sup>131</sup>

## B. Prosedur Pemberian Hak Tanggungan

Sebagaimana diketahui prosedur pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yakni: *pertama*, tahap pemberian hak tanggungan dan *kedua*, tahap pendaftaran hak tanggungan. Tahap pemberian hak tanggungan, diawali dan ditandai dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin dengan hak tanggungan. Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir.

APHT hanyalah dapat dibuat apabila sebelumnya pemberian hak tanggungan telah diperjanjikan dalam perjanjian/kontrak utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian/kontrak lain yang menimbulkan utang sebagai perjanjian pokoknya. Dengan kata lain sebelum APHT dibuat, dalam perjanjian/kontrak utang piutang harus dicantumkan “janji” untuk

---

131 Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal. 2021. *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 38-39.

memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang akan menjadi dasar pembebanan hak tanggungan. Hal ini berhubungan sifat hak tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*. Keharusan tersebut dapat disimpulkan dari Pasal 10 ayat (1) UU No. 4/1996 yang menyatakan sebagai berikut:

**Pasal 10 ayat (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.**

Klausula tentang akan adanya pemberian hak tanggungan sebagai jaminan utang dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber timbulnya hak tanggungan. Di samping itu, dengan klausula tersebut, nantinya akan tergambar dengan jelas hubungan perjanjian pokok dengan pemberian hak tanggungan, karena di dalam APHT wajib disebutkan dengan jelas utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan.<sup>132</sup>

Dalam praktik sehari-hari perjanjian hutang dapat berwujud dan berjudul: perjanjian kredit, perjanjian utang, pengakuan hutang, atau dengan judul yang lain. Masalah judul akta tidaklah penting namun yang penting adalah esensi dari perjanjian harus terpenuhi, yaitu: harus ada unsur utang, yang menyebabkan timbulnya piutang, piutang inilah yang memerlukan jaminan pembayaran/pelunasannya. Piutang dapat timbul karena adanya perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.<sup>133</sup>

Perjanjian kredit dapat dibuat dengan akta notaris, namun dapat juga dibuat dengan akta dibawah tangan, yang sampai saat ini tidak ada ketentuan hukum mengharuskan dibuat dalam bentuk akta autentik. Perjanjian kredit sebagai bukti telah terjadinya suatu perjanjian, sebaiknya dibuat dengan akta notaris, berhubung akta notaris adalah akta autentik

---

132 Gatot Supramono. 2014. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana, hlm. 118.

133 Mustofa. 2014. *Tuntutan Pembuatan Akta-akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media, hlm. 269.

yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian antara debitor dengan kreditor, bukan antara pemberi jaminan dengan kreditor. Debitor adalah orang yang berutang, sedangkan pemberi jaminan belum tentu orang yang sama dengan debitor bisa saja pemberi jaminan adalah orang lain, misalnya ayahnya atau ibunya atau anaknya.<sup>134</sup>

Selanjutnya pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan perjanjian/kontrak tertulis, yang dituangkan dalam APHT oleh PPAT. APHT ini merupakan akta PPAT yang berisi perjanjian/kontrak pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Keharusan pembuatan APHT tersebut diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UU No. 4/1996 yang menyatakan sebagai berikut:

**Pasal 10 ayat (2)**

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

Dari ketentuan Pasal 10 ayat (2) UU No. 4/1996, jelas bahwa pemberian hak tanggungan dengan sendirinya tidak dapat dilakukan secara di bawah tangan, melainkan wajib dibuat dengan akta PPAT seperti yang dipersyaratkan. Dengan akta PPAT tersebut dimaksudkan agar pemberian hak tanggungan patut dipercaya kebenarannya, karena akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak memerlukan alat bukti lain.<sup>135</sup>

APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT adalah perjanjian *accessoir*/tambahan/ikutan terhadap perjanjian pokoknya, sehingga perjanjian pemberian hak tanggungan tersebut tidak selalu harus ada, tergantung pada kebutuhan kreditor (orang yang berpiutang) apabila kreditor mengharuskan adanya APHT dan debitornya setuju,

---

134 *Ibid.*, hlm. 270.

135 Gato Supramono [I]. *Op.Cit.*, hlm. 209.

maka APHT dibuatkan, namun apabila kreditor tidak mensyaratkan dibuatnya APHT, maka sebenarnya tidak perlu dibuat APHT.<sup>136</sup>

Perjanjian APHT adalah perjanjian antara pemberi hak tanggungan (belum tentu adalah debitor) dengan penerima hak tanggungan yang dalam hal ini adalah kreditor dalam perjanjian Kredit. Karena APHT adalah perjanjian asesoir, maka PPAT boleh membuat APHT bila perjanjian pokoknya sudah dibuat. PPAT harus memastikan bahwa perjanjian pokok telah ditandatangani oleh debitor dan kreditor sebelum APHT dibuat, terutama bila perjanjiannya dibuat dibawa tangan.

Menurut ketentuan dalam Pasal 10 UU No. 5/1996, pemberian hak tanggungan harus didahului dengai janji untuk memberikan hak tanggungan (diperjanjikan dalam perjanjian pokok), maka PPAT jangan membuat APHT bilamana dalam perjanjian pokok tidak ada janji untuk itu, walaupun para pihak telah saling setuju, namun PAT akan melanggar ketentuan UU No. 4/1996 bila serta membuatnya. Bila para pihak telah saling setuju untuk membuat APHT, namun di dalam perjanjian pokoknya tidak ada perjanjian untuk itu, maka jalan keluarnya adalah membuat akta perubahan atas perjanjian pokok, yang isinya menambah satu (atau lebih) pasal tentang adanya janji pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitor, setelah itu baru PPAT membuat APHT.<sup>137</sup>

APHT adalah akta yang mengakibatkan timbulnya pembebanan hak atas tanah, bukan dan tidak menyebabkan terjadinya peralihan hak. Artinya, tanah yang dijaminakan tersebut tetaplah merupakan milik pemberi jaminan, sehingga semua perjanjian/ kesepakatan yang berhubungan dengan dibuatnya perjanjian pemberian hak tanggungan harus berasaskan pada pengertian bahwa tanah tetaplah merupakan milik pemberi jaminan hak tanggungan. Oleh karena itu PPAT jangan membuat janji-janji di dalam APHT-nya, yang bertentangan dengan asas ini misalnya:

---

136 Mustofa. *Loc.Cit.*, hlm. 269.

137 *Ibid.*, hlm. 270-271.

1. setiap saat pemegang hak tanggungan boleh menyewakan objek hak tanggungan
2. pemegang hak tanggungan boleh memiliki objek hak tanggungan manakala debitor cidera janji.<sup>138</sup>

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 pejabat umum, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. PPAT tersebut, ditegaskan dalam Pasal 1 angka 4 UU No. 4/1996, bahwa 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.

Memang PPAT mempunyai daerah kerjanya masing-masing, karenanya harus disesuaikan dengan keberadaan letak tanah yang akan dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau HM atas sarusun. Adapun tentang wilayah kerja PPAT ditentukan dalam Pasal 12 ayat Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893), yang menegaskan, bahwa daerah kerja PPAT tersebut adalah satu wilayah provinsi. Berbeda dengan sebelumnya menurut Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52,

---

138 Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman. 2020. *Buku Ajar: Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*. Yogyakarta: STPN Press bekerja sama dengan Program Studi DIV STPN, hlm. 92-93.

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) menegaskan, bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>139</sup>

Dari definisi mengenai PPAT tersebut, terlihat bahwa semula tidak ada bentuk yang jelas mengenai kewenangan PPAT. Pada Pasal 1 angka 4 UU No. 4/1996 disebutkan kewenangan PPAT: ..... membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan .....”. Penggunaan kata tersebut menjadi rancu karena tidak ada batasan mengenai bentuk pemindahan hak atas tanahnya melalui perbuatan hukum apa saja. Hal tersebut jika dimaknai secara general, maka seolah PPAT dapat membuat akta pemindahan hak melalui proses lelang ataupun wakaf.<sup>140</sup>

Sesuai dengan fungsi dan tanggung jawabnya, PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah juga diberikan kewenangan untuk menolak pembuatan APHT jika tidak memenuhi persyaratan perbuatan hukum yang bersangkutan. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696; untuk selanjutnya disebut PP No. 24/1997). Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24/1997 ini, bahwa PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

1. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
2. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

---

139 Rachmadi Usman, Djoni S. Gozali, Noor Hafidah, dan Yulia Qamariyanti. 2021. *Modul Hukum Jaminan*. Banjarmasin: Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, hlm. 274-275.

140 Hatta Isnaini Wahyu Utomo. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hlm. 17.

- a. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
  - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
3. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  4. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  5. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  6. objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
  7. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa, sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat.

Terhadap penolakan untuk membuat akta tersebut, oleh PPAT wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Apa yang harus dilakukan oleh PPAT tersebut sangat rasional, karena secara langsung PPAT telah memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang berkepentingan.<sup>141</sup>

Mengenai bentuk dan isi APHT telah ditetapkan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Khusus isi APHT telah ditetapkan di dalam Pasal 11 UU No. 4/1996, ada isi yang bersifat wajib dan fakultatif. Oleh karena itu di dalam Pasal 11 ayat (1) UU No. 4/1996 diatur isi APHT yang bersifat wajib, kalau tidak mengakibatkan APHT yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari hak tanggungan. Menurut ketentuan ini, di dalam APHT wajib dicantumkan mengenai:

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan. 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;
2. domisili pihak-pihak yang disebutkan di dalam APHT yang bersangkutan dengan ketentuan 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 APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih. Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai

---

141 Habib Adjie. 2018. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 16.

domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri pilihannya tidak disebut di dalam APHT, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi;

3. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan. Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin di sini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;
4. nilai tanggungan;
5. uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UU No. 4/1996 ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Dengan tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat (1) Pasal 11 UU No. 4/1996 ini di dalam APHT membawa konsekuensi hukum mengakibatkan APHT yang bersangkutan itu adalah batal demi hukum.

Demikian di dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji berdasarkan kesepakatan/persetujuan kedua belah pihak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU No. 4/1996. Berbeda dengan hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) UU No. 4/1996 merupakan isi/muatan wajib di dalam APHT, sementara janji-janji yang dicantumkan pada Pasal 11 ayat (2) UU No. 4/1996 ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya APHT. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini di dalam APHT.

Isi dari dan di dalam APHT itu terdiri atas yang wajib dicantumkan (dimuat) dan yang tidak wajib dicantumkan bersifat fakultatif. Ketentuan mengenai isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT, jika tidak dicantumkan diancam batal demi hukum. Isi yang tidak wajib dicantumkan di

dalam APHT berupa janji-janji dan hal ini tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya APHT yang dibuat.<sup>142</sup>

Adapun klausula janji-janji yang dimaksud yang tidak wajib dimuat, namun dapat dicantumkan di dalam APHT, antara lain:

1. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
2. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
3. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitor sungguh sungguh cidera janji;
4. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang undang;
5. janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji;
6. janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
7. janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;

---

142 Purwahid Patrik dan Kashadi. 2009. *Hukum Jaminan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, hlm. 133-134, dan 139.

8. janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
9. 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;
10. 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;
11. janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;
12. janji mengenai sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut di dalam APHT, yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, agar terpenuhi asas publisitas, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Terdapat pula janji yang dilarang dimasukkan di dalam APHT. Menurut Pasal 12 UU No. 4/1996, bahwa dilarang membuat janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji. Dalam Pasal 12 UU No. 4/1996 ditegaskan, bahwa: "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum." Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang hak tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek hak tanggungan, karena

debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang hak tanggungan untuk menjadi pembeli objek hak tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UU No. 4/1996.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan melalui pelelangan umum merupakan janji yang seharusnya wajib dicantumkan di dalam APHT. Hak ini secara hukum telah diberikan kepada pemegang hak tanggungan. Landasan hukumnya diatur dalam Pasal 6 UU No. 4/1996.

APHT terdiri atas dua lembar, merupakan akta asli (*in originali*) yang terdiri atas lembar pertama dan lembar kedua. Lembar pertama dibuat 1 rangkap dan disimpan oleh PPAT dan lembar kedua dibuat sebanyak hak atas tanah atau HM sarusun yang dibebani hak tanggungan dan dikirim kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya letak tanah atau sarusun yang bersangkutan untuk keperluan pendaftaran hak tanggungan. Kepada para pihak diberikan salinannya yang hanya ditan-datangani oleh PPAT, dibuat secukupnya sesuai dan menurut keperluan dan kebutuhan.

### **C. Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pemberian hak tanggungan sebagaimana dituangkan di dalam APHT ternyata masih belum melahirkan hak tanggungan. Karena itu, menurut Pasal 13 ayat (1) UU 4/1996 menyebutkan bahwa: "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan." Pendaftaran hak tanggungan dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu asas hak tanggungan, yaitu: asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

Pendaftaran hak tanggungan adalah suatu proses formal yang terkait dengan mencatat hak tanggungan dalam suatu daftar untuk memperoleh pengakuan dan pengesahan secara hukum. Ini merupakan langkah-langkah yang diambil untuk menyertakan hak tanggungan ke dalam catatan

resmi, sehingga pendaftaran hak tanggungan tersebut dianggap sah dan sah secara hukum.<sup>143</sup>

Kepastian mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan sesungguhnya sangat penting bagi kreditor pemegang hak tanggungan. 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 jaminan pelunasan utangnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan tersebut, ditentukan pula dalam Pasal 13 ayat (2) UU 4/1996, yang berkaitan dengan batas waktu pengiriman berkas oleh PPAT. Berdasarkan ketentuan ini, bahwa APHT beserta surat-surat (warkah) lain yang diperlukan bagi pendaftaran hak tanggungan, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT yang bersangkutan. Sehubungan dengan itu, PPAT wajib melaksanakan kewajiban ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan berupa sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UU 4/1996, yang dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan, atau pemberhentian dari jabatan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Dalam pada itu perlu diperhatikan bahwa keterlambatan pengiriman berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan tidak mengakibatkan batalnya APHT. Oleh karena itu dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 5/1996 ini ditegaskan bahwa walaupun pengirimannya terlambat, berkas tersebut wajib tetap diproses oleh Kantor Pertanahan (Pasal 1 ayat (7), Pasal 2 ayat (4), Pasal 3 ayat (4), Pasal 4 ayat (4)).

---

143 Sriono. 2023. *Monograf Hukum Jaminan Perbankan: Hak Tanggungan sebagai Bentuk Jaminan atas Kredit Perbankan*. Malang: Literasi Nusantara Abadi, hlm. 70.

Pengiriman berkas untuk keperluan pendaftaran hak tanggungan oleh PPAT tersebut sesuai Pasal 13 ayat (2) UU No. 4/1996 dapat dilakukan melalui petugasnya sendiri (Pasal 1 ayat (1)), melalui pos tercatat (Pasal 1 ayat (2)), atau melalui penerima hak tanggungan (Pasal 1 ayat (2)), yang pilihannya harus ditentukan oleh PPAT yang bersangkutan, dengan mempertimbangkan tujuan untuk segera didaftarnya hak tanggungan itu dan segi keamanannya. Pilihan ini harus dilakukan oleh PPAT dengan baik karena risiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman berkas yang tidak tepat menjadi tanggung jawab PPAT yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya.

Tahap berikut adalah penerimaan berkas pendaftaran hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Penyampaian berkas pendaftaran hak tanggungan oleh PPAT tersebut, harus disertai dengan pengantar yang dibuat rangkap 2. Tanda penerimaan berkas oleh Kantor Pertanahan diberikan dengan mengembalikan kepada PPAT yang bersangkutan salah satu surat pengantar tersebut yang sudah dibubuhi tanggal penerimaan. Pengembalian surat pengantar tersebut semata-mata sebagai pemberitahuan mengenai penerimaan berkas yang bersangkutan dan tidak selalu merupakan pernyataan bahwa berkas tersebut sudah lengkap. Apabila dalam pemeriksaan kemudian ternyata bahwa berkas yang disampaikan kurang lengkap, maka dalam waktu 7 hari kerja sesudah tanggal penerimaan tersebut Kepala Kantor Pertanahan wajib memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan bahwa berkas itu tidak lengkap dan apa yang masih kurang. Kewajiban ini juga berlaku terhadap berkas yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, baik berkas yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak, untuk pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi.

Menurut Pasal 13 ayat (3) UU No. 4/1996 menyebutkan, bahwa pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat buku tanah hak tanggungan dan kemudian

mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, serta selanjutnya menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran hak tanggungan tidak bisa ditangguhkan atau diabaikan, karena sebagai pemenuhan asas publisitas, yang pelaksanaannya diwujudkan dalam bentuk “pendaftaran” di Kantor Pertanahan.<sup>144</sup>

Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran hak tanggungan, dalam Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) UU No. 4/1996 ditentukan, bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan dan pencatatan adanya hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat objek hak tanggungan adalah “tanggal hari ketujuh” setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran hak tanggungan tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Tanggal buku tanah hak tanggungan merupakan saat lahirnya hak tanggungan.

Agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tersebut tidak berlalu-lalu sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, Pasa 13 ayat (4) UU No. 4/1996 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.

Untuk melaksanakan ketentuan ini ada 2 hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. penentuan tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan secara lengkap. Permen Agraria/Kepala BPN No. 5/1996 menetapkan bahwa penentuan tanggal ini tergantung pada status hubungan hukum antara objek hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungan, yaitu:
  - a. dalam hal objek hak tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, maka tanggal diterima dan dipenuhinya

---

144 Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 181-182.

surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan secara lengkap tersebut adalah tanggal penerimaan berkas yang lengkap dari PPAT oleh Kantor Pertanahan, yaitu:

- 1) tanggal penerimaan berkas yang diserahkan atau dikirim oleh PPAT untuk pertama kali oleh PPAT apabila dalam 7 hari kerja Kepala Kantor Pertanahan tidak memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan bahwa berkas tersebut belum lengkap (Pasal 1 ayat (5)), atau
  - 2) tanggal penerimaan kelengkapan berkas yang kurang apabila dalam 7 hari setelah penerimaan berkas pertama oleh Kantor Pertanahan diberitahukan adanya kekurangan berkas tersebut (Pasal 1 ayat (6)).
- b. Dalam hal objek hak tanggungan belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan dan permohonan pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan bersamaan waktunya dengan permohonan pendaftaran objek hak tanggungan, maka tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan secara lengkap tersebut adalah pada tanggal pembukuan hak atas objek hak tanggungan atas nama pemberi hak tanggungan, jika surat-surat lain yang diperlukan sudah lengkap untuk pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 2 ayat (3), Pasal 3 ayat (3), dan Pasal 4 ayat (3)).
2. cara menghitung hari ketujuh
- Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (4) UU No. 4/1996 hari ketujuh tersebut dihitung “setelah” penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan, sedangkan penjelasannya mengatakan hari ketujuh itu dihitung “dari” hari dipenuhinya persyaratan. Kedua istilah tersebut tidak mengakibatkan perhitungan yang berbeda. Untuk memudahkannya hendaknya dipergunakan cara menghitung sebagai berikut: hari pertama setelah (atau dari) hari penerimaan dan pemenuhan berkas secara lengkap adalah hari berikut setelah (atau dari) hari penerimaan berkas atau hari pembukuan hak sebagaimana disebut pada huruf a di atas, dan hari kedua adalah hari berikutnya

lagi. Demikian seterusnya sehingga dapat ditentukan hari ketujuh. Jika hari ketujuh ini kebetulan jatuh pada hari libur pembukuan hak tanggungan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Untuk tidak menimbulkan keragu-raguan dalam memberi tanggal pembukuan hak tanggungan dalam hal objek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan/atau HM atas sarusun, yang berbeda status hubungan hukumnya dengan pemberi hak tanggungan, ditentukan dalam Pasal 5 Permen Agraria/Kepala BPN ini bahwa tanggal buku tanah dan pencatatannya pada buku tanah dan sertifikat hak yang menjadi objek hak tanggungan adalah tanggal yang terakhir di antara tanggal-tanggal yang menurut Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3 dan atau Pasal 4 harus dicantumkan sebagai tanggal pendaftaran hak tanggungan menurut status masing-masing objek hak tanggungan.

Berkaitan dengan tanggal buku tanah tidaklah harus sama dengan tanggal pengeluaran sertifikat. Demikian juga tanggal buku tanggal hak tanggungan tidak harus sama dengan tanggal penerbitan sertifikatnya, terlebih karena sertifikat hak tanggungan terdiri dari salinan buku tanah hak tanggungan yang dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan (Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1996 pada Pasal 1 ayat (2)). Sehubungan dengan itu walaupun UU No. 4/1996 tidak mengatur kapan sertifikat hak tanggungan harus diterbitkan, Pasal 6 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5/1996 menentukan bahwa sertifikat tersebut harus diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari kerja setelah tanggal pembukuan hak tanggungan yang bersangkutan. Pemberitahuan mengenai selesainya sertifikat tersebut disampaikan kepada pemegang hak tanggungan dengan tembusan kepada PPAT yang bersangkutan.

Dalam peraturan terbaru, yakni: Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997) pada Pasal 114 ayat (1) menyebutkan, bahwa

untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau HM atas sarusun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, PPAT menyerahkan berkas yang diperlukan, meliputi:

1. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
3. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
4. sertipikat asli hak atas tanah atau HM atas sarusun yang menjadi objek hak tanggungan;
5. lembar ke-2 APHT;
6. salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan;
7. surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT), apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Selanjutnya untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau HM atas sarusun yang sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan dan diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, menurut Pasal 115 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997, PPAT menyerahkan berkas yang diperlukan, meliputi:

1. surat pengantar dari PPAT, yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau HM atas sarusun dari pemberi hak tanggungan;
3. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak;
4. sertipikat asli hak atas tanah atau HM atas sarusun yang menjadi objek hak tanggungan;

5. dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau HM atas sarusun kepada pemberi hak tanggungan, yaitu:
  - a. dalam hal pewarisan: surat keterangan sebagai ahli waris dan akta pembagian waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
  - b. dalam hal pemindahan hak melalui jual beli: akta jual beli;
  - c. dalam hal pemindahan hak melalui lelang: kutipan risalah lelang;
  - d. dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (*inbrensng*): akta pemasukan ke dalam perusahaan;
  - e. dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar: akta tukar menukar;
  - f. dalam hal pemindahan hak melalui hibah: akta hibah;
6. bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB);
7. bukti pelunasan pembayaran PPh;
8. surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
9. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
10. lembar ke-2 APHT;
11. salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan;
12. SKMHT, apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Menurut Pasal 116 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 ini, berkas yang dilampirkan untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau perusahaan inti rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, yakni:

1. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. permohonan dari pemberi hak tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
3. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah;
4. sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
5. akta jual beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi hak tanggungan;
6. bukti pelunasan pembayaran BPHTB;
7. bukti pelunasan pembayaran PPh;
8. surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
9. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
10. lembar ke-2 APHT;
11. salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan;
12. SKMHT, apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Berikutnya dalam Pasal 117 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 disebutkan untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, PPAT menyerahkan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

1. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi hak tanggungan;
3. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah;
4. surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi hak tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;

5. surat-surat: *grosse* akta hak *eigendom*; surat tanda bukti hak milik Swapraja; sertipikat hak milik sebelum atau sejak berlakunya UUPA; petuk pajak bumi/*landrente*, girik, pipil, kekitir dan *verponding* Indonesia; akta pemindahan hak dari Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan; akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf; risalah lelang; surat penunjukan/pembelian kaveling tanah pengganti tanah dari pemerintah, surat keterangan riwayat tanah dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun konversi tanah;
6. bukti pelunasan pembayaran BPHTB;
7. bukti pelunasan pembayaran PPh;
8. surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
9. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
10. lembar ke-2 APHT;
11. salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan;
12. SKMHT, apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal yang dijadikan objek hak tanggungan dua atau lebih hak atas tanah dan/atau HM atas sarusun yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114, 115, 116 dan atau Pasal 117 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997, yang semuanya terletak dalam wilayah satu Kantor Pertanahan dan dipunyai oleh satu pemberi hak tanggungan atau lebih, maka menurut Pasal 118 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997, bahwa pembuatan buku tanah hak tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah serta sertipikat hak-hak yang bersangkutan, diberi bertanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi hak tanggungan, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, buku

tanah hak tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka melaksanakan penyelenggaraan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 99 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630), maka diadakan perubahan beberapa ketentuan pendaftaran hak tanggungan melalui PMATR/KBPN No. 16/2021). Ketentuan Pasal 114 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 diubah oleh Permen ATR/KepalaBPN No. 16/2021. Menurut ketentuan tersebut, untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau HM atas sarusun, yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib menyampaikan kepada Kantor Pertanahan paling lama 7 hari kerja setelah penandatanganan aktanya. Penyampaian aktanya dilakukan secara elektronik dengan mengunggah dokumen persyaratan meliputi:

1. identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
2. APHT;
3. sertipikat asli hak atas tanah atau HM atas sarusun yang menjadi objek hak tanggungan; dan
4. SKMHT, apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Sementara itu, ketentuan yang terdapat dalam Pasal 115, Pasal 116, Pasal 117, dan Pasal 118 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 dihapus oleh Permen ATR/Kepala BPN No. 16/2021.

Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mendaftarkan hak tanggungan yang bersangkutan dengan menerbitkan sertipikat hak tanggungan secara elektronik paling lama 7 hari kalender setelah dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan dinyatakan memenuhi syarat. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan mengenai pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

Setelah dilakukan pendaftaran, akan dikeluarkan sertifikat hak tanggungan.<sup>145</sup> Sertifikat hak tanggungan merupakan tanda bukti keberadaan atau adanya hak tanggungan.<sup>146</sup> Penerbitan tanda bukti adanya hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Sementara itu, kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak tanggungan terdiri atas salinan buku tanah hak tanggungan dan salinan APHT yang bersangkutan, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen. Dalam sertipikat hak tanggungan dibubuhi irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996 dan itu diletakkan pada sampul halaman sertipikat hak tanggungan. Pencantuman irah-irah seperti itu pada sertipikat hak tanggungan membawa konsekuensi hukum bahwa sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekeuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (3) UU No. 4/1996.

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 4/1996 ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah

---

145 Uswatun Hasanah. 2021. *Hukum Jaminan: Konsep dan Pengaturannya di Indonesia*. Malang: Setara Press, hlm. 81.

146 Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, hlm. 218 dan Riky Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press, hlm. 199.

memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie sesuai dengan peraturan hukum acara perdata*.

Menurut Pasal 10 ayat (3) UU No. 4/1996, apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Pengertian hak lama, dirumuskan dalam Penjelasan, adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagaimana syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur penyelenggaraan pelaksanaan konversi hak-hak yang lama menjadi hak atas tanah berdasarkan UUPA.

Mengingat tanah dengan hak-hak lama pada waktu ini masih banyak, pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan ini dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Dalam ketentuan ayat (3) Pasal 14 UU No. 4/1996 ini, maka terlaksana konversi dan konsekuensinya terbit sertifikat, kemudian sekaligus diikat dengan hak tanggungan sebagaimana yang sudah diperjanjikan. Merujuk pada Penjelasan, semakin jelas, bahkan akan berdampak positif, yaitu mendorong rakyat untuk mensertifikatkan tanahnya dengan tidak perlu menunggu lebih dahulu pembuatan sertifikat hak atas tanahnya dan kemudian pengikatan hak tanggungannya. Kelihatannya pemerintah

ingin mendukung, agar pelaksanaan pensertifikatan tanah dilaksanakan secara bertahap.<sup>147</sup>

Pemerintah dihadapkan kepada adanya UU No. 7/1992 tentang Perbankan, yang bukti kepemilikannya masih berupa *girik* sebagai agunan tidak dapat lagi dilakukan. Namun tidak menutup kemungkinan mereka pemegang *girik* dan sejenisnya memperoleh kredit namun di samping itu didorong agar dapat terlaksana pensertifikatan hak atas tanah termasuk hak tanggungannya. Oleh karena itu ketika *girik* sebagai agunan langsung selesai tetapi terus didorong agar dapat disertifikatkan agar memberikan kedudukan yang lebih baik kepada bukti hak tersebut.<sup>148</sup>

Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa *girik*, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam UU No. 7/1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi hak tanggungan.

## D. Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

### 1. Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai Dasar Pemberian Hak Tanggungan

Membebankan hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu: *pertama*, pemberi hak tanggungan datang langsung untuk memberikannya dihadapan PPAT dengan menandatangani langsung APHT, dan *kedua*, membebankan hak tanggungan dengan menggunakan SKMHT sebagai dasar bertindak dalam pemberian

---

147 A.P. Parlindungan [I]. *Op.Cit.*, hlm. 49-50.

148 *Ibid.*, hlm. 50.

hak tanggungan. Cara yang kedua digunakan apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir langsung dihadapan PPAT.<sup>149</sup>

Proses pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utangnya diawali dengan pemberian hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan ini harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, artinya pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT pada saat pembuatan dan penandatanganan APHT. APHT merupakan akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan utangnya.<sup>150</sup>

Adakalanya debitor atau pihak ketiga sebagai pemilik benda jaminan tidak dapat hadir membuat APHT, sehingga debitor atau pihak ketiga pemilik benda jaminan membuat kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>151</sup> Dalam memberikan hak tanggungan tersebut, pemberi hak tanggungan diwajibkan untuk hadir di hadapan PPAT. Namun, jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta auentik.

Fungsi dan kegunaan dari SKMHT sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT pada waktu pembuatan APHT dan untuk itu surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan. Sebab

---

149 Made Oka Cahyadi Wiguna. Desember 2017. "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan (Power of Attorney Imposing Security Rights (SKMHT) and its Influence to Publicity Rights Fullfilment in Security Rights Providing)", dalam *Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 14, Nomor 04*. <https://ejournal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/402>. Diunduh 3 Juni 2024, hlm. 441.

150 Rachmadi Usman. 2016. Keabsahan Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan Akta oleh Notaris. *Laporan Penelitian Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat*. Banjarmasin: Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, hlm. 22.

151 Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy. 2013. *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*. Surabaya: Revka Petra Media, hlm. 74.

SKMHT yang dibuat tersebut akan ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT, yang dibuat oleh PPAT.<sup>152</sup>

Landasan hukum selain sebagaimana sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum atas UU No. 4/1996 pada angka 7 pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu: dalam hal pemberinya tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT ini. Kemudian dalam Pasal 101 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 ditegaskan, bahwa:

**Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

Keharusan membuat SKMHT dalam pemberian hak tanggungan tersebut diatur dalam Pasal 15 UU No. 4/1996. Penggunaan SKMHT ini terbatas pada saat pemberi hak tanggungan benar-benar tidak dapat hadir di hadapan PPAT, ketika pembuatan APHT dilakukan. Apabila keadaan seperti itu, pemberi hak tanggungan dapat menunjuk pemegang hak tanggungan atau pihak lain sebagai kuasanya untuk mewakilinya dalam pemberian hak tanggungan. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan tersebut dituangkan dalam SKMHT.<sup>153</sup>

Substansi SKMHT merupakan pemberian kuasa, yaitu: untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini yaitu “membebankan hak tanggungan” atau hanya khusus

---

152 Arina Ratna Paramita dan Djumadi Purwoatmodjo. 2022. “Analisis Legalitas Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Perlindungan Kreditor”, dalam *Notarius, Volume 15, Nomor 2*. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/42672/pdf>. Diunduh 3 Juni 2024, hlm. 810.

153 226.

satu perbuatan untuk membebankan hak tanggungan saja ke dalam bentuk APHT.<sup>154</sup>

SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang ditujukan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain untuk mewakili pemberi hak tanggungan hadir di hadapan PPAT untuk melakukan pemberian/pembebanan hak tanggungan, berhubung pemberinya tidak dapat datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebankan/memberikan hak tanggungan di hadapan PPAT. Oleh karena itu, bila hal tersebut “benar-benar diperlukan”, maka pembebanan/pemberian hak tanggungan dapat dikuasakan dalam suatu kuasa khusus, yang diberikan langsung (sendiri) oleh pemberinya. Penggunaan SKMHT ini khusus ditujukan untuk membebankan hak tanggungan belaka, bukan ditujukan untuk keperluan lain.<sup>155</sup>

SKMHT ini bukan merupakan syarat dalam proses pembebanan hak tanggungan, karena syarat mutlak dari pembebanan hak tanggungan adalah pemberian dan pendaftaran hak tanggungan. SKMHT pada dasarnya hanyalah berisikan kuasa untuk membentuk APHT. Ketika APHT telah terbentuk, maka SKMHT tidak diperlukan lagi keberadaannya, karena telah menyelesaikan fungsinya.<sup>156</sup> SKMHT ini berfungsi sebagai perantara pemberian hak tanggungan, ketika pemberinya tidak bisa berhadir atau menghadap pada saat pembuatan APHT di hadapan PPAT, karenanya pemberi hak tanggungan mengkuasakan kehadirannya melalui SKMHT. SKMHT itulah digunakan sebagai dasar melahirkan APHT ketika pemberinya tidak bisa hadir sendiri di hadapan PPAT.

---

154 Habib Adjie. 1999. *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 9.

155 Rachmadi Usman. November 2018. “Kewenangan Notaris dalam Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan Akta”, dalam *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 15, Nomor 3. <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/download/222/pdf>. Diunduh 3 Juni 2024, hlm. 226 (untuk selanjutnya disebut Rachmadi Usman [IV]).

156 Hery Shietra. *Op.Cit.*, hlm. 70-71.

Pembuatan dan penggunaan SKMHT tersebut, didasarkan pada dua alasan, yaitu:

1. syarat subjektif:
  - a. pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris/PPAT untuk membuat APHT;
  - b. prosedur pembebanan hak tanggungan panjang/lama;
  - c. biaya pembuatan hak tanggungan cukup tinggi;
  - d. kredit yang diberikan jangka pendek;
  - e. kredit yang diberikan tidak besar/kecil;
  - f. debitor sangat dipercaya/bonafid.
2. syarat objektif:
  - a. sertipikat belum diterbitkan;
  - b. balik nama atas tanah pemberi hak tanggungan belum dilakukan;
  - c. pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi hak tanggungan;
  - d. roya/pencoretan belum dilakukan.<sup>157</sup>

Keharusan membuat SKHMT hendaknya jangan ditafsirkan, bahwa setiap pemberian hak tanggungan diwajibkan disertai dengan SKMHT, tidak demikian maksud Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996. Maksudnya, bila pemberian hak tanggungan dikuasakan kepada pihak atau orang lain, maka kuasa yang demikian “wajib” dituangkan dalam bentuk akta, baik akta notaris atau akta PPAT. Bentuk aktanya berupa SKMHT seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996.<sup>158</sup>

## **2. Bentuk dan Persyaratan Pembuatan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Pembuatan SKMHT tersebut terikat pada bentuk dan persyaratan tertentu yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

---

157 Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 147-148.

158 Rachmadi Usman [I]. *Op.Cit.*, hlm. 439.

Bila tidak dipenuhi bentuk dan persyaratan tertentu tersebut, SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum. Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996, SKMHT tersebut dipersyaratkan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Berarti, SKMHT harus dituangkan dalam bentuk akta autentik, bisa dituangkan di dalam akta notaris dan juga bisa dituangkan di dalam akta PPT. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang dikarenakan keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Di samping harus/wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, pembuatan SKMHT juga harus memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4/1996, yaitu:

- a. SKMHT dibuat semata-mata dalam rangka membebaskan hak tanggungan. Dalam SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada kuasa membebaskan hak tanggungan. Dilarang, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah;
- b. SKMHT tidak memuat hak substitusi. Dalam SKMHT dilarang memuat kuasa penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dalam hal ini, bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain;
- c. SKMHT harus mencantumkan secara jelas objek hak tanggungannya, jumlah utang dengan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitornya apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan ini sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan;

- d. kuasa membebaskan hak tanggungan dimaksud tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga, kecuali:
- 1) dicabut atas kesepakatan bersama;
  - 2) kuasa tersebut telah dilaksanakan;
  - 3) jangka waktu berlakunya SKMHT telah habis atau berakhir;
  - 4) tidak dilaksanakan atau tidak diikuti dengan pembuatan APHT;
  - 5) pembatalan pengadilan.

Pembuatan SKMHT harus pula memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4/1996. Menurut Penjelasan, bahwa tidak dipenuhinya persyaratan pembuatan SKMHT ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Pemberian kuasa wajib membebaskan hak tanggungan tersebut dilakukan di hadapan seorang notaris atau PPAT, dengan sendirinya dengan suatu akta autentik yang dinamakan dengan SKMHT. SKMHT dibuat di hadapan notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli (*in originali*), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi, dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan, lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian hak tanggungan dan penggunaan APHT-nya.<sup>159</sup>

Bentuk SKMHT ternyata ditetapkan dalam bentuk isian/ formulir sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/

---

159 Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera. 2021. *Jaminan Hak Tanggungan*. Bandung: Refika Aditama, hlm. 35

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1996), yang kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 96 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan BPN No. 8/2012 (Perkaban No. 8/2012).

Bentuk SKMHT yang dibuat dengan akta notaris dengan sendirinya sudah dapat dipastikan akan mengikuti isian/formulir akta SKMHT yang telah disediakan pihak BPN tersebut, di mana notaris tinggal mencoret kata PPAT di samping kata notaris pada isian/formulir SKMHT yang akan dibuat dengan akta notaris. Padahal pembuatan SKMHT oleh notaris sudah seharusnya mengikuti bentuk dan ketentuan akta notaris. Jika SKMHT yang dibuat tidak sesuai dengan bentuk akta yang telah ditetapkan, maka pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan. Berarti pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan bilamana tidak dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan akta PPAT. Praktiknya, notaris dalam membuat SKMHT tetap menggunakan isian/formulir/blangko SKMHT yang disediakan oleh pihak BPN, sebab BPN tidak bersedia menerima dan memproses pendaftarannya kalau SKMHT tidak menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang disediakan pihak BPN. Oleh karena itu notaris diharuskan untuk mengisi isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak BPN.<sup>160</sup>

Suatu hal yang tidak tepat dalam memahami dan menerapkan kewenangan notaris dalam membuat SKMHT dengan cara mengisi isian/formulir SKMHT yang telah disediakan pihak BPN. Kewenangan Notaris dalam membuat SKMHT pada dasarnya bersumber pada undang-undang sebagaimana ditetapkan dalam UU No. 4/1996. Notaris bukan bawahan pihak BPN, sehingga keliru kalau Notaris

---

160 Rachmadi Usman [IV]. *Op.Cit.*, hlm. 230 dan 232.

dalam menjalankan kewenangannya membuat SKMHT harus mema-  
kai isian/formulir SKMHT buatan pihak BPN. Notaris mempunyai  
kewenangan membuat kuasa membebankan hak tanggungan, namun  
sebaliknya tidak mempunyai wewenang untuk membuat “surat”  
membebankan hak tanggungan. Berhubung SKMHT dapat dibuat  
notaris sendiri, maka bentuk kuasa membebankan hak tanggungan  
yang dibuat oleh notaris tersebut harus sesuai dengan ketentuan  
pembuatan suatu akta notaris, tidak bisa mengikuti ketentuan pembu-  
atan akta PPAT. Tidak ada kewajiban bagi notaris menaati SKMHT  
yang disediakan pihak BPN. Pembuatan SKMHT oleh notaris sudah  
seharusnya mengikuti tata cara pembuatan dan bentuk akta notaris  
sebagaimana yang diatur di dalam peraturan jabatan notaris.<sup>161</sup>

Kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat di hadapan  
notaris dengan menggunakan SKMHT yang disediakan pihak perta-  
nahan tidak memenuhi syarat sebagai akta notaris, karenanya tidak  
membuat kekuatan mengikat (tidak absah) sebagai akta autentik,  
berhubung dibuat oleh pejabat umumnya yang tidak berwenang dan  
mengandung cacat sebagai akta autentik. SKMHT mengandung cacat  
sebagai akta autentik berhubung bentuk SKMHT tidak ditetapkan  
dengan undang-undang sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal  
1868 BW, melainkan hanya ditetapkan dengan Permen Agraria/  
Kepala BPN No 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan Perkaban  
No. 8/2012.<sup>162</sup>

### **3. Batas Waktu Berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggung**

Beda dengan surat kuasa membebankan hipotik berdasarkan BW  
tidak mengatur masa berlakunya. Masa berlakunya SKMHT dibatasi

---

161 *Ibid.*, hlm. 232.

162 Rachmadi Usman. Maret 2020. “Keabsahan Kuasa Membebankan Hak  
Tanggung dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat  
oleh Notaris”, dalam *Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 17, Nomor 1*. [https://e-  
jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/download/567/pdf](https://ejournal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/download/567/pdf). Diunduh 4  
Juni 2024, hlm. 85.

sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU No. 4/1996, dibedakan atas tanah yang sudah dan belum terdaftar. Apabila yang menjadi objek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan pemberian hak tanggungan. Namun sebaliknya jika yang dijadikan objek hak tanggungan adalah hak atas yang belum terdaftar, dalam waktu selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan pemberian hak tanggungan.

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) UU No. 4/1996. Batas waktu penggunaan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar, hal ini mengingat pembuatan APHT 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) UU No. 4/1996 itu sendiri, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkan 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 waris dan surat pembagian waris. Ketentuan masa berlaku SKMHT selama tiga bulan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Konsekuensi logis dari pembatasan waktu berlakunya SKMHT ditentukan dalam Pasal 15 ayat (6) UU No. 4/1996, kendatipun jangka waktu berlakunya SKMHT itu bisa diperpanjang. Dalam Pasal 15 ayat (6) UU No. 4/1996 ditegaskan, bahwa SKMHT yang tidak diikuti

dengan pembuatan APHT dalam waktu satu bulan atau tiga bulan sesudah SKMHT diberikan, adalah batal demi hukum. Mengapa dibatasi jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut, dimaksudkan untuk mencegah berlalut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini sesungguhnya tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKHMT baru.

Dasar pemikiran dicantumkannya batas waktu SKMHT dalam UU No. 4/1996 agar SKMHT segera direalisasikan menjadi APHT, karena konsekuensi SKMHT yang telah habis waktunya tersebut adalah batal demi hukum. Karena batal demi hukum, dengan sendirinya kreditor tidak memiliki hak *preferent* terhadap jaminan tersebut, karena APHT belum lahir, sehingga kedudukannya sebagai kreditor kongkuren.<sup>163</sup>

#### **4. Batas Waktu Penggunaan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu**

Ketentuan batas waktu penggunaan kuasa membebaskan hak tanggungan tidak berlaku untuk menjamin pelunasan kredit tertentu. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 15 ayat (5) UU No. 4/1996 yang menyatakan sebagai berikut:

**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.**

Merujuk pada Pasal 15 ayat (5) UU No. 4/1996 berarti batas waktu penggunaan SKMHT satu bulan atau tiga bulan tidak berlaku bagi SKMH yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengecualian ini menurut Penjelasan Pasal 15 ayat (5) UU No. 4/1996 adalah dalam dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit

---

163 Adrian Sutedi. *Op.Cit.*, hlm. 71

kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur di dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU No. 4/1996 tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT 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.

Pelaksanaan ketentuan batas waktu penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit tertentu sebagaimana diamanat dalam Pasal 15 ayat (5) UU No. 4/1996, lebih lanjut diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 113; untuk selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN No. 22/2017) sebagai pengganti Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Perlu ditegaskan pengertian kredit/pembiayaan/pinjaman di sini adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara kreditor dengan debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut Pasal 2 Permen ATR/Kepala BPN No. 22/2017, bahwa SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu:

1. kredit/pembiayaan/pinjaman yang diberikan kepada nasabah usaha mikro dan usaha kecil (UMK), dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/ atau badan usaha perorangan;
2. kredit/pembiayaan/pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu:

- a. kepemilikan/perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup>; dan
  - b. kepemilikan/perbaikan kapling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 72 m<sup>2</sup> dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
3. kredit/pembiayaan/pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200 juta.

Mengenai SKMHT yang berlaku sampai tiga bulan, Pasal 3 Permen ATR/Kepala BPN No. 22/2017 menetapkan hanya terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut:

1. kredit/pembiayaan/pinjaman produktif untuk usaha mikro/usaha kecil dengan plafon kredit Rp50 juta sampai dengan Rp250 juta;
2. kredit/pembiayaan/pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh usaha mikro/usaha kecil dengan paling luas sebesar 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m<sup>2</sup> dengan plafon kredit/ pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp250 juta yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/ pembiayaan/pinjaman tersebut.

Permen ATR/Kepala BPN NO. 22/2017 secara limitatif telah menentukan kredit-kredit tertentu yang dikecualikan batas waktu penggunaan SKMHT yang bersangkutan. Diluar ketentuan Permen ATR/Kepala BPN No. 22/2017 tersebut, setiap kredit/ pembiayaan/pinjaman harus tetap diikat dengan pemberian hak tanggungan berdasarkan SKMHT yang dibuat sebelumnya.

## **E. Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan layanan pertanahan dan hak tanggungan terintegrasi secara

elektronik. Diawali dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 686; untuk selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN No. 9/2019). Sebelumnya terbit pula Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 401). Kemudian dalam perkembangannya, Permen ATR/Kepala BPN No. 9/2019 ini dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349; untuk Permen ATR/Kepala BPN No. 5/ 2020). Kehadiran Permen ATR/ Kepala BPN No. 5/2020 ini dikarenakan Permen ATR/Kepala BPN No. 9/2019 belum mengatur secara menyeluruh terkait hak tanggungan, dalam rangka menyongsong penerapan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Menurut ketentuan ini, pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik (pelayanan HT-*el*) adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Layanan hak tanggungan secara elektronik merupakan wujud nyata dari keinginan Kementerian ATR/BPN untuk memberikan pelayanan secara digitalisasi dengan cara mempercepat proses pelaksanaan suatu kegiatan.<sup>164</sup> Jika dibandingkan dengan pendaftaran hak tanggungan manual,

---

164 Agata Tri Putri Margaret dan Sapardiyono. Oktobr 2021. "Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", dalam *Jurnal Widya Bhumi*, Volume 1, Nomor 2. <https://jurnalwidyabhumi.stpn.ac.id/index.php/JWB/article/download/14/10>. Diunduh 4 Juni 2024, hlm. 140-141.

pendaftaran hak elektronik adalah lebih aman, lebih terjangkau, dan lebih mutakhir. Lebih aman dikarenakan sertifikat hak tanggungan elektronik dilengkapi dengan proses pengamanan informasi menggunakan teknologi persandian, lebih terjangkau dikarenakan meminimasilir kemungkinan tindakan koruptif karena pengaturannya hampir meniadakan pertemuan fisik langsung, dan lebih mutakhir karena pencatatan pembebanan hak tanggungan lebih tepat waktu karena sudah terdata dan teradministrasi dengan baik.<sup>165</sup> Hak tanggungan elektronik ini memudahkan para penggunanya, terutama bagi PPAT karena hak tanggungan elektronik bertujuan untuk memberi ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan dengan asas keterbukaan dalam rangka pelayanan publik.<sup>166</sup>

Pelayanan hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-*el*. Sistem HT-*el* diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya system elektronik. Sistem HT-*el* ini merupakan sistem yang telah disertifikasi oleh instansi yang berwenang dan tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan sistem dan transaksi elektronik. Sistem HT-*el* adalah system elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses pelayanan HT-*el*.

Jenis pelayanan HT-*el* yang dapat diajukan melalui sistem HT-*el* tersebut meliputi: pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan, dan perbaikan data. Objek hak tanggungan yang dapat diproses dengan pelayanan HT-*el* merupakan objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebagai pengguna sistem HT-*el*, meliputi: kreditor

---

165 Sandi Halim, Muhammad Yamin, Syafruddin Kalo, Rudi Haposan Siahaan. Desember 2022. "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", dalam *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 1, Issue 8. <https://jurnal.locusmedia.id/index.php/jalr/article/view/110>. Diunduh 4 Juni 2024, hlm. 463.

166 Fedri C. Pratama Tampubolon. April 2022. "Keberadaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-*el*) dalam Proses Pendaftaran Tanah", dalam *Notary Journal*, Volume 2, Nomor 1. <https://ojs.uph.edu/index.php/NJ/article/viewFile/4867/pdf>. Diunduh 4 Juni 2024, hlm. 20.

dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian ATR/ BPN. Kreditor di sini merupakan perseorangan/badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Hasil pelayanan HT-*el* berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh sistem HT-*el*, meliputi: (1) sertipikat HT-*el*, (2) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau HM atas sarusun; dan (3) catatan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah atau HM atas sarusun. Pencatatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau HM atas sarusun dilakukan pada buku tanah elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan. Terhadap pencatatan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah atau HM sarusun dilakukan oleh kreditor pada sertipikat hak atas tanah atau HM sarusun yang dijamin. Catatan dimaksud menjadi satu kesatuan dengan sertipikat hak atas tanah atau HM sarusun. Hasil pelayanan HT-*el* disampaikan kepada kreditor melalui sistem HT-*el* dan/atau melalui domisili elektronik.

Hasil pelayanan HT-*el* disahkan dengan tanda tangan elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik. Tanda tangan elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penerbitan sertipikat HT-*el* dilakukan pada hari ke-7 setelah permohonan pelayanan HT-*el* terkonfirmasi Sistem HT-*el*.

Pelayanan pendaftaran hak tanggungan peringkat kedua dan selanjutnya, diterbitkan sertipikat HT-*el* baru dengan nomor yang baru.

Pelayanan peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan sebagian (*roya parsial*), atau perbaikan data, diterbitkan sertipikat HT-*el* baru dengan nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya, yang berisikan data perubahan terakhir.

Pelayanan penghapusan hak tanggungan keseluruhan (*roya penuh*), sertipikat HT-*el* sebelumnya diberikan tanda khusus yang menyatakan bahwa sertipikat tidak berlaku.

Dalam hal piutang telah lunas, kreditor segera mendaftarkan penghapusan hak tanggungan. Permohonan pelayanan penghapusan hak tanggungan dimaksud diajukan melalui sistem HT-*el*.

Pendaftaran jaminan hak tanggungan secara elektronik ini diharapkan mampu memberikan kemudahan bagi masyarakat, debitor, kreditor dan juga dunia perbankan.<sup>167</sup>

---

167 Putri Ayi Winarsasi. 2020. *Hukum Jaminan di Indonesia: Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik*. Surabaya: Jakad Media Publishing, hlm. 163.



# BAB 5

## Eksekutabilitas dan Berakhirnya Hak Tanggungan

### A. Dasar Eksekusi Benda Objek Jaminan Hak Tanggungan

Sesuai dengan ciri hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat, yaitu: mudah dan pasti dalam pelaksanaannya, maka cara eksekusi atau penjualan benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan disederhanakan.<sup>168</sup> Demikian dinyatakan dalam Penjelasan Umum atas UU No. 4/1996 pada angka 9 antara lain: “Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji.” Jika debitor cidera janji, benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan dapat dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.

---

168 Rachmadi Usman [II]. *Op.Cit.*, hlm. 321.

Dasar eksekusi benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan diatur di dalam Pasal 20 ayat (1) UU No. 4/1996. Dalam ketentuan ini, ditegaskan:

**Apabila debitor cidera 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 sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Merujuk pada Pasal 20 ayat (1) UU No. 4/1996 disebutkan sebagai dasar eksekusi benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan, yaitu:

1. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
2. titel eksekutorial yang terdapat pada sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Secara khususnya dalam eksekusi jaminan kebendaan hak tanggungan, bagi pemegang hak tanggungan pertama diberikan hak melaksanakan eksekusi di luar aturan hukum acara perdata, yang lazim dinamakan dengan parate eksekusi (*parate executie*). Menurut sejarahnya, parate eksekusi timbul dari sifat-sifat dan keistimewaan jaminan kebendaan.<sup>169</sup> Menurut Penjelasannya atas Pasal 20 ayat (1) UU No. 4/1996 menyatakan, bahwa: "Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi."

Istilah *parate executie* sendiri secara implisit tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Secara etimologis *parate executie*

---

169 Ismail Rumadan. 2011. *Eksekusi Putusan Pengadilan Terhadap Objek Hak Tanggungan*. Bandung: Books Terrace & Library, hlm. 82.

berasal dari kata *paraat* yang berarti siap di tangan, sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana yang siap di tangan. Menurut kamus hukum, *parate executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses pengadilan atau hakim. Sedangkan berdasarkan doktrin ilmu hukum, *parate executie* memiliki arti sebagai kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri, atau bisa juga diberikan arti bahwa jika debitor wanprestasi, maka kreditor bisa melakukan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta *fiat* dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan dalam hukum acara perdata, tanpa perlu melibatkan juru sita dan oleh karenanya prosedurnya jauh lebih mudah dan biaya lebih murah.<sup>170</sup>

Dibandingkan dengan *parate eksekusi* hipotik memang terdapat perbedaan dengan *parate eksekusi* hak tanggungan, pada hipotik lahirnya diperjanjikan, sedangkan pada hak tanggungan, lahir karena ditentukan oleh undang-undang (*ex lege*). Kalau pada hipotik, *parate eksekusinya* baru ada jika diperjanjikan terlebih dahulu, tetapi dalam Pasal 6 UU No. 4/1996, *parate eksekusi* hak tanggungan diberikan *ex lege* sama halnya dengan gadai, berarti keberadaannya tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu atau lagi. Tujuan pemberian *parate eksekusi* pada hak tanggungan secara *ex lege* ini dengan maksud untuk memperkuat posisi dari kreditor pemegang hak tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan hak daripadanya.<sup>171</sup>

Berdasarkan *parate eksekusi*, pemegang hak tanggungan (pertama) mempunyai hak atas kekuasaan sendiri untuk menjual benda objek hak tanggungan. Hak ini merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan (pertama). Selain karena undang-undang, hak ini juga didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan

---

170 *Ibid.*

171 Herowati Poesoko. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, hlm. 295.

selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Selain itu pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan juga dapat didasarkan kepada titel eksekutorial sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan dapat menjadi dasar pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Di samping berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bila debitur cidera janji. Dengan menggunakan titel eksekutorial sebagaimana termuat dalam sertifikat hak tanggungan, bila debitur (pemberi hak tanggungan) cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan (pertama) dapat melakukan penjualan objek hak tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut.<sup>172</sup>

Melalui titel eksekutorial, masalah kecepatan waktu dalam mengeksekusi jaminan, seyogianya bukan merupakan hambatan lagi. Pemegang hak tanggungan, khususnya perbankan diberikan hak untuk melelang atau menjual objek hak tanggungan tanpa melalui prosedur yang rumit, berbelit-belit dan memakan waktu yang cukup lama. Hal ini merupakan respon terhadap keinginan masyarakat pebisnis, khususnya pihak perbankan untuk lebih fleksibel dalam mengurus urusan bisnis yang berhubungan dengan masalah pemberian kredit dengan menggunakan objek hak tanggungan.<sup>173</sup>

Dalam praktiknya, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu: melalui penjualan di bawah tangan dan proses lelang.<sup>174</sup> Baik eksekusi benda yang menjadi objek hak tanggungan berdasarkan parate eksekusi maupun titel eksekutorial sertipikat hak tanggungan, kedua-duanya harus dilakukan dijual melalui pelelangan umum menurut

---

172 Ismail Rumadan. *Op.Cit.*, hlm. 93.

173 *Ibid.*, hlm. 93-94.

174 Irma Devita Purnamasari. 2014. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Kaifa, hlm. 61.

tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan.

Agar pelaksanaan penjualan benda yang menjadi objek hak tanggungan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), UU No. 4/1996 mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian hal ini ditentukan oleh Pasal 20 ayat (1) UU No. 4/1996.<sup>175</sup>

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 ayat (1) UU No. 4/1996 diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada Pasal 20 ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi. Dalam Pasal 20 ayat (2) UU No. 4/1996 diamanatkan, bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan ini diharapkan dapat memperoleh harga tertinggi yang mana menguntungkan kedua belah pihak, langkah ini bisa ditempuh untuk menyelesaikan eksekusi benda yang menjadi objek hak tanggungan.

Pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan ini, menurut Pasal 20 ayat (3) UU No. 4/1996 hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang

---

175 Sutan Remy Sjadeini. 1996. "Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan", dalam *Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 111.

beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Menurut penjelasannya, bahwa persyaratan yang ditetapkan pada Pasal 20 ayat (3) UU No. 4/1996 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 objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pengertian “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 Pasal 20 ayat (3) UU No. 4/1996 ini, maka jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.

Untuk menghindarkan pevelangan objek hak tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan. Demikian dalam Pasal 20 ayat (5) UU No. 4/1996 ditegaskan, bahwa sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan benda yang menjadi objek hak tanggungan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi benda yang menjadi objek hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan cara-cara yang telah diatur dalam ketentuan pada Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU No. 4/1996 diancam dengan batal demi hukum. Demikian ditentukan dalam Pasal 20 ayat (4) UU No. 4/1996.

## **B. Hapusnya Hak Tanggungan**

Mengenai ketentuan alasan menjadi hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UU No. 4/1996. Menurut ketentuan ini, hak tanggungan hapus dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

1. hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
3. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* 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 bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

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.<sup>176</sup>

Menurut Pasal 19 UU No. 4/1996, bahwa pembeli objek 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. Hal ini dimaksudkan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli objek hak tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

---

176 Henny Tanuwidjaja. 2012. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Bandung: Refika Aditama, hlm. 46.

Pembersihan objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan yang berisi dilepaskannya hak tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Apabila objek hak tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek hak tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya, pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Para pemegang hak tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan objek hak tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada ketua Pengadilan Negeri. Jika diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Permohonan pembersihan objek hak tanggungan dari hak tanggungan yang membebaninya tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam APHT yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban hak tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus yang karenanya mengakibatkan hapusnya hak tanggungan. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UU No. 5/1960 atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, maka hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin, karenanya debitur tetap berkewajiban untuk melunasi (sisa) hutangnya.

### C. Peroyaan Hak Tanggungan

Dengan telah hapusnya hak tanggungan dikarenakan peristiwa-peristiwa sebagaimana diatur di dalam Pasal 18 UU No. 4/1996, maka demi terbit administrasi dilakukan pencoretan atau peroyaan hak tanggungan. Hal mana tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Mekanismenya diatur di dalam Pasal 22 UU No. 4/1996. Berdasarkan ketentuan ini, setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UU No. 4/1996, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dengan hapusnya hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Jika sertifikat hak tanggungan dimaksud karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, sesuai dengan Pasal 22 ayat (3) UU No. 4/1996, maka hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

Dalam rangka pencoretan hak tanggungan, pihak yang berkepentingan mengajukan permohonan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

Seandainya kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan bahwa hak tanggungan hapus, menurut Pasal 22 ayat (5) UU No. 4/1996, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi

tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, maka permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

Selanjutnya, permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri dimaksud, diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan hak tanggungan hak tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan hak tanggungan yang bersangkutan.

Khusus apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran dimaksud, hapusnya hak tanggungan pada bagian objek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya.

Dokumen hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bersifat sementara, dan setelah dilakukan penghapusan (*roya*) dokumen dimaksud tidak diperlukan lagi, namun pada kenyataannya dokumen tersebut masih dipelihara dan membebani Kantor Pertanahan baik dari segi volumenya yang besar, penggunaan ruang arsip, dan biaya pemeliharannya. Untuk menghapuskan beban tersebut, perlu ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1131; untuk selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN No. 14/2017).

Status dokumen hak tanggungan ditegaskan dalam Permen ATR/Kepala BPN No. 14/2017, bahwa dokumen hak tanggungan tersebut, merupakan dokumen sementara yang penggunaannya berlaku sampai

dilakukannya penghapusan (roya) hak tanggungan. Oleh karena itu sesuai dengan ketentuan status dokumen hak tanggungan tersebut, dokumen hak tanggungan tidak atau bukan termasuk ke dalam kategori arsip pendaftaran tanah.

Dalam hal hak tanggungan telah diroya, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan penghapusan terhadap dokumen hak tanggungan yang bersangkutan. Terhadap penghapusan dokumen hak tanggungan dimaksud dibuat dalam bentuk berita acara penghapusan dokumen hak tanggungan. Kepala Kantor Pertanahan harus membuat daftar penghapusan dokumen hak tanggungan untuk setiap tahunnya.

#### **D. Keberadaan Harta Pailit dalam Eksekusi Hak Tanggungan**

Ketika pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, benda yang menjadi objek hak tanggungan tidak termasuk sebagai bagian dari boedel kepailitan. Tampak dari ketentuan dalam Pasal 21 UU No. 4/1996 menyatakan, bahwa apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini. Pasal ini menjamin, pemegang hak tanggungan tidak akan kehilangan hak walaupun pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, tetap masih mempunyai hak dan wewenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan dalam UU No. 4/1996.

Ketentuan dalam Pasal 21 UU No. 4/1996 ini memberikan penegasan mengenai kedudukan yang *preferent* dari pemegang hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>177</sup>

Sejalan dengan ketentuan tersebut, di dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443; untuk selanjutnya disebut UU No. 37/2004) menegaskan

---

177 Sutan Remy Sjahdeini [I]. *Op.Cit.*, hlm. 162.

bahwa dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Jadi, kreditor pemegang hak tanggungan masih mempunyai wewenang untuk mengeksekusi haknya sebagai kreditor preferen seolah-olah tidak terjadi kepailitan, kendatipun pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit.

Mengingat pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, menurut Pasal 56 UU No. 37/2004, hak eksekusi kreditor tadi dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitor pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan. Selama jangka waktu penangguhan tersebut, kurator dapat menggunakan harta pailit berupa benda tidak bergerak maupun benda bergerak atau menjual harta pailit yang berupa benda bergerak yang berada dalam penguasaan kurator dalam rangka kelangsungan usaha debitor, dalam hal telah diberikan perlindungan yang wajar bagi kepentingan kreditor atau pihak ketiga. Jadi, harta pailit yang dapat dijual oleh kurator terbatas pada barang persediaan (*inventory*) dan/atau benda bergerak (*current assets*), meskipun harta pailit tersebut dibebani dengan hak agunan atas kebendaan.

Penjelasan Pasal 56 ayat (1) UU No. 37/2004 menerangkan, bahwa penangguhan dimaksud bertujuan, antara lain:

1. untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian; atau
2. untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit; atau
3. untuk memungkinkan kurator melaksanakan tugasnya secara optimal.

Selama berlangsungnya jangka waktu penangguhan, segala tuntutan hukum untuk memperoleh pelunasan atas suatu piutang tidak dapat diajukan dalam sidang badan peradilan, dan baik kreditor maupun pihak ketiga dimaksud dilarang mengeksekusi atau memohonkan sita atas benda yang menjadi agunan.

Penjelasan atas Pasal 56 ayat (3) UU No. 37/2004 menerangkan bahwa yang dimaksud dengan "perlindungan yang wajar" adalah perlindungan yang perlu diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor atau pihak ketiga yang haknya ditangguhkan. Dengan pengalihan harta yang bersangkutan, hak kebendaan tersebut dianggap berakhir demi hukum. Perlindungan dimaksud, antara lain, dapat berupa:

1. ganti rugi atas terjadinya penurunan nilai harta pailit;
2. hasil penjualan bersih;
3. hak kebendaan pengganti; atau
4. imbalan yang wajar dan adil serta pembayaran tunai (utang yang dijamin) lainnya.

## **E. Acara Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri**

Dengan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor KMA/032/ SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, telah diatur pedoman beracara eksekusi hak tanggungan di pengadilan agama, yaitu:

1. sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) UU No. 4/1996);
3. pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh

pembeli dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) UU No. 4/1996);

4. eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap;
5. eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan;
6. setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada Kreditur, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dan semua beban, kepada pembeli lelang;
7. apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 (II) HIR;
8. hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UU No. 4/1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama. Janji ini hanya berlaku untuk pemegang hak tanggungan pertama saja. Apabila pemegang hak tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW dan Pasal 11 ayat (2) huruf j UU No. 4/1996), maka apabila ada hak tanggungan lain-lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua hak tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan, maka hak tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap membebani persil yang bersangkutan, meskipun sudah dibeli oleh pembeli dan pelelangan yang sah. Jadi pembeli yang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hak tanggungan yang belum terbayar. Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila ia membangkang, ia dan keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa;

9. dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara.
10. penjualan (lelang) benda tetap harus di umumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan objek yang akan dilelang (Pasal 200 (7) HIR, Pasal 217 RBg).

## **F. Acara Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama**

Dengan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor KMA/032/ SK/ IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, telah diatur pedoman beracara eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama sebagai berikut:

1. sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap;
3. eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan;
4. setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada kreditor, maka hak

tanggung yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dari semua beban, kepada pembeli lelang;

5. apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR;
6. hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UU No. 4/1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pemegang pertama. Janji ini hanya berlaku untuk hak tanggungan pertama saja. Apabila pemegang hak tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW dan Pasal 11 ayat (2) huruf j UU No. 4/1996, maka apabila ada hak tanggungan lain-lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua hak tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan, maka hak tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap membebani persil yang bersangkutan, meskipun yang sah sudah dibeli oleh pembeli dan pelelangan. Jadi, pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hak tanggungan yang belum terbayar. Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila ia membangkang, keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa;
7. dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Agama, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Agama dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Agama dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara;
8. penjualan (lelang) benda tetap harus diumumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan objek yang akan dilelang (Pasal 200 ayat (7) HIR, Pasal 217 RBg).



## Daftar Pustaka

### **Buku dan Book Chapter**

---

- Abdurrahman dan Samsul Wahidin. 1985. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Adjie, Habib. 1999. *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 2018. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 2018. *Merelasikan Pembebanan Hak Tanggungan dengan Eksekusi Hak Tanggungan (Pedoman Bagi Notaris dan PPAT serta Pejabat Lelang)*. Semarang: Duta Nusindo.
- Arba, M. dan Diman Ade Mulada. 2020. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Asyhadie, Zaeni dan Rahma Kusumawati. 2018. *Hukum Jaminan di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok: Rajawali Pers.
- Christiawan, Rio dan Januar Agung Saputera. 2021. *Jaminan Hak Tanggungan*. Bandung: Refika Aditama.

- Fuady, Munir. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Gautama, Sudargo. 1996. *Komentas Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hariyani, Iswi dan R. Serfianto. 2010. *Bebas Jeratan Utang Piutang*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan , Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.
- <sup>Hasanah,</sup> Uswatun. 2021. *Hukum Jaminan: Konsep dan Pengaturannya di Indonesia*. Malang: Setara Press, hlm. 81.
- Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta: Ind-Hill. Co.
- Hasni. 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: RajaGrafindo.
- Hidayah, Khoriul dan Dwi Fidhayanti. 2022. *Hukum Jaminan: Kajian Konsep dan Kritik Pengaturan Jaminan di Indonesia*. Malang: Setara Press.
- HS., Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- \_\_\_\_\_. 2017. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Indrajaya, Rudi, Emelia Kontesa, dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya. 2020. *Pengantar Hukum Agraria: Teori dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama.
- Isnaeni, Moch. 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: Revka Petra Media.
- Khoidin, M. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya.
- Kosasih, Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal. 2021. *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Kosasih, Johannes Ibrahim. 2019. *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mahkamah Agung. 2008. *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II*. Jakarta: Mahkamah Agung.
- Mahkamah Agung. 2009. *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Agama Buku II*. Jakarta: Mahkamah Agung.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.
- Musadad, Ahmad. 2020. *Hukum Jaminan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*. Malang: Literasi Nusantara Abadi.
- Mustofa. 2014. *Tuntutan Pembuatan Akta-akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media.
- Naja, H.R. Daeng. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi: The Bankers Hand Book*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nurasa, Akur dan Dian Aries Mujiburohman. 2020. *Buku Ajar: Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*. Yogyakarta: STPN Press bekerja sama dengan Program Studi DIV STPN.
- Parlindungan, A.P. 1993. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 1996. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996/9 April 1996/LN No. 42)*. Bandung: Mandar Maju.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. 2009. *Hukum Jaminan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Poesoko. Herowati. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1993. *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur.

- Purnamasari, Irma Devita. 2014. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Kaifa.
- Roestamy, Martin. 2011. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Orang Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*. Bandung: Alumni.
- Rumadan, Ismail. 2011. *Eksekusi Putusan Pengadilan Terhadap Objek Hak Tanggungan*. Bandung: Books Terrace & Library.
- Rustam, Riky. 2017. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press.
- Satrio, J. 2002. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Shietra, Hery. 2016. *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1996. “Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan”, dalam *Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 1999. *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1980. *Hukum Jaminan Di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.
- \_\_\_\_\_. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Sriono. 2023. *Monograf Hukum Jaminan Perbankan: Hak Tanggungan sebagai Bentuk Jaminan atas Kredit Perbankan*. Malang: Literasi Nusantara Abadi.
- Subekti, R. 1978. “Perkembangan Lembaga-lembaga Jaminan di Indonesia Dewasa Ini”, dalam *Badan Pembinaan Hukum Nasional, Seminar tentang Hipotek dan Lembaga-lembaga Jaminan Lainnya*. Bandung: Binacipta.

- \_\_\_\_\_. 1981. “Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional”, dalam *Badan Pembinaan Hukum Nasional, Seminar Hukum Jaminan*. Bandung: Binacipta.
- \_\_\_\_\_. 1991. *Jaminan-jaminan Untuk pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sukendar dan Aris Prio Agus Santoso. 2022. *Pengantar Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Pustakabarupress.
- Sumardjono, Maria S.W. 2006. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sumarja, FX. 2015. *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*. Yogyakarta: STPN Press.
- Supramono, Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- \_\_\_\_\_. 2014. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tanuwidjaja, Henny 2012. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Bandung: Refika Aditama.
- Usanti, Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy. 2013. *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*. Surabaya: Revka Petra Media.
- Usman, Rachmadi, Djoni S. Gozali, Noor Hafidah, dan Yulia Qamariyanti. 2021. *Modul Hukum Jaminan*. Banjarmasin: Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
- Usman, Rachmadi. 1999. *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djembatan.
- \_\_\_\_\_. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 2022. “Hak Tanggungan”, dalam *Teori Hukum Perdata*. Pidie Aceh: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini.
- \_\_\_\_\_. 2023. “Hukum Kebendaan dan Hak-hak Kebendaan”, dalam *Hukum Perdata*. Sukabumi: Haura Utama.

- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Winarsasi, Putri Ayi. 2020. *Hukum Jaminan di Indonesia: Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik*. Surabaya: Jakad Media Publishing.

### **Makalah, Laporan Penelitian, dan Kamus**

---

- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi. 2016. *Kamus Besar Bahasa Indonesia VI Daring*. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hak%20tanggung>. Diunduh 31 Mei 2024.
- Harahap, M. Yahya. 1996. "Tanggapan Atas Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996". Makalah pada Seminar Pemasarakatan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Banjarmasin: Kerjasama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan dan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
- Kusnadi, Ady. 2007. *Penelitian Hukum Tentang Perkembangan Lembaga Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Acara Pembukaan Seminar Nasional tentang Undang-Undang Hak Tanggungan, yang diselenggarakan atas kerjasama Badan Pertanahan Nasional dengan Universitas Padjadjaran di Bandung, tanggal 27 Mei 1996.
- Usman, Rachmadi. 2016. Keabsahan Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan Akta oleh Notaris. *Laporan Penelitian Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat*. Banjarmasin: Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
- Walijatun, Djoko. 1996. "Beberapa Catatan Mengenai Latar Belakang, Pokok-pokok Kebijakan dan Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan". Makalah pada Seminar Pemasarakatan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Banjarmasin: Kerjasama

## Artikel Jurnal

---

- Dharma, Kadek Ramdhana Wija, I Nyoman Putu Budiarta, Ni Made Puspasutari Ujianti. April 2022. “Larangan Penguasaan Tanah oleh WNA Melalui Perjanjian *Nominee*”, dalam *Jurnal Konstruksi Hukum*, Volume 3, Nomor 2. <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/download/4806/3396>. Diunduh 1 Juni 2024.
- Halim, Sandi, Muhammad Yamin, Syafruddin Kalo, Rudi Haposan Siahaan. Desember 2022. ”Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, dalam *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 1, Issue 8. <https://jurnal.locusmedia.id/index.php/jalr/article/view/110>. Diunduh 4 Juni 2024.
- Jacinda, Indah, Jason Jusuf, dan Verlin Ferdina. “Penguasaan Tanah Di Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perkawinan Campuran Dalam Falsafah Hukum”. [https://jdih.tanjungpinangkota.go.id/data\\_file/2859/Penguasaan%20Tanah%20di%20Indonesia%20oleh%20Warga%20Negara%20Asing%20Melalui%20Perkawinan%20Campuran%20dalam%20Falsafah%20Hukum.pdf](https://jdih.tanjungpinangkota.go.id/data_file/2859/Penguasaan%20Tanah%20di%20Indonesia%20oleh%20Warga%20Negara%20Asing%20Melalui%20Perkawinan%20Campuran%20dalam%20Falsafah%20Hukum.pdf). Diunduh 1 Juni 2024.
- Ma'ruf, Umar. Juni 2005. ”Pelembagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah”. *Jurnal Hukum*, Volume XV, Nomor 1. [http://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210391026/6989PELEMBAGAAN\\_\\_HAK\\_\\_TANGGUNGAN\\_SEBAGAI.pdf](http://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210391026/6989PELEMBAGAAN__HAK__TANGGUNGAN_SEBAGAI.pdf). Diunduh 30 Mei 2024.
- Margaret, Agata Tri Putri dan Sapardiyono. Oktobr 2021. “Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, dalam *Jurnal Widya Bhumi*, Volume 1, Nomor 2. <https://jurnalwidyabhumi.stpn.ac.id/index.php/JWB/article/download/14/10>. Diunduh 4 Juni 2024.

- Muzaki, Ilham dan Aris Machmud. Juli 2023. "Prosedur Pengalihan *Cessie* Dalam Perspektif Hukum (Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Perlindungan Debitur)", dalam *Binamulia Hukum*, Volume 12, Nomor 1. <https://ejournal.hukumunkris.id/index.php/binamulia/article/view/503>. Diunduh 2 Juni 2024.
- Paramita, Arina Ratna dan Djumadi Purwoatmodjo. 2022. "Analisis Legalitas Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Perlindungan Kreditor", dalam *Notarius*, Volume 15, Nomor 2. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/42672/pdf>. Diunduh 3 Juni 2024.
- Pebriyana, I Wayan, I Nyoman Putu Budiarta dan I Putu Gede Seputra. 2020. "Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee)", dalam *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 2, Nomor 3. <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum/article/view/2509>. Diunduh 1 Juni 2024.
- Tambubolon, Fedri C. Prataman. April 2022. "Keberadaan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) dalam Proses Pendaftaran Tanah", dalam *Notary Journal*, Volume 2, Nomor 1. <https://ojs.uph.edu/index.php/NJ/article/viewFile/4867/pdf>. Diunduh 4 Juni 2024.
- Tantiani, Gladys Fiona, Roswita Sitompul, dan O.K. Isnainul. 2023. "Problematika Pengalihan Piutang Bank Secara *Cessie* Terhadap Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor 142/PDT.G/2022/PN MDN)", dalam *Sibatik Journal*, Volume 2, Nomor 9. <https://publish.ojs-indonesia.com/index.php/SIBATIK/article/download/1301/794/2307>. Diunduh 2 Juni 2024.
- Usanti, Trisadini Prasastinah. Januari 2012 "Lahirnya Hak Kebendaan", dalam *Jurnal Perspektif*, Volume XVII, Nomor 1. <https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/93>. Diunduh 29 Mei 2024.
- Usman, Rachmadi. November 2018. "Kewenangan Notaris dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan Akta", dalam *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 15, Nomor 3.

<https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/download/222/pdf>. Diunduh 3 Juni 2024.

\_\_\_\_\_. Maret 2020. “Keabsahan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris”, dalam *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 17, Nomor 1. <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/download/567/pdf>. Diunduh 4 Juni 2024.

Wiguna, Made Oka Cahyadi. Desember 2017. “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan (Power of Attorney Imposing Security Rights (SKMHT) and its Influence to Publicity Rights Fullfilment in Security Rights Providing)”, dalam *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 14, Nomor 04. <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/402>. Diunduh 3 Juni 2024.

Winardi, Mangiliwati dan Adi Sulistyono. Januari-Juni 2017. “Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing dengan Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, dalam *Jurnal Repertorium Volume IV Nomor 1*. <https://media.neliti.com/media/publications/213280-penguasaan-tanah-oleh-warga-negara-asing.pdf>. Diunduh 1 Juni 2024.





## Daftar Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*) (*Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443).

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6845).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1131).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 113).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta tanah ahun 2021 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1157).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1077).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2022 Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1341).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 461).

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 perihal Penyampaian Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tertanggal 18 April 1996.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan tertanggal 30 Mei 1996.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1826 perihal Pembuatan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 26 Juni 1996.

### **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan**

---

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5861).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 148, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6091).

### **Putusan Mahkamah Konstitusi**

---

Putusan Perkara Nomor 21/PUU-XVIII/2020.

Putusan Perkara Nomor 84/PUU-XVIII/2020.

Putusan Perkara Nomor 10/PUU-XIX/2021.





## Glosarium

**Agunan** adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

**Akta pemberian hak tanggungan (APHT)** adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

**Benda** adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki atau dialihkan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tak bergerak.

**Debitor** adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.

**Debitor pailit** adalah debitor yang sudah dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan niaga.

**Hak atas tanah** adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

**Hak guna bangunan (HGB)** adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

**Hak guna usaha (HGU)** adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu maksimal 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

**Hak milik (HM)** adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah serta befungsi sosial.

**Hak pakai** adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

**Hak pengelolaan** adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan.

**Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (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.

**Jaminan fidusia** adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan

kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.

**Jaminan pemberian kredit atau pembiayaan** (berdasarkan prinsip syariah) adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

**Kantor Pertanahan** adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kota, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

**Kepailitan** adalah sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas.

**Kredit** adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

**Kreditor** adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu.

**Kreditor kongkuren** adalah kreditor pemegang jaminan umum.

**Kreditor preferen** adalah kreditor pemegang jaminan kebendaan (gadai, hipotik, jaminan fidusia, hak tanggungan, dan hak jaminan atas resi gudang).

**Kurator** adalah Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan niaga untuk mengurus dan membereskan harta debitur Pailit di bawah pengawasan hakim pengawas.

**Nasabah debitur** adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

**Orang** adalah orang perseorangan atau korporasi termasuk korporasi yang berbentuk badan hukum maupun yang bukan badan hukum.

**Pejabat pembuat akta tanah (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.

**Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik (pelayanan HT-el)** adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui terintegrasi.

**Pembiayaan** (berdasarkan prinsip syariah) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

**Pendaftaran tanah** adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

**Piutang** adalah hak untuk menerima pembayaran.

**Prinsip syariah** adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang

modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*);

**Rumah susun (rusun)** adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

**Satuan rumah susun (sarusun)** adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

**Sertipikat** adalah tanda bukti hak.

**Sertipikat hak tanggungan elektronik (sertipikat HT-el)** adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk Dokumen elektronik yang berisi informasi hak tanggungan.

**Sistem elektronik hak tanggungan terintegrasi (sistem HT-el)** adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses pelayanan HT-el.

**Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT)** adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membebaskan satu hak tanggungan.

**Tanah** adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

**Tanah negara** atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan

tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah.

**Utang** adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinjen.



## Lampiran–Lampiran

1. Bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan
2. Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3)

## AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor / 4)

Lembar Pertama/Kedua 5)

Pada hari ini, tanggal ( )  
bulan tahun ( )

6)

hadir dihadapan saya 7)

yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor 8)

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja

<sup>9)</sup> dan berkantor di

<sup>10)</sup> dengan dihadiri oleh saksi-saksi

yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

1... 11)

Pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;

..... 12)  
.....

2.

pemilik 13)

14)

selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

1... 15)

Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. -----

**Akta Pemberian Hak Tanggungan**

*Halaman 2 dari ... halaman*

..... 12)  
.....

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. ----- 16)

Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

17)

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda-tangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan :

- akta tanggal nomor dibuat di hadapan

<sup>18)</sup> yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya;

- akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di

tanggal nomor <sup>19)</sup> yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.

(

) <sup>20)</sup>

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.

(

), <sup>21)</sup>

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Objek/Objek-Objek <sup>22)</sup> berupa

(

) hak atas tanah/Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun <sup>23)</sup> yang diuraikan di bawah ini :

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : <sup>24)</sup>  
 Nomor <sup>24a)</sup> atas sebidang tanah sebagaimana  
 diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal  
 Nomor <sup>24b)</sup> seluas <sup>m<sup>2</sup></sup>  
 ( <sup>meter persegi</sup> <sup>24c)</sup>  
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :  
 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan  
 Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : <sup>24d)</sup>

terletak di : ----- <sup>24e)</sup>

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : ----- <sup>24f)</sup>

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : <sup>25)</sup>  
 atas sebagian tanah Hak Milik / Hak Guna Usaha / Hak Guna  
 Bangunan / Hak Pakai Nomor <sup>25a)</sup>  
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :  
 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan  
 Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : <sup>25b)</sup>

yaitu seluas <sup>m<sup>2</sup></sup> (  
<sup>meter persegi</sup> <sup>25c)</sup>

dengan batas-batas : <sup>25d)</sup>

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada  
 tanggal Nomor  
 yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang  
 Tanah (NIB) : <sup>25e)</sup>

terletak di : ----- 25f)

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : ----- 25g)

- Hak Milik atas sebidang tanah : ----- 26)

Nomor Blok Kohir Nomor 26a)

seluas m<sup>2</sup> ( meter persegi) 26b)

dengan batas-batas : ----- 26c)

sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang tanggal

Nomor <sup>26d)</sup> yang dilampirkan pada akta ini, dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):

dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 26e)

terletak di : ----- 26f)

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan alat-alat bukti berupa : ----- 26g)

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : ----- 27)  
 Nomor 27a)  
 terletak di : ----- 27b)  
 - Provinsi :  
 - Kabupaten/Kota :  
 - Kecamatan :  
 - Desa/Kelurahan :  
 - Jalan :  
 yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak

28)

Sertipikat dan bukti pemilikan 29) yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan 30) yang diberikan dengan akta ini; Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -- 31)

Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Objek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : ----

----- Pasal 1 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : ----- <sup>32)</sup>

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi; -----

- Objek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( );
- Objek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( );
- Objek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( );<sup>33)</sup>

- Dalam hal Objek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; ----- <sup>34)</sup>

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; ----- 35)
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; ----- 36)
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan; ----- 37)
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama: ----
  - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi; -----
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. ----- 38)

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama; ----- 39)
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; ----- 40)
- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; ----- 41)
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ; ----- 42)

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan; ----- 43)
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; ----- 44)
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; ----- 45)
- ----- 46)

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri <sup>47)</sup>

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh

<sup>48)</sup>

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini: ----- <sup>49)</sup>

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian hak tanggungan dalam akta ini. -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : ----- <sup>50)</sup>

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota 51)

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

..... 52)

Persetujuan .....

Persetujuan .....

..... 53)

Saksi

Saksi

..... 54)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

..... 55)

LAMPIRAN VIB. TATA CARA PENGISIAN  
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

TATA CARA PENGISIAN  
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

I. Umum

1. a. Tiap akta dapat digunakan untuk pembuktian pemberian hak tanggungan atas satu atau beberapa hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam wilayah kerja satu Kantor Pertanahan untuk menjamin satu utang.
- b. Akta dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) rangkap bermeterai cukup yang masing-masing ditandatangani para Pihak, para Saksi dan PPAT.  
1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan yaitu Lembar Pertama dan 1 (satu) rangkap disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan Pendaftaran Hak Tanggungan yaitu Lembar Kedua. Kepada pihak-pihak yang berkepentingan diberikan salinannya. Salinan hanya ditandatangani oleh PPAT dan dibuat secukupnya sesuai keperluan.
- c. Setiap rangkap akta terdiri dari beberapa formulir akta yang disusun dan diberi penomoran halaman dimulai dari halaman pertama dan halaman seterusnya sesuai dengan keperluan.
- d. Pada setiap halaman akta PPAT diberi paraf oleh PPAT, para pihak dan para saksi di bagian pojok kanan bawah halaman akta PPAT.
2. Dalam pembuatan Akta PPAT, pembuatan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, naskahnya disiapkan dan diparaf oleh PPAT yang bersangkutan, dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan dalam ayat (1) Pasal 114, 115, 116 dan 117 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
3. Dalam pembuatan Akta PPAT, untuk menjaga keakuratan data, agar dihindari adanya perbaikan/pencoretan/penggantian/penambahan (*renvoi*).

4. Kata ...

4. Kata/frasa/kalimat dalam formulir akta yang disediakan dalam lampiran peraturan ini, hanya digunakan kata/frasa/kalimat yang diperlukan saja.
5. Kata/frasa/kalimat yang tidak diperlukan, tidak dicantumkan dalam akta.
6. Dalam hal terjadi (apabila diperlukan):
  - a. perbaikan/penggantian kata/frasa/kalimat yang salah, dicoret dan diberi paraf oleh para penandatangan akta;
  - b. penambahan kata/frasa/kalimat dilakukan di:
    - 1) ruang kosong lembaran akta dengan diberi paraf oleh para penandatangan akta;
    - 2) lembar kertas yang ditambahkan pada akta, mencantumkan nomor akta di setiap halaman yang ditambahkan dan diberi paraf oleh para penandatangan akta.
7. Walaupun menurut Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, suami atau istri berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, tetapi dalam hal objek hak tanggungan tersebut merupakan harta bersama, sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) undang-undang dimaksud, suami atau istri berhak memindahtangankan, tetapi saling memerlukan persetujuan. Persetujuan ini dapat diberikan secara tertulis dan dilekatkan pada akta yang disimpan oleh PPAT atau bilamana suami dan istri bersama-sama menghadap PPAT, maka cukup lembar persetujuan ditandatangani dan setiap halaman akta diparaf oleh suami dan istri.
8. Spesifikasi sampul akta:
  - a. jenis kertas sampul adalah kertas dengan jenis karton (contoh: BW/BC/TIK), 150 s.d. 250 gram;
  - b. ukuran kertas sampul 29.7 cm x 42 cm (A3);
  - c. sampul berwarna putih;
  - d. sampul ...

- d. sampul depan diberikan kop PPAT dan ditulis judul “AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN”;
  - e. penulisan judul akta dengan huruf *Bookman Old Style*, ukuran 28 dan warna hitam; dan
  - f. tinta yang dipergunakan berwarna hitam dan tidak mudah luntur.
9. Spesifikasi formulir akta:
- a. jenis kertas HVS 80 s.d. 100 gram;
  - b. ukuran kertas 29.7 cm x 42 cm (A3);
  - c. warna putih;
  - d. setiap halaman formulir akta diketik dengan huruf *Bookman Old Style*, ukuran 12 dan warna hitam; dan
  - e. setiap lembar formulir akta diketik bolak-balik tiap halaman; dan
  - f. tinta yang dipergunakan berwarna hitam dan tidak mudah luntur.
10. Penjilidan Akta:
- a. akta PPAT dijilid dan dijahit dengan benang warna putih dan disimpul di tengah;
  - b. 1 (satu) rangkap Lembar Pertama akta yang disimpan oleh PPAT, dijilid dan dijahit tanpa sampul, dan tidak ditempel teraan cap jabatan PPAT;
  - c. 1 (satu) rangkap Lembar Kedua akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan, dijilid dan dijahit dengan sampul, dan ditempel teraan cap jabatan PPAT di tengah sisi kiri; dan
  - d. salinan akta yang diberikan kepada para pihak, dijilid dan dijahit dengan sampul, dan ditempel teraan cap jabatan PPAT di tengah sisi kiri.

II. Pengisian ...

II. Pengisian ruang akta yang diberi nomor.

1) Bagian sampul akta untuk:

- a. PPAT, diisi dengan kedudukannya sebagai PPAT, nama, daerah kerja, SK pengangkatan, nomor dan tanggal serta alamat kantor dan nomor telepon/fax (jika ada).

Contoh :

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)  
SOFIA LAUREN, S.H., M.Kn.  
DAERAH KERJA KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN  
SK. .... Nomor : .../.....-...../.../.....  
Tanggal .....

Jalan Panglima Polim Nomor ..., Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Telepon ... Fax...

- b. PPAT Sementara, diisi dengan kedudukannya sebagai PPAT Sementara, jabatan (Camat/Kepala Desa), wilayah kerja (Desa, Kecamatan dan Kabupaten/Kota), SK penunjukan sementara, nomor dan tanggal serta alamat kantor dan nomor telepon/fax (jika ada).

Contoh :

Untuk Camat

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
(PPATS)  
CAMAT  
KECAMATAN ..... KABUPATEN/KOTA.....  
SK. .... Nomor : .../.....-...../.../.....  
Tanggal .....

Jalan Merdeka Raya ... , Ciledug, Kota Tangerang, Telepon .... Fax.....

Untuk Kepala Desa

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
(PPATS)  
KEPALA DESA  
DESA ..... KECAMATAN ..... KABUPATEN/KOTA.....  
SK. .... Nomor : .../.....-...../.../.....  
Tanggal .....

Jalan Jati Raya ... , Kayuringin, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Telepon.... Fax.....

c. PPAT ...

- c. PPAT Pengganti, diisi dengan kedudukannya sebagai PPAT Pengganti, nama PPAT dan yang digantikan dengan gelar, daerah kerja, SK penunjukan, nomor dan tanggal serta alamat kantor dan nomor telepon/fax (jika ada).

Contoh :

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PENGGANTI  
(PPAT PENGGANTI)  
FAJRIA CLAMENTIN, S.H., M.Kn.  
PENGGANTI DARI MARINA, S.H., M.Kn.  
DAERAH KERJA KABUPATEN NUNUKAN

SK. .... Nomor : .../.....-...../.../.....  
Tanggal .....

Jalan Sawit Raya Nomor ..., Nunukan Barat, Nunukan, Telepon .... Fax.....

---

- d. PPAT Khusus, diisi dengan kedudukannya sebagai PPAT Khusus, jabatan (Kepala Kantor Pertanahan), wilayah kerja (Kabupaten/Kota), SK pengangkatan nomor dan tanggal serta alamat kantor dan nomor telepon/fax (jika ada).

Contoh :

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KHUSUS  
(PPAT KHUSUS)  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN POSO

SK. .... Nomor : .../.....-...../.../.....  
Tanggal .....

Jalan Pattimura ..., Kayamanya, Poso Kota, Poso, Telepon. .... Fax.....

---

- 2) Disediakan untuk mengisi nomor urut akta dalam setahun berjalan, sedangkan di belakang garis miring (/) tahun pembuatan akta.
- 3) Bagian kop Akta, dibuat sesuai dengan sampul akta.
- 4) Disediakan untuk mengisi nomor urut akta dalam setahun berjalan, sedangkan di belakang garis miring (/) tahun pembuatan akta
- 5) Pilih sesuai keperluan, yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta.
- 6) Diisi hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan aktanya.

7) Diisi ...

- 7) Diisi nama lengkap PPAT.
- 8) Diisi jabatan dari pejabat yang mengeluarkan keputusan pengangkatan/penunjukkan PPAT yang bersangkutan, tanggal dan nomornya.
- 9) Sebutkan daerah kerja PPAT sesuai pengangkatan, sedangkan bagi PPAT Sementara (Camat, Kepala desa yang karena Jabatannya ditunjuk untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah), wilayah kerjanya adalah wilayah Kecamatan atau Desanya.
- 10) Diisi alamat lengkap letak kantor PPAT.
- 11) Untuk komparasi memuat:
  - a) kapasitas dan kewenangan para pihak pemegang hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun selaku pihak pertama (Pemberi Hak Tanggungan);
  - b) Identitas pemegang hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun disertai tanda pengenal (Kartu Tanda Penduduk/Surat Izin Mengemudi/paspor dan sebagainya);
  - c) surat-surat/dasar hukum yang menjadi landasan perbuatan hukumnya;
  - d) persetujuan/ijin tertulis yang menyangkut kapasitas dan kewenangan pemegang hak atas Objek Hak Tanggungan, misalnya persetujuan istri mengenai harta bersama, ijin pengadilan dalam hal perwalian di bawah umur, apabila hal tersebut diperlukan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - e) Pilih pemegang hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun.

Keterangan ...

Keterangan mengenai para pihak:

- a. Diisi nama lengkap sesuai dengan yang tercantum di dalam dokumen yang dijadikan bukti hak atau di dalam bukti identitasnya dengan tidak menggunakan singkatan termasuk gelarnya, tempat dan tanggal lahir (kalau tidak diketahui cantumkan umurnya dengan menyebutkan bahwa tanggal lahirnya tidak diketahui), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, dan nomor Kartu Tanda Penduduk atau Nomor Induk Kependudukan (jika ada) dan keterangan lain yang dianggap perlu.
- b. Jika penghadap hanya bertindak dalam jabatan dari badan hukum yang diwakilinya atau kualitas/dasar hukum dari tindakannya harus disebutkan secara jelas dan sesuai dengan Anggaran Dasar dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Apabila pemilik objek hak tanggungan tidak cakap melakukan perbuatan hukum, maka bagi mereka yang Warga Negara Indonesia diwakili oleh wali/pengampu dan bagi mereka yang tunduk pada Hukum Perdata Barat diperlukan juga persetujuan Pengadilan Negeri setempat.
- d. Sebutkan persetujuan yang diperlukan misalnya persetujuan istri/suami mengenai harta bersama dengan menyebutkan identitas secara lengkap seperti uraian pada huruf a atau dalam hal persetujuan dilakukan secara tertulis, persetujuan tersebut disebutkan secara jelas. Persetujuan yang tidak otentik harus dilekatkan pada akta yang disimpan oleh PPAT dan harus disebutkan dalam aktanya. Demikian pula nama-nama orang/badan hukum/instansi yang diwakilinya diuraikan secara lengkap.

12) Bagian ...

- 12) Bagian bawah di setiap halaman akta diisi :
- a. PPAT, diisi nama lengkap dengan gelar dan daerah kerja.  
Contoh :  
Sofia Lauren, S.H., M.Kn.  
Daerah Kerja : Kota Administrasi Jakarta Selatan
  - b. PPAT Sementara, diisi dengan jabatan (Camat/Kepala Desa) dan wilayah kerja (Desa, Kecamatan dan Kabupaten/Kota)  
Contoh :  
Untuk Camat  
Camat  
Kecamatan ..... Kabupaten/Kota.....  
Untuk Kepala Desa  
Kepala Desa  
Desa ..... Kecamatan ..... Kabupaten/Kota.....
  - c. PPAT Pengganti, diisi nama lengkap PPAT dan yang digantikan dengan gelar serta daerah kerja.  
Contoh :  
Fajria Clamentin, S.H., M.Kn.  
Pengganti dari Marina, S.H., M.Kn.  
Daerah Kerja Kabupaten Nunukan
  - d. PPAT Khusus, diisi dengan jabatan (Kepala Kantor Pertanahan) dan wilayah kerja (Kabupaten/Kota).  
Contoh :  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Poso
- 13) Disediakan juga komparasi, hanya diisi apabila pemilik benda yang berkaitan dengan tanah yang ikut menjadi Objek Hak Tanggungan bukan Pemegang Hak termaksud dalam isian angka 11, sehingga menurut ketentuan Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemilik benda tersebut menjadi Pemberi Hak Tanggungan bersama-sama dengan Pemegang Hak. Harus diperhatikan hal-hal seperti yang disebut dalam petunjuk nomor 11.

14) Diisi ...

- 14) Diisi Rincian benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan yang pemiliknya bukan pemegang hak atas tanah.
- 15) Disediakan juga komparasi, yang memuat juga kapasitas dan kewenangan Pihak Kedua. Harus diperhatikan hal-hal seperti disebut dalam petunjuk nomor 11.
- 16) Bagian ini disediakan untuk persyaratan bahwa PPAT mengenal para penghadap, baik karena sudah kenal sebelumnya maupun berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada PPAT atau penghadap juga dapat diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi pengenal, misalnya, oleh salah satu yang hadir/penghadap dan 1 (satu) orang saksi pengenal lainnya.  
Dalam hal para penghadap dikenal oleh PPAT, maka bagian kalimat setelah kalimat “dikenal oleh saya“ tidak dicantumkan dalam akta.  
Dalam hal hanya satu penghadap yang dikenal PPAT dan yang lainnya diperkenalkan kepada PPAT oleh saksi penghadap/saksi pengenal, maka kata “Para penghadap dikenal oleh saya/” sebelum kata “penghadap” dan kata “/para” setelah kata “olehnya kepada saya” tidak dicantumkan dalam akta.  
Dalam hal para penghadap tidak ada yang dikenal oleh PPAT, maka diperlukan saksi pengenal yang mengenal penghadap/para penghadap dan bagian kalimat “saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/“ sebelum kalimat “para penghadap diperkenalkan kepada saya” tidak dicantumkan dalam akta.
- 17) Diisi nama dan identitas pemberi hak tanggungan dengan lengkap.
- 18) Diisi dengan tanggal, nomor akta perjanjian utang piutang, dan nama serta tempat kedudukan Notaris yang membuatnya. Tidak dicantumkan dalam akta, jika perjanjian utang piutang dibuat di bawah tangan.
- 19) Diisi dengan tempat dibuat, tanggal dan nomor (kalau ada) dari akta perjanjian utang piutang yang dibuat di bawah tangan. Tidak dicantumkan dalam akta, jika perjanjian utang-piutangnya dibuat dengan akta Notaris.

20) Apabila ...

- 20) Apabila jumlah utang sudah ditentukan dengan pasti (fixed loan), maka diisi dengan angka dan huruf serta tidak dicantumkan dalam akta bagian kalimat sesudahnya yang berbunyi “/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari”. Tidak dicantumkan dalam akta, apabila jumlah utang tidak ditentukan dengan jumlah (angka) tertentu yang pasti dalam perjanjian.
- 21) Diisi dengan angka dan huruf.
- 22) Tidak dicantumkan dalam akta, salah satu dari kata-kata “objek”/”objek-objek”.
- 23) Diisi banyaknya objek Hak Tanggungan dengan angka dan huruf. Pilih sesuai keperluan, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta.
- 24) Bagian ini diisi apabila hak yang dibebani Hak Tanggungan meliputi hak atas tanah yang sudah terdaftar. Pilih sesuai keperluan, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta. Apabila yang dibebani hak tanggungan berupa sebagian dari suatu hak bersama yang sudah disertipikatkan secara tersendiri, maka di depan nama hak disisipkan kata-kata “x per y”, dimana x per y merupakan variabel bagian yang dibebani hak tanggungan dari hak bersama yang dipunyai oleh pemberi hak tanggungan sebagaimana tersebut dalam sertipikatnya.

Contoh:

1. Bagian hak bersama (Hak Milik) yang dipunyai pemberi hak tanggungan adalah 500 m<sup>2</sup> dari harta bersama seluas 1500 m<sup>2</sup>. Dijaminkan seluruhnya seluas 500 m<sup>2</sup>.  
maka penulisannya:  
“Satu per tiga” Hak Milik.
2. Bagian hak bersama (Hak Milik) yang dipunyai pemberi hak tanggungan adalah 200 m<sup>2</sup> dari harta bersama seluas 500 m<sup>2</sup>. Dijaminkan seluruhnya seluas 200 m<sup>2</sup>.  
maka penulisannya:  
“Dua per lima” Hak Milik.

24a) Diisi ...

- 24a) Diisi nomor hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
- 24b) Diisi tanggal dan nomor Surat Ukur/Gambar Situasi dalam sertipikat yang bersangkutan.
- 24c) Diisi angka luas tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
- 24d) Diisi NIB, apabila NIB tersebut sudah ada dan tercantum dalam sertipikat dan SPPT PBB Nomor Objek Pajak (NOP) dari bidang tanah serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanahnya sesuai dengan keadaan di lapangan.
- 24e) Diisi letak tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat. apabila nama jalan tidak tercantum dalam sertipikat, maka ruang untuk nama jalan dikosongkan.
- 24f) Hanya diisi apabila hak atas tanah sudah dipunyai oleh Pemegang Hak, tetapi belum terdaftar atas namanya. Dirinci dasar perolehan hak tersebut, misalnya tanggal dan nomor akta jual beli.
- 25) Bagian ini diisi apabila hak yang dibebani Hak Tanggungan meliputi hak atas sebagian dari bidang tanah yang sudah terdaftar. Pilih sesuai keperluan, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta.
- 25a) Diisi nomor hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
- 25b) Diisi NIB tanah asal, apabila NIB tersebut sudah ada dan tercantum dalam sertipikat, dan SPPT PBB Nomor Objek Pajak (NOP) dari bidang tanah yang bersangkutan, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanahnya sesuai dengan keadaan di lapangan.
- 25c) Diisi luas bidang tanah yang haknya dibebani Hak Tanggungan (yang merupakan sebagian saja dari tanah hak yang bersangkutan).
- 25d) Diisi batas-batas bidang tanah yang haknya dibebani Hak Tanggungan.

25e) Diisi ...

- 25e) Diisi dengan identifikasi dari gambar bidang tanah yang haknya dibebani Hak Tanggungan, berupa tanggal dan nomor surat ukur/Peta Bidang (kalau sudah dibuat) dan dilampirkan pada akta ini, dengan mencantumkan NIB (Nomor Identifikasi Bidang) tanah dari objek yang dibebani Hak Tanggungan.
- 25f) Diisi letak tanah yang haknya dibebani Hak Tanggungan.
- 25g) Hanya diisi apabila hak atas tanah sudah dipunyai oleh Pemegang Hak, tetapi belum terdaftar atas namanya. Dirinci dasar perolehan hak tersebut, misalnya tanggal dan nomor akta jual beli.
- 26) Bagian ini diisi apabila hak yang dibebani Hak Tanggungan meliputi Hak Milik yang belum terdaftar (bekas Hak Milik Adat).
- 26a) Diisi dengan identitas tanah yang bersangkutan, yaitu nomor persil, blok dan nomor kohir. Nomor ini dapat diambil dari nomor Surat Pajak Bumi (petuk/girik/kekitir/leter C/Verponding Indonesia/segel) dan surat bukti hak milik adat lainnya.
- 26b) Diisi dengan luas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- 26c) Diisi dengan penyebutan batas-batas tanah yang bersangkutan.
- 26d) Diisi dengan identitas peta yaitu tanggal dan nomor Peta Bidang.
- 26e) Diisi dengan NIB dan SPPT PBB Nomor Objek Pajak (NOP) dari bidang tanah serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanahnya sesuai dengan keadaan di lapangan.
- 26f) Diisi dengan letak tanah yang bersangkutan.
- 26g) Diisi dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya.
- 27) Bagian ini diisi apabila hak yang dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 27a) Diisi dengan nomor Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam sertipikat
- 27b) Diisi dengan letak tanah atau Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.

28) Diisi ...

- 28) Diisi apabila diperlukan, yaitu apabila hak yang dibebani Hak Tanggungan meliputi 2 hak atau lebih yang jenisnya sama, sehingga ruang untuk menguraikannya (nomor 24 s/d 27) sudah terisi.
- 29) Pilih sesuai keperluan, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta, serta dapat ditambah sesuai dengan keperluan, tergantung dari dokumen pemilikan hak yang diserahkan.
- 30) Pilih sesuai keperluan, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta, menurut kegiatan pendaftaran yang perlu dikerjakan, misalnya apabila sertipikat hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sudah terdaftar atas nama Pihak Pertama, tidak dicantumkan dalam akta kata-kata yang berbunyi "pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak dan apabila hak yang dibebani Hak Tanggungan belum terdaftar (Hak Milik Adat) dan bukti-buktinya sudah atas nama Pihak Pertama, tidak dicantumkan dalam akta kata-kata "pendaftaran peralihan hak".
- 31) Diisi penunjukan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang ikut dibebani Hak Tanggungan, baik yang milik pemegang hak maupun pemilik orang lain sebagaimana dimaksud dalam petunjuk nomor 13 dan 14.
- 32) s/d 45) Pilih sesuai keperluan, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta.
- 46) Diisi apabila ada janji-janji lain yang disepakati.
- 47) Untuk pemilihan domisili, lazimnya dipilih Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten/Kota dari wilayah yang sama dengan Kantor Pertanahan tempat didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 48) Diisi atas beban siapa semua biaya yang timbul dari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, uang saksi dan sebagainya.

49) Diisi ...

- 49) Diisi dengan nama dan identitas orang yang diperlukan persetujuannya untuk memenuhi kapasitas dan kewenangan Para Pihak, apabila orang tersebut hadir untuk memberikan persetujuan itu. Dalam hal persetujuan diperoleh secara tertulis, pencantumannya dilakukan di komparisi. Lihat petunjuk nomor 11 dan 13 serta Petunjuk Umum angka 7.
- 50) Untuk menguraikan secara lengkap keterangan mengenai para saksi (termasuk saksi pengenalan apabila diperlukan): nama, tempat dan tanggal lahir, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal dan nomor Kartu Tanda Penduduk atau Nomor Induk Kependudukan (jika ada).
- 51) Diisi dengan nama Kantor Pertanahan tempat pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 52) Diisi nama lengkap, tanda tangan dan meterai sesuai ketentuan yang berlaku.
- 53) Diisi kalau diperlukan dengan menyebutkan kapasitas pihak yang menyetujui (misalnya "suami" atau "istri"), dan nama lengkap serta tanda tangan.
- 54) Diisi nama lengkap dan tanda tangan saksi.
- 55) Diisi dengan nama lengkap, tanda tangan dan cap jabatan PPAT.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1)

---

# **SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

Nomor ...../.....<sup>2)</sup>

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3)

---

**SURAT KUASA  
MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN**

Nomor / 4)

*Lembar Pertama/Kedua* 5)

Pada hari ini, tanggal ( )  
bulan tahun ( ) 6)

hadir dihadapan saya 7)  
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor 8)

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja

9) dan berkantor di

10) dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

1. ... 11)

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan;

---

*Surat Kuasa Membebaskan  
Hak Tanggungan*

*Halaman 1 dari ... halaman*

..... 12)  
.....

2.

pemilik

13)

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. -----

14)

1. ...

15)

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. -----

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. ----- 16)

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa.

----- K H U S U S -----

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang

17)

selaku Debitor, sejumlah Rp. (

)/ 18)

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan: -----

19)

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan: -----

20)

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah nilai Tanggungan sebesar Rp.

( ) 21)

atas Objek Hak Tanggungan berupa ( ) hak atas tanah/Hak Milik Atas Rumah Susun 22) yang diuraikan dibawah ini: -----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : <sup>23)</sup>  
 Nomor <sup>23a)</sup> atas sebidang tanah sebagaimana  
 diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal  
 Nomor <sup>23b)</sup>  
 seluas m<sup>2</sup> (  
 meter persegi) <sup>23c)</sup>  
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :  
 dan Surat Pemberitahuan Pajak  
 Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek  
 Pajak (NOP) : <sup>23d)</sup>

terletak di : ----- <sup>23e)</sup>

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : ----- <sup>23f)</sup>

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : <sup>24)</sup>  
 atas sebagian tanah Hak Milik / Hak Guna Usaha / Hak Guna  
 Bangunan / Hak Pakai Nomor <sup>24a)</sup>  
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :  
 dan Surat Pemberitahuan Pajak  
 Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek  
 Pajak (NOP) : <sup>24b)</sup>

yaitu seluas  $m^2$  ( meter persegi) <sup>24c)</sup> dengan batas-batas : <sup>24d)</sup>

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : <sup>24e)</sup>

terletak di : ----- <sup>24f)</sup>

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : ----- <sup>24g)</sup>

- Hak Milik atas sebidang tanah : ----- <sup>25)</sup>  
Nomor Blok Kohir Nomor <sup>25a)</sup>  
seluas  $m^2$  ( meter persegi) <sup>25b)</sup>  
dengan batas-batas : ----- <sup>25c)</sup>

sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang tanggal  
Nomor <sup>25d)</sup> yang dilampirkan pada akta ini,  
dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):  
dan Surat Pemberitahuan Pajak  
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek  
Pajak (NOP): <sup>25d)</sup>

terletak di : ----- 25e)

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan alat-alat bukti berupa : ----- 25f)

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : ----- 26)

Nomor <sup>26a)</sup>

terletak di : ----- 26b)

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : ----- 26c)

- Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan <sup>27)</sup> yang disebutkan  
di atas diperlihatkan kepada saya, PPAT/Notaris, untuk  
keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak  
Tanggungannya ini; -----  
Objek Hak Tanggungannya ini meliputi pula : -----

29)

---

**Surat Kuasa Membebankan  
Hak Tanggungannya**

Halaman 7 dari ... halaman

..... 12)  
.....

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut :

- Janji bahwa pelunasan uang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan disebut dibawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi:
  - Objek Hak Tanggungan  
dengan nilai Rp. ( \_\_\_\_\_ );
  - Objek Hak Tanggungan  
dengan nilai Rp. ( \_\_\_\_\_ );
  - Objek Hak Tanggungan  
dengan nilai Rp. ( \_\_\_\_\_ );<sup>30)</sup>

- Janji bahwa dalam hal objek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; ----- <sup>31)</sup>
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; ----- <sup>32)</sup>
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; ----- <sup>33)</sup>
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; ----- <sup>34)</sup>
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui Hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan : ----- <sup>35)</sup>
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; ----- <sup>36)</sup>

- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; ----- 37)
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; ----- 38)
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; ----- 39)
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan; ----- 40)
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; ----- 41)
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; ----- 42)
- 

43)

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal (

) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. ----- 44)

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini: ----- 45)

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: ----- 46)

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi

Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

..... 47)

Persetujuan

Persetujuan

..... 48)

Saksi

Saksi

..... 49)

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

..... 50)

LAMPIRAN VIIIb. TATA CARA PENGISIAN  
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

TATA CARA PENGISIAN  
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

I. Umum

1. a. Tiap surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan hanya digunakan untuk pembuktian pemberian kuasa untuk membebaskan satu Hak Tanggungan dengan Objek Hak Tanggungan yang dapat lebih dari satu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan tetapi harus terletak dalam satu wilayah Kabupaten atau Kota.
- b. Akta dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) rangkap, yang bermeterai cukup, yang masing-masing ditandatangani oleh para Pihak, para Saksi dan PPAT/Notaris.  
1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT/Notaris yang bersangkutan yaitu Lembar Pertama, dan 1 (satu) rangkap diserahkan kepada pemegang kuasa untuk keperluan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu Lembar Kedua. Kepada pemberi kuasa diberikan salinannya. Salinan yang hanya ditandatangani oleh PPAT/Notaris dibuat secukupnya menurut keperluan.
- c. Setiap rangkap akta terdiri dari beberapa formulir akta yang disusun dan diberi penomoran halaman dimulai dari halaman pertama dan halaman seterusnya sesuai dengan keperluan.
- d. Pada setiap halaman akta PPAT diberi paraf oleh PPAT, para pihak dan para saksi di bagian pojok kanan bawah halaman akta PPAT.
2. Dalam pembuatan Akta PPAT, untuk menjaga keakuratan data, agar dihindari adanya perbaikan/pencoretan/penggantian/penambahan (*renvoi*).
3. Kata/frasa/kalimat dalam formulir akta yang disediakan dalam lampiran peraturan ini, hanya digunakan kata/frasa/kalimat yang diperlukan saja.
4. Kata/frasa/kalimat yang tidak diperlukan, tidak dicantumkan dalam akta.

5. Dalam ...

5. Dalam hal terjadi (apabila diperlukan):
  - a. perbaikan/penggantian kata/frasa/kalimat yang salah, dicoret dan diberi paraf oleh para penandatangan akta;
  - b. penambahan kata/frasa/kalimat dilakukan di:
    - 1) ruang kosong lembaran akta dengan diberi paraf oleh para penandatangan akta;
    - 2) lembar kertas yang ditambahkan pada akta, mencantumkan nomor akta di setiap halaman yang ditambahkan dan diberi paraf oleh para penandatangan akta.
  
6. Walaupun menurut Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, suami atau istri, berhak dan berwenang dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, tetapi dalam hal objek Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut merupakan harta bersama, sesuai ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) undang-undang dimaksud, suami atau istri masing-masing berhak memindahtangkannya, tetapi saling memerlukan. Persetujuan ini dapat diberikan secara tertulis dan dilekatkan pada akta yang disimpan oleh PPAT/Notaris atau bilamana suami dan istri bersama-sama menghadap PPAT, maka cukup lembar persetujuan ditandatangani dan setiap halaman akta diparaf oleh suami dan istri.
  
7. Spesifikasi sampul akta:
  - a. jenis kertas sampul adalah kertas dengan jenis karton (contoh: BW/BC/TIK), 150 s.d. 250 gram;
  - b. ukuran kertas sampul 29.7 cm x 42 cm (A3);
  - c. sampul berwarna putih;
  - d. sampul depan diberikan kop PPAT dan ditulis judul " SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN";
  - e. penulisan judul akta dengan huruf *Bookman Old Style*, ukuran 28 dan warna hitam; dan
  - f. tinta yang dipergunakan berwarna hitam dan tidak mudah luntur.
  
8. Spesifikasi ...

8. Spesifikasi formulir akta :
  - a. jenis kertas HVS 80 s.d. 100 gram;
  - b. ukuran kertas 29.7 cm x 42 cm (A3);
  - c. warna putih;
  - d. setiap halaman formulir akta diketik dengan huruf *Bookman Old Style*, ukuran 12 dan warna hitam;
  - e. setiap lembar formulir akta diketik bolak-balik tiap halaman; dan
  - f. pertama sampai dengan halaman seterusnya sesuai dengan keperluan.
9. Penjilidan akta :
  - a. akta PPAT dijilid dan dijahit dengan benang warna putih dan disimpul di tengah;
  - b. 1 (satu) rangkap Lembar Pertama akta yang disimpan oleh PPAT, dijilid dan dijahit tanpa sampul, dan tidak ditempel teraan cap jabatan PPAT;
  - c. 1 (satu) rangkap Lembar Kedua akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan, dijilid dan dijahit dengan sampul, dan ditempel teraan cap jabatan PPAT di tengah sisi kiri; dan
  - d. salinan akta yang diberikan kepada para pihak, dijilid dan dijahit dengan sampul, dan ditempel teraan cap jabatan PPAT di tengah sisi kiri.

II. Pengisian ruang akta yang diberi nomor

1) Bagian sampul akta untuk:

- a. PPAT, diisi dengan kedudukannya sebagai PPAT, nama, daerah kerja, SK pengangkatan, nomor dan tanggal serta alamat kantor dan nomor telepon/fax (jika ada).

Contoh :

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)  
SOFIA LAUREN, S.H., M.Kn.  
DAERAH KERJA KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN  
SK. .... Nomor : .../.....-...../.../.....  
Tanggal .....

---

Jalan Panglima Polim Nomor ..., Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Telepon..... Fax...

- b. PPAT Sementara, diisi dengan kedudukannya sebagai PPAT Sementara, jabatan (Camat/Kepala Desa), wilayah kerja(Desa, Kecamatan dan Kabupaten/Kota), SK penunjukan sementara, nomor dan tanggal serta alamat kantor dan nomor telepon/fax (jika ada).

Contoh :

Untuk Camat

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
(PPATS)  
CAMAT  
KECAMATAN ..... KABUPATEN/KOTA.....  
SK. .... Nomor : .../.....-...../.../.....  
Tanggal .....

---

Jalan Merdeka Raya ... , Ciledug, Kota Tangerang, Telepon. .... Fax.....

Untuk Kepala Desa

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
(PPATS)  
KEPALA DESA  
DESA ..... KECAMATAN ..... KABUPATEN/KOTA.....  
SK. .... Nomor : .../.....-...../.../.....  
Tanggal .....

---

Jalan Jati Raya .... , Kayuringin, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Telepon ..... Fax...

c. PPAT ...

- c. PPAT Pengganti, diisi dengan kedudukannya sebagai PPAT Pengganti, nama PPAT dan yang digantikan dengan gelar, daerah kerja, SK penunjukan, nomor dan tanggal serta alamat kantor dan nomor telepon/fax (jika ada).

Contoh :

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PENGGANTI  
(PPAT PENGGANTI)  
FAJRIA CLAMENTIN, S.H., M.Kn.  
PENGGANTI DARI MARINA, S.H., M.Kn.  
DAERAH KERJA KABUPATEN NUNUKAN  
SK. .... Nomor : .../.....-...../.../.....  
Tanggal .....  
Jalan Sawit Raya Nomor ..., Nunukan Barat, Nunukan, Telepon. .... Fax...

---

- d. PPAT Khusus, diisi dengan kedudukannya sebagai PPAT Khusus, jabatan (Kepala Kantor Pertanahan), wilayah kerja (Kabupaten/Kota), SK pengangkatan, nomor dan tanggal serta alamat kantor dan nomor telepon/fax (jika ada).

Contoh :

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KHUSUS  
(PPAT KHUSUS)  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN POSO  
SK. .... Nomor : .../.....-...../.../.....  
Tanggal .....  
Jalan Pattimura ....., Kayamanya, Poso Kota, Poso, Telepon ..... Fax...

---

- 2) Disediakan untuk mengisi nomor urut akta dalam setahun berjalan, sedangkan di belakang garis miring (/) tahun pembuatan akta.
- 3) Bagian kop Akta, dibuat sesuai dengan sampul akta.
- 4) Disediakan untuk mengisi nomor urut akta dalam setahun berjalan, sedangkan di belakang garis miring (/) tahun pembuatan akta.
- 5) Pilih sesuai keperluan, yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta.
- 6) Diisi hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan aktanya.
- 7) Diisi nama lengkap PPAT/Notaris.

8) Diisi ...

- 8) Diisi dengan dasar hukum kewenangan PPAT/Notaris. Untuk itu diisikan jabatan dari pejabat yang mengeluarkan keputusan pengangkatan/penunjukan PPAT/Notaris yang bersangkutan, dan nomor serta tanggalnya.
- 9) Sebutkan daerah kerja PPAT sesuai pengangkatan, sedangkan bagi PPAT Sementara (Camat, Kepala Desa yang karena jabatannya ditunjuk untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah), wilayah kerjanya adalah wilayah Kecamatan, Desa atau nama lain. Untuk Notaris tidak perlu diisi.
- 10) Diisi alamat lengkap letak Kantor PPAT/Notaris.
- 11) Untuk komparasi memuat:
  - a) kapasitas dan kewenangan pihak pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun selaku Pemberi Kuasa;
  - b) identitas Pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun disertai tanda pengenal atau identitas dirinya (Kartu Tanda Penduduk/Surat Izin Mengemudi/paspor dan sebagainya);
  - c) surat-surat/dasar hukum yang menjadi landasan perbuatan hukumnya.
  - d) persetujuan/izin tertulis yang menyangkut kapasitas dan kewenangan Pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan, misalnya persetujuan isteri mengenai harta bersama, izin Pengadilan dalam hal perwalian di bawah umur, apabila hal tersebut diperlukan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - e) pilih pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sesuai keperluan, yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta.

Keterangan ...

Keterangan mengenai para pihak :

- a. Diisi nama lengkap sesuai dengan yang tercantum di dalam dokumen yang dijadikan bukti hak atau di dalam bukti identitasnya dengan tidak menggunakan singkatan termasuk gelarnya, tempat dan tanggal lahir (kalau tidak diketahui cantumkan umurnya dengan menyebutkan bahwa tanggal lahirnya tidak diketahui), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, dan nomor kartu tanda penduduk atau nomor induk kependudukan (jika ada) dan keterangan lain yang dianggap perlu.
- b. Pemegang hak wajib hadir sebagai pemberi kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.
- c. Jika penghadap hanya bertindak dalam jabatan dari badan hukum yang diwakilinya atau kualitas/dasar hukum dari tindakannya harus disebutkan secara jelas dan sesuai dengan Anggaran Dasar dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Apabila pemilik objek hak tanggungan tidak cakap melakukan perbuatan hukum, maka bagi mereka yang Warga Negara Indonesia diwakili oleh wali/pengampu dan bagi mereka yang tunduk pada Hukum Perdata Barat diperlukan juga persetujuan Pengadilan Negeri setempat.
- e. Sebutkan persetujuan yang diperlukan misalnya persetujuan istri/suami mengenai harta bersama dengan menyebutkan secara lengkap sebagaimana dimaksud pada huruf a atau dalam hal persetujuan dilakukan secara tertulis, persetujuan tersebut disebutkan secara jelas. Persetujuan yang tidak otentik harus dilekatkan pada akta yang disimpan oleh PPAT dan harus disebutkan dalam aktanya. Demikian pula nama-nama orang/badan hukum/instansi yang diwakilinya diuraikan secara lengkap.

12) Bagian ...

12) Bagian bawah di setiap halaman akta diisi :

a. PPAT, diisi nama lengkap dengan gelar, dan daerah kerja.

Contoh :

Sofia Lauren, S.H., M.Kn.  
Daerah Kerja Kota Administrasi Jakarta Selatan

b. PPAT Sementara, diisi dengan jabatan (Camat/Kepala Desa) dan wilayah kerja (Desa, Kecamatan dan Kabupaten/Kota)

Contoh :

Untuk Camat

Camat  
Kecamatan ..... Kabupaten/Kota.....

Untuk Kepala Desa

Kepala Desa  
Desa ..... Kecamatan ..... Kabupaten/Kota.....

c. PPAT Pengganti, diisi nama lengkap PPAT dan yang digantikan dengan gelar serta daerah kerja.

Contoh :

Fajria Clamentin, S.H., M.Kn.  
Pengganti dari Marina, S.H., M.Kn.  
Daerah Kerja Kabupaten Nunukan

d. PPAT Khusus, diisi dengan jabatan(Kepala Kantor Pertanahan) dan wilayah kerja (Kabupaten/Kota).

Contoh :

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Poso

13) Disediakan juga untuk komparasi. Hanya diisi apabila pemilik benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang ikut akan dijadikan objek Hak Tanggungan bukan Pemegang Hak termaksud dalam isian angka 11, sehingga menurut ketentuan Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemilik benda tersebut akan menjadi Pemberi Hak Tanggungan bersama-sama dengan Pemegang Hak. Harus diperhatikan hal-hal seperti yang disebut dalam petunjuk nomor 11.

14) Diisi ...

- 14) Diisi rincian benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan.
- 15) Disediakan juga untuk komparasi, yang memuat juga kapasitas dan kewenangan pihak Penerima Kuasa. Harus diperhatikan hal-hal seperti yang disebut dalam petunjuk nomor 11.
- 16) Bagian ini disediakan untuk persyaratan bahwa PPAT/Notaris mengenal para penghadap, baik karena sudah kenal sebelumnya maupun berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada PPAT atau penghadap juga dapat diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi pengenal, misalnya, oleh salah satu yang hadir/penghadap dan 1 (satu) orang saksi pengenal lainnya.

Dalam hal para penghadap dikenal oleh PPAT, maka bagian kalimat setelah kalimat “dikenal oleh saya“ tidak dicantumkan dalam akta.

Dalam hal hanya satu penghadap yang dikenal PPAT dan yang lainnya diperkenalkan kepada PPAT oleh saksi penghadap/saksi pengenal, maka kata “Para penghadap dikenal oleh saya/” sebelum kata “penghadap” dan kata “/para” setelah kata “olehnya kepada saya” tidak dicantumkan dalam akta.

Dalam hal para penghadap tidak ada yang dikenal oleh PPAT, maka diperlukan saksi pengenal yang mengenal penghadap/para penghadap dan bagian kalimat “saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/“ sebelum kalimat “para penghadap diperkenalkan kepada saya” tidak dicantumkan dalam akta.

- 17) Diisi nama identitas Debitor dengan lengkap.
- 18) Apabila jumlah utang sudah ditentukan dengan pasti (fixed loan), maka diisi dengan angka dan huruf serta tidak perlu dicantumkan dalam akta bagian kalimat sesudahnya yang berbunyi “/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari”.  
Tidak dicantumkan dalam akta secara keseluruhan apabila jumlah utang tidak ditentukan dengan jumlah (angka) tertentu yang pasti dalam perjanjian.

19) Diisi ...

- 19) Diisi dengan nama dan identitas Kreditor dengan lengkap.
- 20) Diisi dengan tanggal, nomor akta perjanjian utang piutang, dan nama serta tempat kedudukan Notaris yang membuatnya, atau tanggal, tempat dibuat dan nomor (kalau ada) dari akta perjanjian utang piutang yang dibuat dibawah tangan.
- 21) Diisi dengan angka dan huruf.
- 22) Diisi banyaknya objek Hak Tanggungan dengan angka dan huruf. Pilih sesuai keperluan, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta menurut hak yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan.
- 23) Bagian ini diisi apabila hak yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan meliputi hak atas tanah yang sudah terdaftar. Pilih sesuai keperluan, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta. Apabila yang dibebani Hak Tanggungan berupa sebagian dari suatu hak bersama yang sudah disertipikatkan secara tersendiri, maka di depan nama hak disisipkan kata kata “x per y”, dimana x per y merupakan variabel bagian yang dijadikan Objek Hak Tanggungan dari hak bersama yang dimiliki oleh pemberi kuasa sebagaimana tersebut dalam sertipikatnya.

Contoh:

1. Bagian hak bersama (Hak Milik) yang dimiliki pemberi kuasa adalah 500 m<sup>2</sup> dari harta bersama seluas 1500 m<sup>2</sup>. Dijaminakan seluruhnya seluas 500 m<sup>2</sup>.  
maka penulisannya:  
“Satu per tiga” Hak Milik.
2. Bagian hak bersama (Hak Milik) yang dimiliki pemberi kuasa adalah 200 m<sup>2</sup> dari harta bersama seluas 500 m<sup>2</sup>. Dijaminakan seluruhnya seluas 200 m<sup>2</sup>.  
maka penulisannya:  
“Dua per lima” Hak Milik.

23a) Diisi ...

- 23a) Diisi nomor hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
- 23b) Diisi tanggal dan nomor Gambar Situasi/Surat Ukur dalam sertipikat yang yang bersangkutan.
- 23c) Diisi angka luas tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
- 23d) Diisi NIB, apabila NIB tersebut sudah ada dan tercantum dalam sertipikat, dan SPPT PBB Nomor Objek Pajak (NOP) dari bidang tanah serta jenis penggunaan atau pemanfaatan tanahnya sesuai dengan keadaan di lapangan.
- 23e) Diisi letak tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat. Apabila nama jalan tidak tercantum dalam sertipikat, maka ruang untuk nama jalan dikosongkan.
- 23f) Hanya diisi apabila hak atas tanah sudah dipunyai oleh Pemegang Hak, tetapi belum terdaftar atas namanya. Dirinci dasar perolehan hak tersebut, misalnya tanggal dan nomor akta jual beli.
- 24) Bagian ini diisi apabila hak yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan meliputi hak atas sebagian dari bidang tanah yang sudah terdaftar dan bagian tersebut belum dipisahkan. Pilih sesuai keperluan, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta.
- 24a) Diisi nomor hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam sertipikat.
- 24b) Diisi NIB tanah asal, apabila NIB itu sudah ada dan tercantum dalam sertipikat dan SPPT PBB Nomor Objek Pajak (NOP) dari bidang tanah yang bersangkutan serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanahnya sesuai dengan keadaan di lapangan.
- 24c) Diisi luas bidang tanah yang haknya akan dijadikan Objek Hak Tanggungan (yang merupakan sebagian saja dari tanah hak yang bersangkutan).
- 24d) Diisi batas-batas bidang tanah yang haknya akan dijadikan Objek Hak Tanggungan.

24e) Diisi ...

- 24e) Diisi dengan identifikasi dari gambar bidang tanah yang haknya akan dijadikan Objek Hak Tanggungan, berupa tanggal dan nomor surat ukur/Peta Bidang (kalau sudah dibuat) dan dilampirkan pada akta, dengan mencantumkan NIB (Nomor Identifikasi Bidang) tanah dari objek dimaksud.
- 24f) Diisi letak tanah yang haknya akan dijadikan Objek Hak Tanggungan.
- 24g) Hanya diisi apabila hak atas tanah sudah dipunyai oleh Pemegang Hak, tetapi belum terdaftar atas namanya. Dirinci dasar perolehan hak tersebut, misalnya tanggal dan nomor akta jual beli.
- 25) Bagian ini diisi apabila hak yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan.
- 25a) Diisi dengan identitas tanah yang bersangkutan, yaitu nomor persil, blok dan Kohir. Nomor ini dapat diambil dari nomor Surat Pajak Bumi (petuk/girik/ Kekitir/leter C/Verponding Indonesia/segel) dan surat bukti hak milik adat lainnya.
- 25b) Diisi dengan luas tanah yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan.
- 25c) Diisi dengan penyebutan batas-batas tanah yang bersangkutan.
- 25d) Diisi dengan identitas peta yaitu tanggal dan nomor Peta Bidang.
- 25e) Diisi dengan NIB dan SPPT PBB Nomor Objek Pajak (NOP) dari bidang tanah serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanahnya sesuai dengan keadaan di lapangan.
- 25e) Diisi dengan letak tanah yang bersangkutan.
- 25f) Diisi dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan dalam PP 24 Nomor Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya, termasuk bukti perolehan hak atas nama Pemberi Kuasa.
- 26) Bagian ini diisi apabila hak yang akan dijadikan Hak Tanggungan meliputi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 26a) Diisi dengan nomor Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam sertifikat
- 26b) Diisi dengan letak tanah atau Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.
- 27) Diisi ...

- 27) Diisi apabila diperlukan, yaitu apabila hak yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan meliputi 2 (dua) hak atau lebih yang jenisnya sama, sehingga ruang untuk menguraikannya (nomor 23 s/d 26) sudah terisi.
- 28) Pilih sesuai keperluan, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta, serta dapat ditambah sesuai dengan keperluan, tergantung dari dokumen pemilikan hak yang diperlihatkan.
- 29) Diisi penunjukan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan, baik yang milik pemegang hak atas tanah maupun yang milik orang lain sebagaimana dimaksud dalam petunjuk nomor 13 dan 22 serta wajib diisi penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan di lapangan, jika ada izin mendirikan bangunan sebutkan tanggal dan nomornya.
- 30) s/d 42) Pilih sesuai keperluan/disepakati, dan yang tidak diperlukan tidak dicantumkan dalam akta.
- 43) Diisi apabila ada janji-janji lain yang disepakati.
- 44) Diisi sesuai ketentuan dalam Pasal 15 ayat (3), (4) dan (5) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- 45) Diisi dengan nama dan identitas yang diperlukan persetujuannya untuk memenuhi kapasitas dan kewenangan Pemberi Kuasa, apabila orang tersebut hadir untuk memberikan persetujuan itu. Dalam hal persetujuan diperoleh secara tertulis, pencantumannya dilakukan di Komparasi. Lihat petunjuk isian nomor 11 dan 13 serta petunjuk umum angka 6.
- 46) Untuk menguraikan secara lengkap keterangan mengenai para saksi (termasuk saksi pengenalan apabila diperlukan): nama, tempat dan tanggal lahir, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal dan nomor Kartu Tanda Penduduk atau Nomor Induk Kependudukan (jika ada)
- 47) Diisi ...

- 47) Diisi nama lengkap, tanda tangan dan meterai sesuai ketentuan yang berlaku.
- 48) Diisi kalau diperlukan dengan menyebutkan kapasitas pihak yang menyetujui (misalnya “suami” atau “isteri”), dan nama lengkap serta tanda tangan.
- 49) Diisi nama lengkap dan tanda tangan.
- 50) Diisi dengan nama lengkap, tanda tangan dan cap jabatan PPAT/Notaris.



# Indeks



---

## A

**accessoir** 42, 80, 105, 151  
**agunan** 1, 4, 5, 6, 14, 21, 44, 55,  
59, 87, 99, 128, 156, 157,  
180  
**akta** 30, 45, 47, 49, 50, 66, 68,  
70, 71, 83, 90, 92, 93, 94,  
95, 105, 106, 107, 108, 109,  
110, 115, 122, 123, 124,  
129, 130, 132, 133, 134,  
135, 136, 165, 179, 182, 183  
**akta** autentik 66, 90, 92, 95, 105,  
108, 133, 134, 136  
**akta** pemberian hak tanggungan  
45, 49, 90  
**APHT** 45, 49, 50, 51, 52, 64, 65,  
66, 68, 69, 71, 79, 81, 82,

84, 85, 86, 87, 89, 104, 105,  
106, 107, 109, 111, 112,  
113, 114, 115, 116, 121,  
122, 123, 124, 125, 126,  
128, 129, 130, 131, 132,  
134, 137, 138, 152, 179

**asas** 2, 10, 11, 12, 18, 41, 42, 43,  
44, 45, 46, 49, 51, 52, 57,  
58, 65, 66, 73, 79, 80, 93,  
98, 107, 111, 114, 115, 118,  
141, 142, 166

---

## B

**badan** hukum 10, 60, 61, 62, 67,  
72, 73, 75, 77, 78, 79, 111,  
143, 182  
**benda** 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12,  
15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,

22, 23, 25, 26, 27, 30, 32,  
36, 37, 38, 39, 43, 44, 48,  
50, 51, 54, 55, 56, 59, 63,  
64, 65, 66, 67, 111, 129,  
145, 146, 147, 149, 150,  
151, 152, 154, 155, 156,  
157, 159, 161, 163, 165,  
174, 175, 180, 183

**BPN** 70, 120, 124, 125, 135, 140,  
141, 143

**buku tanah** 35, 58, 68, 80, 89, 93,  
94, 95, 117, 118, 120, 124,  
126, 143, 153, 154

**buku tanah hak atas tanah** 93,  
118, 143, 153

**buku tanah hak tanggungan** 68,  
80, 89, 93, 94, 117, 118,  
120, 124, 126, 153

**BW** 1, 7, 8, 10, 13, 15, 16, 17, 18,  
19, 20, 21, 22, 23, 24, 25,  
27, 29, 31, 36, 41, 44, 46,  
57, 83, 90, 92, 136, 158, 160

---

## C

**cessie** 44, 90, 91, 92, 93, 94, 95

**cidera janji** 43, 44, 47, 55, 108,  
113, 114, 126, 145, 146,  
148, 159

**credietverband** 13, 29, 30, 31,  
32, 34, 35, 36, 37, 38, 54

---

## D

**debitor** 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,  
12, 14, 15, 23, 25, 30, 43,  
44, 45, 47, 48, 55, 67, 81,  
82, 83, 84, 85, 86, 87, 88,  
90, 91, 92, 93, 98, 99, 103,  
104, 106, 107, 108, 112,  
113, 114, 126, 129, 132,  
133, 139, 144, 145, 146,  
147, 148, 153, 156, 157,  
159, 179, 181

**debitor pailit** 156, 181

**droit de preference** 18, 43

**droit de suite** 10, 18, 44, 57

---

## E

**eksekusi** 11, 44, 47, 80, 81, 82,  
83, 84, 113, 114, 145, 146,  
147, 148, 149, 150, 156,  
157, 158, 159, 160, 161

---

## G

**gadai** 13, 18, 19, 22, 23, 24, 26,  
30, 31, 73, 147, 156, 181

**girik** 14, 124, 128

---

## H

**hak** iii, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,  
14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,  
21, 22, 23, 25, 26, 28, 29,  
30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,  
37, 38, 41, 42, 43, 44, 45,  
46, 47, 48, 49, 50, 51, 52,

- 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59,  
60, 61, 62, 63, 64, 65, 66,  
67, 68, 69, 70, 71, 72, 73,  
74, 75, 76, 77, 78, 79, 80,  
81, 84, 85, 86, 87, 88, 89,  
90, 92, 93, 94, 95, 97, 104,  
105, 106, 107, 108, 109,  
110, 111, 112, 113, 114,  
115, 116, 117, 118, 119,  
120, 121, 122, 123, 124,  
125, 126, 127, 128, 129,  
130, 131, 132, 133, 134,  
136, 137, 138, 140, 141,  
142, 143, 144, 145, 146,  
147, 148, 149, 150, 151,  
152, 153, 154, 155, 156,  
157, 158, 159, 160, 163,  
164, 166, 167, 168, 179,  
180, 181, 182, 183
- hak atas tanah** iii, 13, 31, 32, 34,  
35, 36, 37, 38, 43, 45, 46,  
49, 51, 54, 55, 56, 58, 59,  
61, 62, 63, 64, 66, 68, 69,  
70, 71, 72, 73, 75, 76, 89,  
93, 95, 107, 108, 109, 111,  
112, 114, 115, 117, 118,  
120, 121, 122, 123, 124,  
125, 126, 127, 128, 133,  
137, 140, 143, 151, 153,  
154, 180, 182, 183
- hak guna bangunan** 32, 35, 59,  
152
- hak guna usaha** 32, 35, 59, 152
- hak jaminan** 10, 12, 13, 19, 20,  
21, 29, 32, 34, 35, 36, 37,  
38, 41, 43, 53, 54, 55, 56,  
57, 63, 79, 80, 180, 181
- hak jaminan atas resi gudang**  
181
- hak kebendaan** 10, 11, 15, 16, 17,  
18, 19, 20, 22, 33, 44, 48,  
56, 57, 80, 157
- hak lama** 127
- hak milik** 18, 19, 29, 32, 35, 48,  
59, 60, 61, 62, 63, 69, 71,  
72, 73, 74, 76, 109, 123,  
124, 182
- hak pakai** 18, 19, 36, 59, 60, 61,  
62, 63, 72, 73, 74, 76, 77,  
78, 152
- hak pengelolaan** 61, 62, 180
- hak tanggungan** iii, 21, 30, 32,  
33, 34, 36, 37, 38, 41, 42,  
43, 44, 45, 46, 47, 48, 49,  
50, 51, 52, 54, 55, 56, 57,  
58, 59, 60, 61, 62, 63, 64,  
65, 66, 67, 68, 69, 70, 71,  
78, 79, 80, 81, 84, 85, 86,  
87, 88, 89, 90, 92, 93, 94,  
95, 97, 104, 105, 106, 107,  
108, 109, 111, 112, 113,  
114, 115, 116, 117, 118,  
119, 120, 121, 124, 125,  
126, 127, 128, 129, 130,  
131, 132, 133, 134, 136,  
137, 138, 140, 141, 142,

143, 144, 145, 146, 147,  
148, 149, 150, 151, 152,  
153, 154, 155, 156, 157,  
158, 159, 160, 179, 180,  
181, 182, 183  
**HGB** 59, 60, 61, 63, 75, 76, 180  
**HGU** 59, 61, 75, 76, 180  
**hipotik** 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26,  
29, 30, 31, 32, 36, 38, 41,  
42, 44, 46, 47, 53, 54, 65,  
83, 87, 136, 147, 181  
**HM** 59, 60, 61, 62, 63, 70, 71, 73,  
75, 76, 108, 115, 120, 121,  
122, 124, 125, 143, 180  
**horizontal** 51, 52, 65, 66, 183  
**hubungan hukum** 16, 50, 69, 80,  
86, 88, 118, 120, 179  
**hypotheek** 19, 21, 33, 34, 126

---

## *J*

**jaminan** iii, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,  
9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20,  
21, 22, 23, 27, 29, 30, 31,  
32, 33, 34, 35, 38, 41, 42,  
43, 44, 49, 50, 52, 53, 54,  
55, 56, 57, 59, 60, 61, 62,  
64, 66, 67, 68, 79, 85, 87,  
88, 89, 91, 93, 97, 98, 105,  
106, 107, 108, 116, 118,  
129, 138, 144, 145, 146,  
147, 148, 156, 167, 179, 181  
**jaminan fidusia** 41, 156, 181

**jaminan** kebendaan iii, 5, 7, 10,  
11, 13, 19, 20, 22, 23, 33,  
42, 57, 146, 181  
**jaminan** khusus 7, 9, 44  
**jaminan** perorangan 5  
**jaminan** umum 7, 8, 9, 12, 85,  
181

---

## *K*

**Kantor** Pertanahan 46, 50, 58,  
68, 71, 89, 93, 94, 95, 109,  
110, 114, 115, 116, 117,  
118, 119, 120, 121, 122,  
123, 124, 125, 126, 137,  
143, 153, 154, 155, 181  
**kekuatan** eksekutorial 126, 159  
**kepailitan** 11, 12, 155, 156  
**Kepala** BPN 41, 69, 70, 95, 116,  
118, 120, 121, 122, 123,  
124, 125, 130, 135, 136,  
139, 140, 141, 155, 177  
**kepemilikan** 21, 51, 66, 75, 76,  
112, 127, 137, 140, 183  
**konversi** 35, 36, 117, 123, 124,  
127  
**kredit** 1, 2, 3, 4, 6, 14, 20, 37, 49,  
56, 60, 64, 65, 69, 78, 79,  
81, 83, 84, 85, 86, 87, 88,  
90, 91, 92, 97, 98, 99, 100,  
101, 102, 103, 104, 105,  
127, 128, 132, 138, 139,  
140, 148, 179, 181

**kreditor** 3, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 14,  
20, 21, 22, 23, 30, 42, 43,  
44, 46, 47, 50, 51, 54, 55,  
56, 57, 58, 78, 79, 80, 81,  
82, 83, 85, 86, 87, 88, 89,  
90, 92, 93, 94, 95, 104, 106,  
107, 116, 129, 138, 139,  
142, 143, 144, 146, 147,  
148, 150, 153, 154, 155,  
156, 157, 160, 179, 180, 181

**kreditor kongkuren** 8, 9, 11, 20,  
138

**kreditor preferen** 7, 10, 46, 156

**kredit sindikasi** 86, 88

**kurator** 156, 181

---

## **N**

**nasabah debitur** 179, 181

**novasi** 44

---

## **O**

**orang** 2, 6, 8, 11, 12, 15, 16, 18,  
19, 21, 22, 23, 25, 26, 30,  
31, 44, 45, 58, 60, 61, 62,  
67, 71, 72, 73, 74, 75, 76,  
77, 78, 79, 81, 92, 106, 111,  
130, 132, 134, 137, 180,  
181, 182

---

## **P**

**pailit** 5, 98, 155, 156, 157, 179

**parate eksekusi** 47, 146, 147, 149

**pari passu** 87, 88

**pejabat umum** 108, 136, 182

**pelelangan umum** 43, 47, 55,  
115, 146, 149, 151

**pembebanan hak tanggungan**  
46, 51, 66, 67, 80, 86, 104,  
105, 114, 126, 127, 129,  
130, 131, 132, 133

**pemberian hak tanggungan** 45,  
46, 66, 81, 86, 87, 90, 97,  
104, 105, 106, 107, 115,  
121, 122, 123, 124, 125,  
127, 129, 130, 131, 132,  
134, 137, 140, 179

**pemberi hak tanggungan** 47,  
66, 67, 68, 69, 70, 71, 72,  
87, 104, 107, 111, 113, 114,  
118, 119, 120, 121, 122,  
123, 124, 125, 128, 129,  
130, 131, 132, 133, 134,  
137, 148, 150, 151, 155, 156

**pembiayaan** 1, 2, 4, 15, 56, 91,  
98, 99, 100, 101, 102, 103,  
104, 139, 140, 181, 182

**pemegang hak tanggungan** 43,  
44, 47, 50, 57, 58, 78, 79,  
80, 88, 89, 90, 91, 92, 94,  
95, 108, 113, 114, 115, 116,  
120, 121, 122, 123, 124,  
125, 126, 130, 131, 146,  
147, 148, 149, 150, 151,  
152, 155, 156, 158, 160

**pencatatan** 46, 93, 94, 118, 125,  
142, 143

- pendaftaran hak tanggungan** 67, 69, 70, 71, 89, 104, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 131, 141, 142, 143
- pendaftaran tanah** 109, 135, 141, 155, 181, 182
- penerima hak tanggungan** 67, 79, 107, 117, 121, 122, 123, 124
- penjualan di bawah tangan** 149
- peringkat** 50, 89, 143, 151, 152
- perjanjian ikutan** 80
- perjanjian pokok** 42, 80, 104, 105, 106, 107, 139
- perjanjian tambahan** 20, 42
- Permen** 34, 35, 69, 70, 95, 116, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 130, 135, 136, 139, 140, 141, 155
- Permen Agraria** 34, 35, 69, 70, 116, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 130, 135, 136
- Permen ATR** 95, 125, 139, 140, 141, 155
- petuk** 14, 124, 128
- piutang** 2, 3, 5, 7, 8, 11, 12, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 42, 43, 44, 55, 56, 57, 67, 79, 80, 85, 86, 90, 91, 93, 94, 95, 104, 105, 143, 146, 148, 151, 153, 157, 181
- PPAT** 65, 68, 69, 71, 87, 90, 93, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 142, 143, 163, 165, 179, 182
- prinsip syariah** 15, 179, 181, 182
- prioritas** 18, 82
- privilege** 22, 23, 24, 25, 28
- publisitas** 45, 46, 57, 58, 59, 93, 114, 115, 118
- 
- R**
- roya** 132, 143, 154, 155
- royal parsial** 49
- rumah susun** 62, 63, 70, 140, 182, 183
- rusun** 183
- 
- S**
- sarusun** 70, 72, 108, 115, 120, 121, 122, 124, 125, 143, 183
- satuan rumah susun** 63, 70, 109, 182
- sertipikat** 58, 68, 70, 71, 87, 93, 95, 112, 114, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 132, 143, 146, 149, 153, 154, 183
- sertipikat hak tanggungan** 87, 93, 95, 120, 121, 122, 123,

124, 125, 126, 146, 149,  
153, 154

**sistem** HT-el 142, 143, 183

**SKMHT** 67, 68, 121, 122, 123,  
124, 125, 128, 129, 130,  
131, 132, 133, 134, 135,  
136, 137, 138, 139, 140,  
170, 171, 183

**spesialitas** 45, 57, 79, 111

**subrogasi** 44, 92, 93, 94, 95

**surat** kuasa membebaskan hak  
tanggung 66, 84, 121,  
129

---

## *T*

**tanah** 13, 14, 18, 19, 29, 30, 31,  
32, 34, 35, 36, 37, 38, 40,  
41, 43, 45, 51, 52, 53, 54,  
55, 56, 58, 59, 60, 61, 62,  
63, 64, 65, 66, 68, 70, 71,  
72, 73, 74, 75, 76, 77, 78,  
80, 86, 87, 93, 94, 95, 107,  
108, 109, 110, 111, 112,

114, 115, 116, 118, 120,  
123, 124, 126, 127, 128,  
132, 135, 137, 140, 143,  
145, 151, 152, 153, 154,  
158, 160, 171, 176, 179,  
180, 181, 182, 183

**tanah** negara 59, 60, 61, 62, 63

---

## *U*

**utang** 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13,  
14, 20, 21, 22, 29, 35, 38,  
42, 43, 45, 48, 49, 50, 54,  
55, 56, 58, 59, 61, 62, 66,  
67, 79, 80, 81, 82, 83, 84,  
86, 89, 91, 92, 93, 97, 104,  
105, 107, 108, 112, 114,  
133, 150, 151, 152, 153,  
154, 157, 179, 180, 181

**utang** piutang 42, 56, 80, 81, 86,  
97, 104, 105, 179

**UUPA** 32, 58, 59, 72, 73, 74, 75,  
76, 77, 124, 127





## PROFIL PENULIS

Dr. Rachmadi Usman, S.H., M.H. dilahirkan di kota Banjarmasin, tepatnya pada hari Kamis tanggal 14 September 1967. Pendidikan formal dari SD sampai dengan perguruan tinggi diraih di tempat kelahirannya, kecuali program doktor hukum diraih di Surabaya pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, alumni tahun 2007, dengan predikat *cumlaude* sebagai lulusan dan wisudawan terbaik bulan Juli 2007. Saat ini sejak tahun 1993 telah mengabdikan pada almamater sebagai dosen ASN/PNS pada Program Sarjana Hukum, Program Magister Hukum, Program Magister Kenotariatan dan Program Doktor Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Selama sebagai dosen pernah menjadi Pembantu Dekan Bidang Akademik (2010-2013), Ketua Program Studi Hukum Program Sarjana (2020-2023), dan kini menjabat sebagai Ketua Bagian Hukum (2024-sekarang).

Selama menjadi beberapa karya ilmiah berupa buku yang dihasilkan, diantaranya *Aspek Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika (2013) mendapatkan penghargaan sebagai Pemenang Kedua Pemilihan Buku Terbaik Koleksi Deposit Perpustakaan Nasional Republik Indonesia. Buku lainnya, yaitu: *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti (2003), *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika (2010), *Penyelesaian Pengaduan Nasabah dan Mediasi Perbankan*, Mandar Maju

(2012), Hukum Pencatatan Sipil, Sinar Grafika (2018), Dasar-dasar Hukum Kekayaan Intelektual, Kencana (2021), Dasar-dasar Hukum Beracara di Pengadilan Niaga, Kencana (2022), dan karya bersama Dimensi Hukum Kekayaan Intelektual, Bintang Semester Media (2023)



**K**etika pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, benda yang menjadi objek hak tanggungan tidak termasuk sebagai bagian dari boedel kepailitan. Tampak dari ketentuan dalam Pasal 21 UU No. 4/1996 menyatakan, bahwa apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini. Pasal ini menjamin, pemegang hak tanggungan tidak akan kehilangan hak walaupun pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, tetap masih mempunyai hak dan wewenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan dalam UU No. 4/1996.

Ketentuan dalam Pasal 21 UU No. 4/1996 ini memberikan penegasan mengenai kedudukan yang preferent dari pemegang hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain.

Sejalan dengan ketentuan tersebut, di dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menegaskan bahwa dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Jadi, kreditor pemegang hak tanggungan masih mempunyai wewenang untuk mengeksekusi haknya sebagai kreditor preferen seolah-olah tidak terjadi kepailitan, kendatipun pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit.

