

**PERBANDINGAN PERLINDUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR  
PEMEGANG JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TERDAFTAR DENGAN  
KREDITUR PEMEGANG JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK  
TERDAFTAR PERSPEKTIF HAK TANGGUNGAN  
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Yogyakarta)**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU  
DALAM ILMU HUKUM**

Oleh :

**REDI RES**

**NIM :11340094**

**PEMBIMBING :**

- 1. FAISAL LUQMAN HAKIM, S.H., M.Hum**
- 2. MANSUR, S.Ag., M.Ag**

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2015**

## ABSTRAK

Pinjam-meminjam biasanya akan terdapat jaminan seperti halnya jaminan hak atas tanah, UU No. 04 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT, merupakan sebuah bentuk aturan khusus untuk memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang jaminan hak atas tanah. Penjaminan hak atas tanah yang mengikuti prosedur yang diatur di dalam perlindungan hukum, namun dengan berbagai alasan masih banyak kreditur dan debitur melakukan pinjam-meminjam dengan jaminan hak atas tanah tanpa mengikuti prosedur yang diatur oleh UUHT, sehingga tidak mendapatkan perlindungan hukum yang telah diatur oleh UUHT. Maka menjadi menarik untuk diteliti bagaimana perbandingan terhadap perlindungan hukumnya, antara kreditur yang mendaftarkan jaminan hak atas tanah sehingga mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan Nasional, dengan kreditur yang tidak mendaftarkan jaminan hak atas tanahnya.

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif-analitik, dimana penulis mendiskripsikan bentuk perlindungan hukum yang terdapat di dalam UU No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dan KUHPerdara terhadap beberapa kasus jaminan hak atas tanah yang terdapat di Pengadilan Negeri Yogyakarta, dengan menggunakan jenis penelitian *field research*, dimana penulis turun langsung ke Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk mencari kasus-kasus yang bersangkutan, dan dengan menggunakan pendekatan kualitatif maka penulis menganalisa dan mempelajari kasus-kasus tersebut dan dengan data-data yang diperoleh dari observasi, wawancara dan telaah pustaka maka penulis akan menyimpulkan bagaimana bentuk perbandingan perlindungan hukum antara kasus-kasus yang penulis analisis.

Berdasarkan penelitian ini dapat disimpulkan bahwa kreditur yang melakukan pinjam-meminjam dengan jaminan hak atas tanah, kemudian membuat surat perjanjian terlebih dahulu di depan notaris dan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Nasional sehingga mendapatkan sertifikat hak tanggungan, akan menjadi kreditur *preverent* dan mendapatkan perlindungan hukum berupa hak *parate executie* atau hak untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut, apabila debitur wanprestasi atau ingkar janji, sedangkan kreditur yang membuat surat perjanjian tanpa ada campur tangan notaris serta tidak mendaftarkan jaminannya di Kantor Pertanahan Nasional, tidak akan memiliki perlindungan hukum yang kuat sebagaimana seorang kreditur *preverent*, dan beresiko tinggi jaminannya tidak bisa dieksekusi ketika debitur wanprestasi atau ingkar janji.

Kata Kunci : Hukum Jaminan, Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum



**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Redires  
NIM : 11340094  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul : **Perbandingan Perlindungan Hukum Antara Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Terdaftar Dengan Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar Perspektif Hak Tanggungan (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Yogyakarta)** dan seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian tertentu, yang telah penulis lakukan dengan tindakan yang sesuai dengan etika keilmuan.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penulis.

Yogyakarta, 16 maret 2015



menyatakan,

**REDIRES**

NIM : 11340094



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta,

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara :

Nama : Redires  
NIM : 11340094  
Judul : PERBANDINGAN PERLINDUNGAN HUKUM ANTARA  
KREDITUR PEMEGANG JAMINAN HAK ATAS TANAH  
YANG TERDAFTAR DENGAN KREDITUR PEMEGANG  
JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK  
TERDAFTAR PERSPEKTIF HAK TANGGUNGAN (Studi  
Kasus di Pengadilan Negeri Yogyakarta)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 03 Maret 2015  
Pembimbing I

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum  
NIP. 19790719 200801 1 012



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara :

Nama : REDIRES  
NIM : 11340094  
Judul : PERBANDINGAN PERLINDUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR PEMEGANG JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TERDAFTAR DENGAN KREDITUR PEMEGANG JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR PERSPEKTIF HAK TANGGUNGAN. (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Yogyakarta)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 03 Maret 2015  
Pembimbing II

Mansur, S.Ag., M.Ag  
NIP. 19750630 200604 1 001

**PENGESAHAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Nomor: UIN.02/K.IH-SKR/PP.00.9/235/2015

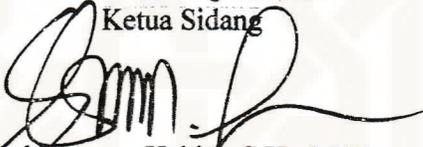
Skripsi/Tugas Akhir : Perbandingan Perlindungan Hukum Antara Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Terdaftar Dengan Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar Perspektif Hak Tanggungan (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Yogyakarta)

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

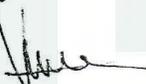
Nama : Redires  
NIM : 11340094  
Telah dimunaqasyahkan pada : **20 Maret 2015**  
Nilai Munaqasyah : 95/A

**TIM MUNAQASYAH**

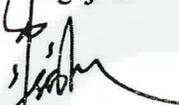
Ketua Sidang

  
Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum  
NIP. 19790719 200801 1 012

Penguji I

  
Iswantoro, S.H., M.H  
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji II

  
Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A  
19800626 200912 1 002

Yogyakarta, 30 Maret 2015

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

DEKAN

  
  
Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M. Ag  
NIP. 19670518 199703 1 003

**MOTTO**

**BERFIKRLAH BESAR, DAN BERTINDAKLAH  
SEKARANG**

**UNTUK MENDAPATKAN KESUKSESAN,  
KEBERANIANMU HARUS LEBIH BESAR DARI  
KETAKUTANMU**

**JANGAN TAKUT MELANGKAH, KARNA JARAK 1000  
MIL DI MULAI DARI SATU LANGKAH**

**MENUNGGU KESUKSESAN ADALAH TINDAKAN  
YANG SIA-SIA**

**PUNGGUNG PISAUPUN BILA DI ASAH AKAN  
MENJADI TAJAM**

## **PERSEMBAHAN**

**Untuk Ayah dan Ibuku tercinta yang tiada henti berjuang membesarkan dan mendidikku**

**Untuk Saudaraku Emil Salim dan Saudariku Astri Ayuni yang menjadi motivatorku dalam berjuang menuntut ilmu**

**Untuk Almamaterku UIN SUKA**

**Untuk seluruh Dosen dan Guru yang penuh kesabaran dalam membimbingku dan untuk sahabat serta teman-temanku**



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِنَّ الْحَمْدَ لِلَّهِ نَحْمَدُهُ وَنَسْتَعِينُهُ وَنَسْتَغْفِرُهُ، وَنَعُوذُ بِاللَّهِ مِنْ شُرُورِ أَنْفُسِنَا وَمِنْ سَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا، مَنْ يَهْدِهِ اللَّهُ فَلَا مُضِلَّ لَهُ، وَ مَنْ يُضِلَّهُ فَلَا هَادِيَ لَهُ، . أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَ أَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدَ الرَّسُولِ اللَّهِ. اَللَّهُمَّ صَلِّ وَسَلِّمْ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَ أَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ - أَمَّا بَعْدُ -

Puji syukur alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas berkat, rahmat, nikmat dan hidayah-nya, penulisan skripsi yang berjudul *“Perbandingan Perlindungan Hukum Antara Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Terdaftar Dengan Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar Perspektif Hak Tanggungan (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Yogyakarta)”* dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan berkah dari Allah SWT sehingga kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi. Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada Bapak Faisal Luqman, S.H., M.Hum selaku pembimbing I dan Bapak Mansur, S.Ag., M.Ag selaku pembimbing II yang telah dengan sabar, tekun, tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran-saran yang sangat berharga kepada penulis selama menyusun skripsi.

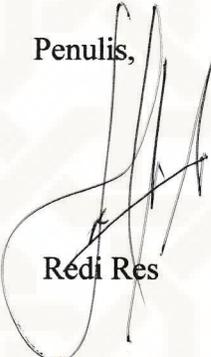
Selanjutnya ucapan terima kasih penulis sampaikan pula kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Akh Minhaji, M. A., Ph. D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M. Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
3. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum. selaku ketua Jurusan Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga.
4. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A. selaku sekretaris jurusan ilmu hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Ibu Lindra Darnela, S. Ag., M. Hum selaku Penasehat Akademik
6. Bapak dan Ibu Dosen UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah meluangkan banyak waktu dalam memberikan bantuan moral, spiritual dan material sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan skripsi ini.
7. Ibu Hakim Bahtra Yeni Warita, S.H., M.Hum. yang dengan senantiasa menerima dengan lapang dada untuk di wawancarai.
8. Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum yang telah banyak memberikan masukan kepada penulis baik selama dalam mengikuti perkuliahan maupun dalam penulisan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan, sehingga penulis mengharapkan adanya saran dan kritikyang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Yogyakarta, 16 Maret 2015

Penulis,



Redi Res

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	iv
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	vii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
D. Telaah Pustaka.....	10
E. Kerangka Teori .....	14
F. Metodologi Penelitian.....	24
G. Sistematika Penulisan .....	27
<b>BAB II. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN PINJAM- MEMINJAM</b>	

A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan.....	30
B. Hukum Jaminan.....	43
C. Perjanjian .....	58
D. Hak tanggungan.....	63

**BAB III. TINJAUAN UMUM TERHADAP KASUS HAK TANGGUNGAN  
DI PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA**

A. Profil dan Sejarah Pengadilan Negeri Yogyakarta.....	73
B. Visi dan Misi, Tugas Pokok, Fungsi, dan Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Yogyakarta .....	78
C. Daerah Wilayah Hukum dan Letak Geografis Pengadilan Negeri Yogyakarta.....	80
D. Kasus Pinjam-meminjam dengan jaminan Hak Atas Tanah di Pengadilan Negeri Yogyakarta .....	84
1) Kasus dalam Putusan No. 108/Pdt.G/2011/PN.Yk .....	85
2) Kasus dalam Putusan No. 115/Pdt.g/2010 /PN.YK.....	96
3) Kasus dalam Permohonan Eksekusi No. 11/Pdt.Eks.HT/2009 /PN.YK.....	108

**BAB IV. ANALISIS KASUS DALAM PUTUSAN NO.  
108/PDT.G/2011/PN.YK, PUTUSAN NO. 115/PDT.G/2010/PN.YK DAN  
PERMOHONAN EKSEKUSI NO. 03/PDT.EKS.HT/2011/PN.YK**

A. Analisis terhadap kasus dalam putusan No. 108/Pdt.G/2011/PN.Yk.....	111
B. Analisis terhadap kasus dalam Putusan No. 115/Pdt.g/2010 /PN.YK .....	122

C. Analisis terhadap kasus dalam Permohonan Eksekusi No. 11/Pdt.Eks.HT/2009 /PN.YK .....	128
---	-----

## **BAB V. PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	130
B. Saran.....	132

## **Daftar pustaka**

### **Lampiran**

- A. Undang-undang
- B. Surat Izin Penelitian
- C. Surat Bukti Penelitian
- D. Surat Bukti Wawancara
- E. *Curriculum Vitae*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Bangsa Indonesia telah menentukan arah dan tujuan dalam bernegara, yang dituangkan dalam pembukaan UUD 1945. Pada alinea ke 4 yang berbunyi: Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Aparatur pemerintah harusnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagai wakil rakyat yang ditunjuk oleh rakyat dalam hal untuk melaksanakan apa yang telah menjadi tujuan bersama seluruh rakyat Indonesia.<sup>1</sup>

Dalam Alenia keempat pembukaan UUD 1945 di atas sangat jelas bahwa kesejahteraan umum dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia adalah

---

<sup>1</sup> Alinea keempat UUD 1945

tanggung Negara Republik Indonesia.<sup>2</sup> Maka dengan dasar itu pemerintah berusaha dengan sangat keras untuk membuat warganya sejahtera, maka dengan itu, terlihatlah kebijakan-kebijakan pemerintah yang melindungi dan menjaga agar perekonomian rakyat tetap stabil dan sejahtera.

Salah satunya adalah kebijakan pemerintah dalam hukum jaminan, dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia, bidang hukum yang meminta perhatian yang serius dalam pembinaan hukumnya di antaranya ialah lembaga jaminan. Karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit, ini akan memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.

Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggungjawab dari pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.

Lembaga jaminan tergolong bidang hukum yang bersifat netral tidak mempunyai hubungan yang erat dengan kehidupan spiritual dan budaya bangsa. Sehingga terhadap bidang hukum yang demikian tidak ada keberatannya untuk diatur dengan segera.

Hukum jaminan tergolong bidang hukum yang akhir-akhir ini secara populer disebut *The Economic Law* yang artinya hukum ekonomi, *Wirtschaftrecht* atau *Droit Economique* yang mempunyai fungsi menunjang

---

<sup>2</sup>[http://pshk.law.uui.ac.id/index.php?option=com\\_content&task=view&id=40&Itemid=12](http://pshk.law.uui.ac.id/index.php?option=com_content&task=view&id=40&Itemid=12)  
6 (diakses tgl 20 April 2013, pukul 10.00 WIB)

kemajuan ekonomi dan kemajuan pembangunan pada umumnya. Sehingga bidang hukum demikian pengaturannya dalam Undang-undang perlu diprioritaskan.<sup>3</sup>

Jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yaitu *ekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disimpulkan bahwa pengertian jaminan adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dan suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda”. Bahkan hukum jaminan adalah merupakan bagian dari hukum benda.<sup>4</sup>

Berdasarkan dari definisi di atas dapat ditemukan unsur-unsur jaminan sebagai berikut:

a. Adanya kaidah hukum

kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis.

b. Adanya pemberian dan penerima jaminan

pemberian jaminan dalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan.

c. Adanya jaminan

---

<sup>3</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty Offset, 1980), hlm. 1

<sup>4</sup> Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013), hlm. 25

pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil merupakan jaminan nonkebendaan.

d. Adanya fasilitas kredit

pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberian jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank.

Jaminan dibagi dua dari segi sifatnya, yaitu kebendaan dan perorangan, jaminan kebendaanialah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda.<sup>5</sup> Jaminan kebendaan dibagi menjadi 2 yaitu: jaminan bergerak dan jaminan tidak bergerak.

a. Jaminan bergerak (gadai dan fidusia)

b. Jaminan tidak bergerak (Hak Tanggungan dan hipotek)

Jaminan perseorangan meliputi *borg*, tanggung menanggung (tanggung renteng), dan garansi bank.

Pada umumnya penanggungan itu dapat timbul untuk menjamin perutusan yang timbul dari segala macam hubungan hukum, lazimnya hubungan hukum yang bersifat keperdataan.<sup>6</sup>

Hukum memberikan hak kepada orang atau mencabut hak dari orang, perlu diingat bahwa tugas hukum ialah menentukan hak-hak seseorang. Dengan

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 46

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 80

menentukan hak-hak itu, hukum akan membantu orang tersebut menegakkan hak-haknya dalam pengadilan hukum.<sup>7</sup>

Tidak bisa dielakkan lagi bahwa perkembangan dunia usaha di Indonesia mendorong para pengusaha untuk mencari modal dari para investor, kreditur adalah orang atau badan hukum yang memberikan pinjaman modal kepada para pengusaha/debitur dalam bentuk kredit maupun dalam bentuk perjanjian lainnya, dan debitur memberikan jaminan kepada kreditur.

Salah satu bentuk jaminan adalah Hak Tanggungan, yang diatur di dalam Undang-undang nomor 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Bahkan UU No. 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, memiliki pertimbangan demi memajukan perekonomian rakyat, yang mana terdapat dalam menimbang Poin a, yang berbunyi:

Menimbang:

a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Lewis Arthur, *Dasar-Dasar Hukum Bisnis Introduction to Business Law*, (Bandung: Nusa Media, 2012), hlm. 2.

<sup>8</sup> Pada bagian menimbang UU No. 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang No. 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, telah memberikan hal-hal yang penting di dalam proses penjaminan, ada dua hal penting bahkan diharuskan, yaitu Hak Tanggungan wajib didaftarkan sebelum dijadikan jaminan dan dituangkan didalam perjanjian yang tertulis.

Pertama, harus didaftarkan dikantor pertanahan dengan bantuan PPAT, itu terlihat diPasal 10 ayat (2) dan Pasal 13.

#### Pasal 10

- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>9</sup>

#### Pasal 13

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).<sup>10</sup>

Jika kita mencermati Pasal 10 ayat (2) maka kita akan tahu bahwa Hak Tanggungan terlebih dahulu dibuat aktanya oleh PPAT, lalu Pasal 13 mengharuskan agar dilanjutkan ke kantor pertanahan untuk didaftarkan.

<sup>9</sup> Pasal 10 UU No. 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Yang Selanjutnya Disebut UUHT/Undang-undang Hak Tanggungan

<sup>10</sup> Pasal 13 UUHT

Kedua, penjaminan harus dituangkan dalam bentuk klausula perjanjian tertulis, itu terlihat dalam Pasal 10 ayat (1), yang berbunyi:

(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.<sup>11</sup>

Pasal ini menjelaskan bahwa segala penjaminan yang berbentuk Hak Tanggungan haruslah dibuatkan bukti tertulis berupa perjanjian dan kesepakatan bersama.

Bentuk dan substansi perjanjian pada dasarnya tidak ada aturan yang mengatur secara baku, bentuk dan substansinya tergantung dari kesepakatan dari para pihak antara kreditur dan debitur.

Selama proses kredit atau perjanjian berjalan dengan baik maka tentunya tidak akan ada masalah, namun ketika terjadi wanprestasi atau tidak sanggup bayar dari pihak debitur, maka nantinya perjanjian yang dilakukan di awal akan dipertanyakan kekuatan hukumnya.

Kreditur biasanya akan menerima permohonan pinjaman modal dari debitur apabila debitur tersebut memiliki jaminan, seperti jaminan berupa Hak Tanggungan, apabila debitur mengalami wanprestasi maka jaminan berupa Hak Tanggungan yang ada dikreditur tersebut akan dilakukan penyitaan untuk menutupi hutang si debitur.

Namun biasanya walaupun kreditur sudah memegang jaminan berupa Hak Tanggungan yang membuat kreditur menjadi kreditur *preverent* yaitu kreditur

---

<sup>11</sup> Pasal 10 UUHT

yang didahulukan dalam arti memiliki hak untuk langsung mengeksekusi jaminan tersebut, namun ada kondisi-kondisi tertentu yang membuat penyitaan tersebut tidak langsung bisa dilakukan, seperti hal ketika Hak Tanggungan tersebut belum didaftarkan di kantor pertanahan saat awal dijadikan jaminan.

Hal ini bisa kita lihat contohnya di dalam kasus pada putusan yang akan menjadi objek dari penelitian skripsi ini, yaitu Putusan No. 108/Pdt.G/2011/N.Yk dan Putusan No.115/Pdt.G/2010/PN.Yk.

Kedua kasus di atas hampir memiliki kronologi yang sama namun memiliki putusan hukum yang berbeda, merupakan peminjaman uang dengan sistem bunga dengan jaminan Hak Tanggungan yang sama-sama tidak didaftarkan di kantor pertanahan dan lebih parah lagi perjanjiannya merupakan perjanjian di bawah tangan tanpa ada campur tangan notaris.

Sehingga ketika debiturnya wanprestasi maka krediturnya tidak memiliki landasan hukum yang kuat untuk langsung mengeksekusi atau melelang jaminan Hak Tanggungan tersebut, karena jalan mediasi gagal ditempuh maka jalan terakhir untuk mendapatkan keadilan adalah melalui ketukan hakim pengadilan Negeri Yogyakarta.

Namun berbeda halnya dengan kasus Permohonan Eksekusi No.03/Pdt.Eks.HT/2011/PN.YK, dimana kasusnya telah mengikuti prosedur yang telah diatur oleh UUHT, khususnya Pasal 10 dan 13, dan juga UU No. 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris, khususnya Pasal 1, sehingga kreditur memiliki hak *parate executie* yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT.

Maka dari ketiga kasus di atas akan terlihat perbedaan perlindungan hukum yang sangat signifikan terhadap krediturnya, sehingga dengan melihat fenomena itu maka penulis merasa tertarik untuk membahas dan mengkaji tema **“PERBANDINGAN PERLINDUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR PEMEGANG JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TERDAFTAR DENGAN KREDITUR PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR PERSPEKTIF HAK TANGGUNGAN”**, dalam bentuk skripsi, dimana penulis akan melakukan studi di Pengadilan Negeri Yogyakarta agar pembahasannya lebih fokus dan terperinci lagi.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang diuraikan pada latar belakang tersebut, maka secara garis besar rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

Bagaimana perbandingan terhadap perlindungan hukum antara kreditur pemegang jaminan hak atas tanah yang terdaftar Hak Tanggungan dengan kreditur pemegang jaminan hak atas tanah yang tidak terdaftar Hak Tanggungan.?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan kreditur pemegang jaminan hak atas tanah yang tidak terdaftar Hak Tanggungan, yang debiturnya wanprestasi atau ingkar janji, sehingga kreditur mendapatkan haknya atas Hak Tanggungan tersebut.

## 2. Manfaat Penelitian

### a. Manfaat Teoritis

Penulis berharap karya tulis ilmiah ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, dan dapat memberikan informasi mengenai penyelesaian sengketa Hak Tanggungan, serta dapat menjadi tambahan literatur atau bahan informasi ilmiah yang dapat dipergunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya, khususnya yang berkaitan dengan permasalahan jaminan Hak Tanggungan

### b. Manfaat praktis

Penelitian ini dapat menambah wawasan bagi penulis khususnya, dan para pembaca pada umumnya termasuk bagi pemerintah, dan aparat penegak hukum dalam mengambil langkah-langkah kebijakan yang tepat dan efisien dalam hal hukum jaminan Hak Tanggungan.

## D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka berisi tentang uraian sistematis mengenai hasil-hasil peneliti yang pernah dilakukan sebelumnya oleh peneliti terdahulu dan memiliki keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan<sup>12</sup>. Adapun literatur yang di dalamnya membahas tentang hukum jaminan yang terutama tentang perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah:

Susanti dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan: (Studi di BRI Cabang

---

<sup>12</sup> *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi Mahasiswa*, (Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press, 2009), hlm. 3

Temanggung Unit Kandungan)”.<sup>13</sup> Skripsi ini berfokus pada perlindungan hukum terhadap kreditur-kreditur yang memiliki Hak Tanggungan yang ada di bank BRI cabang temanggung, dalam skripsi ini dibahas tentang bagaimana upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh pihak bank BRI cabang temanggung dalam melaksanakan proses kredit dengan para debiturnya dengan jaminan Hak Tanggungan, lalu bagaimana mekanisme penyelesaian apabila terjadi kemacetan pembayaran kredit, lalu apa saja yang menjadi kendala-kendala dalam penyelesaian kemacetan kredit yang ada di bank BRI cabang temanggung, kesimpulan dari skripsi ini adalah BRI cabang temanggung dalam melakukan pinjam-meminjam dengan para debiturnya berpedoman pada UUHT, dan Undang-undang lain yang berkaitan, yang menjadi perbedaan dengan skripsi yang akan penulis susun adalah terletak pada tempat studi kasusnya, dimana penulis akan melakukan studi di Pengadilan Negeri Yogyakarta, maka tentu akan menghasilkan analisis penelitian yang akan berbeda pula. Dan penulis akan membandingkan Hak Tanggungan yang terdaftar dengan Hak Tanggungan yang tidak terdaftar di kantor pertanahan.

Wisnu Ardytia dengan judul “Perlindungan Hukum Kreditur dalam Kepailitan (Studi Kasus Terhadap Peninjauan Kembali REG. No.07 PK/N/2004)”<sup>14</sup>. Skripsi yang disusun saudara wisnu ini berfokus pada perlindungan

---

<sup>13</sup> Susanti dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan: (Studi di BRI Cabang Temanggung Unit Kandungan)”, (Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga), Skripsi, Tahun 2014

<sup>14</sup> Wisnu Ardytia, “Perlindungan Hukum Kreditur dalam Kepailitan (Studi Kasus Terhadap Peninjauan Kembali REG. No.07 PK/N/2004)”, (Semarang: Universitas Diponegoro), Skripsi, Tahun 2009. (Diakses dari [http://eprints.undip.ac.id/17770/1/Wisnu\\_Ardytia.pdf](http://eprints.undip.ac.id/17770/1/Wisnu_Ardytia.pdf), pada 10 oktober 2014, pukul 17:15)

hukum kreditur dalam kepailitan yang merupakan studi kasus dari upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali, fokus pada analisis putusannya dan penyelesaian harta pailit sehubungan dengan debitur yang mempailitkan diri, walaupun di dalamnya juga membahas tentang perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan namun berbeda dengan perlindungan hukum yang dimaksud dalam skripsi yang akan penulis angkat, karena konteks dari skripsi saudara wisnu di atas adalah dalam keadaan debiturnya pailit, sedangkan di dalam skripsi yang akan penulis angkat adalah dalam konteks debiturnya wanprestasi bukan pailit. Sehingga dilihat dari kasusnya saja sudah berbeda yang satu merupakan kasus perdata khusus yang diadili di Pengadilan Niaga dan yang satunya kasus perdata biasa yang diadili di Pengadilan Negeri.

Anita Lydia dengan judul “Perlindungan Hukum Kreditur dengan Jaminan Fiducia Berdasarkan Undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia”.<sup>15</sup> Skripsi tersebut lebih fokus pada perlindungan hukum dan kajian hukum terhadap kreditur yang memegang hak jaminan fiducia berdasarkan Undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fiducia. Jadi skripsi ini lebih fokus pada kajian hukum terhadap kreditur yang memegang hak jaminan fiducia sedangkan skripsi yang akan penulis susun adalah kajian hukum terhadap kreditur yang memegang Hak Tanggungan, dan penulis memiliki sasaran tempat kajian khusus yaitu di Pengadilan Negeri Yogyakarta.

---

<sup>15</sup> Anita Lydia dengan judul, “Perlindungan Hukum Kreditur dengan Jaminan Fiducia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia”, (Surabaya: Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur), Skripsi, tahun 2012. (diakses dari <http://eprints.upnjatim.ac.id/5224/1/file1.pdf>, pada 10 oktober 2014, pukul 17:00)

Martha Noviaditya dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan”.<sup>16</sup> Skripsi ini lebih fokus pada kajian hukum terhadap kreditur yang memegang hak jaminan tanggungan dengan dasar hukum Undang-undang nomor 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, perbedaannya adalah di dalam skripsi yang disusun saudarai martha ini tidak memiliki objek tempat kajian sedangkan skripsi yang akan penulis susun ini memiliki tempat studi yaitu di Pengadilan Negeri Yogyakarta. Jika saudari Martha mengkaji perlindungan hukumnya secara umum maka skripsi yang akan disusun penulis ini akan mengkajinya secara khusus di Pengadilan Negeri Yogyakarta. yang tentunya akan menghasilkan analisis penelitian yang berbeda.

Pembahasan dalam skripsi ini bukan merupakan yang pertama kalinya, melainkan sudah banyak skripsi lain yang membahas tema yang hampir sama dengan skripsi yang akan penulis susun, di antaranya seperti yang telah penyusun uraikan di dalam telaah pustaka diatas. Dari beberapa skripsi tersebut penyusun mencoba menguraikan tentang skripsi yang berjudul “PERBANDINGAN PERLINDUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR PEMEGANG JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TERDAFTAR DENGAN KREDITUR PEMEGANG JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR PERSPEKTIF HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Yogyakarta)”, karena sejauh pengetahuan penulis belum ada skripsi yang

---

<sup>16</sup> Martha Noviaditya, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan”, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret), Skripsi, Tahun 2010. (Diakses dari <http://eprints.uns.ac.id/373/1/149631708201005401.pdf>, pada 10 oktober 2014, pukul 16:10)

membahas secara rinci khususnya di Pengadilan Negeri Yogyakarta. Karena itu penulis tertarik untuk membahas permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi, dengan harapan hasil dari penulisan tersebut dapat menambah wawasan khususnya bagi penulis dan masyarakat.

## E. Kerangka Teori

Kerangka teoritik merupakan kerangka konsep, landasan teori, atau paradigma yang disusun untuk menganalisis dan memecahkan masalah penelitian atau untuk merumuskan hipotesis. Penyajian landasan teoritik dilakukan dengan pemilihan satu atau sejumlah teori yang paling relevan untuk kemudian dipadukan dalam satu bangunan teori yang utuh.<sup>17</sup>

Dalam hal ini penulis akan menggunakan beberapa teori di antaranya:

### 1. Teori perlindungan hukum

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat *preventif* dan *repressif*.<sup>18</sup> Perlindungan hukum yang *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan *diskresi*, dan perlindungan yang *repressif* bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di Lembaga Peradilan.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi Mahasiswa*, (Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press, 2009), hlm. 4

<sup>18</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 2

<sup>19</sup> Maria Alfons, "Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual", Ringkasan Disertasi Doktor, (Malang: Universitas Brawijaya, 2010), hlm. 18

Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.

Fungsi primer hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Di samping itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali kaum wanita.<sup>20</sup>

Kreditur-kreditur yang merupakan pemilik modal dalam pengembangan perekonomian rakyat harus mendapatkan perlindungan hukum terhadap hartanya yang telah dijadikan modal ataupun pinjaman oleh para debitur. Agar nantinya ketika terjadi wanprestasi atau cidera janji, maka mereka memiliki dasar hukum untuk bertanggung jawab dan para kreditur tetap mendapatkan hak-haknya terhadap harta mereka.

Maka jelaslah bahwa Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, merupakan perlindungan hukum yang lebih bersifat *preventif*, karena mengatur bagaimana suatu perjanjian atau kredit memiliki jaminan berupa hak atas tanah, sehingga apabila nanti debitur tidak sanggup melunasi hutangnya

---

<sup>20</sup> "<http://supanto.staff.hukum.uns.ac.id/>", (diakses pada 18 November 2014, pukul 15:35)

maka ada jaminan berupa hak atas tanah yang akan mengganti uang kreditur tersebut.

## 2. Tinjauan terhadap jaminan

Perjanjian pokok merupakan hal yang sangat penting bahkan mutlak harus ada dalam kesepakatan pinjam-meminjam antara kreditur dan debitur. bentuk, macam dan substansi perjanjian adalah sesuai dengan kesepakatan bersama, sehingga bentuknya antara perjanjian yang satu dengan yang lainnya memungkinkan untuk berbeda. Namun bagaimanapun bentuknya pada akhirnya akan dipertanyakan kekuatan hukumnya, maka Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah memberikan asas-asas umum dalam melakukan perjanjian, sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 1320, Yang berbunyi:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu pokok persoalan tertentu
4. suatu sebab yang tidak terlarang.<sup>21</sup>

Apabila asas-asas dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah dipenuhi maka perjanjian telah dianggap sah, namun kekuatan hukumnya akan tergantung pada bentuk dan jenis perjanjiannya, apakah perjanjiannya tertulis atau tidak, apakah perjanjiannya dibuktikan dalam akta perjanjian, akta perjanjiannya apakah dibuat sendiri atau dibuat dihadapan dan atau oleh seorang notaris, semua itu akan mempengaruhi kekuatan hukum perjanjian. Maka setelah terbentuk perjanjian tertulis barulah pinjam-meminjam akan terlaksana dengan memiliki kekuatan hukum.

---

<sup>21</sup> Pasal 1320 KUHPerdata

Asas perjanjian pokok antara lain:<sup>22</sup>

a. Asas kebebasan berkontrak

Berbeda halnya dengan Buku III KUHPerdara yang menganut suatu sistem tertutup, sebaliknya Buku II KUHPerdara menganut sistem terbuka. Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

“semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya” .

b. Asas *konsensualisme*

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.

c. Asas I'tikad baik

Bahwa orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan I'tikad baik. I'tikad baik dalam pengertian yang subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan i'tikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

---

<sup>22</sup> Solekha Vidyawati, Akta Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Suatu Studi Tentang Fungsi Dan Manfaat Akta Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di PT. BRI (persero).tbk Cabang Ungaran), (Semarang: Program Pasca Sarajan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008) , hlm. 13

d. *Asas Pacta Sun Servanda*

Asas ini berhubungan dengan akibat suatu perjanjian dan diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerduta. Asas tersebut dapat disimpulkan dari kata "...berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya ". Dengan adanya asas *Pacta Sun Servanda* berarti para pihak harus mentaati perjanjian yang telah mereka buat seperti halnya mentaati Undang-undang, maksudnya yaitu apabila diantara para pihak tersebut melanggar perjanjian yang dibuat, maka akan ada sanksi hukumnya sebagaimana ia melanggar Undang-undang. Oleh karena itu akibat dari asas *Pacta Sun Servanda* adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan pihak lain. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerduta yaitu "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu".Asas berlakunya suatu perjanjian pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUHPerduta yang berbunyi: "Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri " .<sup>23</sup>

Mengenai sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Dalam

---

<sup>23</sup>*Ibid.*, hlm. 13-15

prektek perbankan perjanjian pokoknya itu merupakan perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa beberapa kemungkinan hipotek, atau *credietverband*, gadai, fiducia, *borgtocht*, dan lain-lain. Kemudian diikuti perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan tambahan (*accessoir*) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. Dalam praktek perbankan nampak bahwa perjanjian pemberian kredit (perjanjian pokok) dan perjanjian penjaminan (*accessoir*) itu tercantum dalam formulir (model) atau akte yang terpisah.

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur. Dana sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu:<sup>24</sup>

1. Adanya tergantung pada perjanjian pokok
2. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok
3. Jika perjanjian pokok batal-ikut batal
4. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok
5. Jika perutusan pokok beralih karena *cessi*, *subrogasi* maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

Setelah perjanjian pokok dan perjanjian tambahan terlaksana, maka baru perbuatan pinjam-meminjam terlengkapi, dan perbuatan hukum pinjam-meminjam dengan jaminan tersebut memiliki bukti yang otentik.

---

<sup>24</sup> Sri Soedewi dan Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty Offset, 1980), hlm. 37

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *secure of law*.

Jaminan dibagi dua (2), yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan, yaitu:

1. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupahak mutlak atas suatu benda, yang memiliki ciri-ciri: mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan.<sup>25</sup> Jaminan kebendaan dibagi menjadi 2 yaitu: jaminan bergerak dan jaminan tidak bergerak.
  - a. Jaminan bergerak (gadai dan fidusia)
  - b. Jaminan tidak bergerak (Hak Tanggungan, hipotek)
2. Jaminan yang bersifat perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.<sup>26</sup> Jaminan bersifat perorangan meliputi:
  - a. *Borg*
  - b. Tanggung menanggung (tanggung renteng)
  - c. dan garansi bank.

Terdapat 5 asas penting dalam hukum jaminan., yaitu:

1. Asas *Publicitet* , yaitu asas bahwa semua hak, baik Hak Tanggungan, hak fidusia, dan hipotek, harus didaftarkan.

---

<sup>25</sup>*Ibid.*, hlm. 46-47

<sup>26</sup>*Ibid.*, hlm. 47

2. Asas *Specialitet* , yaitu bahwa Hak Tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
3. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibagi hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibagi hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
4. Asas *Inbezittselling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
5. Asas Pemisahan Horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan.

Salah satu bentuk jaminan adalah Hak Tanggungan, Menurut Pasal 1 angka (1) UUHT, memberikan definisi Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”<sup>27</sup>

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditur-kreditur tertentu yang akan menggeser kreditur

---

<sup>27</sup> Pasal 1 ayat (1) UUHT

lain dalam hal si berhutang (debitur) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama lebih *preverent* terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 UUNo. 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatakan:

“Apabila debitur cidera janji (wanprestasi), pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.”<sup>28</sup>

### 3. Teori Pertanggung Jawaban (hans kelsen).

Konsep kewajiban hukum (*liability*) adalah seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum. Sanksi dikenakan *deliquet*, karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. *Subjek responsibility* dan *subjek* kewajiban hukum adalah sama.

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab, yaitu:

1. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*)
2. Pertanggungjawab mutlak (*absolut responsibility*).<sup>29</sup>

Tanggungjawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat Undang-undang dan ada suatu hubungan

---

<sup>28</sup> Pasal 6 UUHT

<sup>29</sup> Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, (Jakarta: Konstitusi Press, 2006), hlm. 61

antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.

Hukum tradisional melihat hubungan antara perbuatan dan efeknya tidak memiliki kualifikasi psikologis, tindakan individu telah diantisipasi atau dilakukan dengan maksud menimbulkan akibat atau tidak adalah tidak relevan. Teknik hukum terkini menghendaki suatu pembedaan antara kasus ketika tindakan individu telah direncanakan dan dimaksudkan untuk efek tertentu dari perbuatan tersebut dan kasus ketika tindakan seorang individu membawa akibat merugikan yang tidak diantisipasi atau dikehendaki oleh pelaku. Suatu cita/ide keadilan individualitas mensyaratkan bahwa suatu sanksi harus diberikan kepada tindakan individu hanya jika akibat yang merugikan dari perbuatan telah diantisipasi oleh pelaku dan jika kehendaknya merugikan individu lain dengan perbuatannya itu.

Dalam ranah hukum perdata, tanggungjawab terhadap kerusakan atau kerugian yang disebabkan oleh seseorang lain. Dengan mengandaikan bahwa tiada sanksi yang ditujukan kepada orang yang menyebabkan kerugian, maka deliknya tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengganti kerugian tetapi kewajiban ini pada orang yang dikenai sanksi. Di sini orang yang bertanggungjawab terhadap sanksi mampu menghindari sanksi melalui perbuatan yang semestinya, yakni dengan memberikan ganti rugi atas kerugian yang disebabkan oleh seorang lain.

Maka dalam hal ini setiap debitur haruslah bertanggungjawab atas semua harta kreditur yang telah digunakan atau dipinjam, baik itu digunakan sebagai modal usaha atau yang lainnya. Bahkan ketika debitur mengalami kemunduran

usaha atau penurunan pendapatan yang mengakibatkan tidak sanggupnya debitur membayar hutang kepada para krediturnya, maka debitur harus tetap bertanggung jawab secara hukum dan moral sebagaimana dikatakan di dalam teori pertanggungjawaban dan kewajiban yang dikemukakan oleh Hans Kelsen di atas.

## **F. Metodologi Penelitian**

Supaya penelitian berjalan dengan baik dan memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, maka penelitian ini memerlukan suatu metode tertentu, metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

### **1. Jenis penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*Field Research*) yakni penelitian yang dilakukan dengan cara mencari data langsung di lapangan tentang perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Penulis akan langsung melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Yogyakarta dan akan melakukan analisis pada proses peradilannya yang menangani masalah sengketa Hak Tanggungan

### **2. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif, metode ini digunakan untuk mengkaji atau menganalisis data yang berupa bahan-bahan hukum, terutama bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.<sup>30</sup>

Penulis akan menggunakan pendekatan pada kasus sengketa Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan hukum konvensional yang

---

<sup>30</sup>Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 11-12

berlaku, dalam hal ini penulis akan menggunakan Undang-undang nomor 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan tema perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan..

### 3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang akan penulis lakukan adalah di Pengadilan Negeri Yogyakarta

### 4. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitik. Soerjono Soekanto menyatakan bahwa penelitian berbentuk deskriptif bertujuan menggambarkan realitas objek yang diteliti, dalam rangka menemukan di antara dua gejala dengan memberikan gambaran secara sistematis, mengenai peraturan hukum dan fakta-fakta sebagai pelaksanaan peraturan perundang-undangan tersebut di lapangan.<sup>31</sup>

Penulis akan mendiskripsikan bagaimana perlindungan hukum antara kreditur pemegang jaminan hak atas tanah yang terdaftar Hak Tanggungan dengan kreditur pemegang jaminan hak atas tanah yang tidak terdaftar, sehingga akan disusun secara sistematis dalam bentuk tulisan yang mudah dimengerti dan menggambarkan analisis yang penulis lakukan.

### 5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### a. Observasi

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-press, 1984), hlm. 96

Metode ini digunakan untuk melakukan pengamatan secara langsung ke lokasi yang dijadikan sebagai obyek penelitian dan mencatat secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang akan penulis teliti.

Peneliti akan melakukan observasi ke Pengadilan Negeri Yogyakarta secara umum dan melakukan pengumpulan dan pencatatan terhadap data-data yang diperoleh saat melakukan observasi

b. Interview (wawancara)

Penulis melakukan pengumpulan data dengan bentuk komunikasi secara langsung kepada responden yang dapat mewakili dalam pengambilan data dan disesuaikan dengan pedoman interview (wawancara), penulis juga menggunakan metode wawancara mendalam (*in depth interview*), yaitu dengan melakukan uji coba terhadap masalah yang diteliti guna mendapatkan informasi data yang lebih akurat dan objektif.

Adapun perencanaan yang menjadi objek interview dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Hakim yang pernah mengadili kasus sengketa Hak Tanggungan
2. Staff informasi keperdataan
3. kreditur dan debitur yang bersengketa dalam putusan No. 108/Pdt.G/2011/PN.Yk, Putusan No. 115/Pdt.g/2010 /PN.YK, dan Permohonan Eksekusi No. 11/Pdt.Eks.HT/2009 /PN.YK

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data berupa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian ini. Penulis akan mencari dan

mengumpulkan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan tema penelitian sebanyak-banyaknya, dan mendiskripsikan dalam bentuk susunan data yang mudah dimengerti.

#### 6. Metode analisis data

Metode analisis data adalah proses mengolah dengan cara mengorganisasikan data dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar, sehingga dapat ditemukan tema dan tafsiran tertentu dari susunan itu.<sup>32</sup>

Maka metode analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu metode analisis yang pada dasarnya mempergunakan pemikiran logis, analisis dengan logika, dengan induksi, analogi/interpretasi, komperasi dan sejenisnya. Metode berfikir yang digunakan adalah metode induktif, yaitu dari data/fakta menuju ke tingkat abstraksi yang lebih tinggi, termasuk juga melakukan sintesis dan mengembangkan teori (bila diperlukan dan datanya menunjang).<sup>33</sup>

Penulis akan menganalisis dan mengorganisis data-data yang didapat dilapangan yaitu di Pengadilan Negeri Yogyakarta secara kualitatif dan merangkai dalam bentuk susunan skripsi yang sistematis dan mudah untuk dimengerti.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Memberikan gambaran secara umum dan memberikan kemudahan bagi para pembaca, maka penulis mencoba menguraikannya secara sistematis yang

---

<sup>32</sup> Rusdin Pohan, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Yogyakarta: Lanarka Publisher, 2007), hlm. 93

<sup>33</sup> Sanafiah Faisal, *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar Dan Aplikasi*, (Malang: Nusamedia, 1990), hlm. 39

terdiri dari 5 (lima) bab, setiap bab terdiri dari beberapa sub bab yang terperinci sebagai berikut:

Bab *pertama*, merupakan pendahuluan yang bertujuan untuk mengantarkan pembahasan secara keseluruhan, pada bab ini akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, akan membahas mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang jaminan hak atas tanah dalam perjanjian pinjam-meminjam, yang akan meliputi sub bab: perlindungan hukum, hukum jaminan, perjanjian, dan Hak Tanggungan.

Bab *ketiga*, akan membahas tentang Tinjauan Umum Terhadap Kasus Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Yogyakarta, yang meliputi sub bab: Profil dan sejarah Pengadilan Negeri Yogyakarta, visi, misi, tugas pokok dan struktur organisasi Pengadilan Negeri Yogyakarta, daerah wilayah hukum dan letak geografis Pengadilan Negeri Yogyakarta, dan Kronologi Kasus dalam putusan No. 108/Pdt.G/2011/PN.Yk, Putusan No. 115/Pdt.G/2010 /PN.YK, dan Permohonan Eksekusi No. 11/Pdt.Eks.HT/2009 /PN.YK.

Bab *keempat*, berisikan tentang analisis, yang meliputi sub bab: Analisis terhadap kasus di dalam Putusan No.108/Pdt.G/2011/PN.Yk, Analisis terhadap kasus di dalam Putusan No. 115/Pdt.g/2010 /PN.YK, dan Analisis terhadap kasus di dalam Permohonan Eksekusi No. /Pdt.Eks.HT/2009 /PN.YK

Bab *kelima*, adalah bab penutup, yang mana dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran, kesimpulan disini merupakan jawaban dari pokok masalah yang ada pada bab pertama.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa kreditur yang melakukan pinjam-meminjam, dengan membuat surat perjanjian terlebih dahulu di depan notaris dan mendaftarkan jaminan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Nasional sehingga mendapatkan sertifikat hak tanggungan, akan mendapatkan perlindungan hukum yang sangat kuat, dan dapat menjalankan eksekusi terhadap jaminan tersebut apabila debiturnya wanprestasi atau ingkar janji, namun kreditur yang membuat surat perjanjiannya tanpa ada campur tangan notaris dan tidak mendaftarkan jaminannya di Kantor Pertanahan Nasional, tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat dan beresiko tinggi jaminannya tidak bisa dieksekusi ketika debitur wanprestasi atau ingkar janji.

Hal ini bisa dilihat dari ketiga kasus dalam putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta yang telah penulis analisis sebagai berikut :

Bahwa kasus pada Putusan No. 108/Pdt.G/2011/PN.YK yang pada intinya majlis hakim mengabulkan eksepsi tergugat dan menyatakan bahwa gugatan penggugat cacat formil sehingga gugatannya tidak dapat diterima. Namun dengan masuknya gugatan ini di Pengadilan telah membuktikan bahwa kreditur tidak memiliki hak *parate executie*, tidak bisa mengeksekusi langsung Hak Tanggungan yang telah menjadi jaminan khusus di dalam perjanjian pinjam-meminjam yang telah

dilakukan antara kreditur dengan debitur. Hal ini disebabkan karena debitur dan kreditur melakukan pinjam-meminjam dengan jaminan hak atas tanah tanpa mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Nasional, sehingga kreditur tidak memiliki sertifikat hak tanggungan dan berdampak dengan tidak mendapatkannya hak *parate executie* yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Walaupun surat perjanjiannya dibuat oleh seorang notaris, namun dengan tidak mencantumkan irah-irah hak eksekutorial kreditur terhadap benda jaminan, maka kreditur tidak memiliki hak untuk mengeksekusi benda jaminan tersebut. Dan dapat disimpulkan bahwa kreditur sama sekali tidak memiliki perlindungan hukum.

Tidak jauh berbeda dengan kasus pada Putusan No. 108/Pdt.G/2011/PN.YK di atas, maka kasus yang kedua ini yaitu kasus pada Putusan No. 115/Pdt.G/2010/PN.YK, juga berakhir dengan tidak terkabulnya eksekusi terhadap benda jaminan, penyebabnya juga sama yaitu tidak mendaftarkan jaminan ke Kantor Pertanahan Yogyakarta, dan diperparah lagi surat perjanjiannya dibuat sendiri oleh para pihak tanpa ada campur tangan notaris, walaupun gugatan kreditur tentang membayar hutang sesuai perjanjian oleh debitur dikabulkan oleh hakim, namun dengan tidak terkabulnya sita jaminan (*conservatoir beslaq*) maka kreditur tidak sepenuhnya mendapatkan perlindungan hukum, karena tidak ada upaya paksa yang dilakukan pihak Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk memaksa debitur melaksanakan isi putusan.

Berbeda dengan kedua kasus di atas bahwa kasus ketiga ini yaitu kasus pada Permohonan Eksekusi No. 03/Pdt.Eks.HT/2011/PN.YK, menghasilkan putusan yang

berbeda yaitu terkabulnya permohonan eksekusi terhadap benda jaminan hak tanggungannya. Hal ini disebabkan oleh kreditur dan debitur melakukan pinjam-meminjam dengan telah mengikuti prosedur yang diatur oleh UUHT, terutama tentang pendaftaran jaminan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan sehingga mendapatkan sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional, dengan terkabulnya permohonan eksekusi hak tanggungan tersebut, maka dapat dibandingkan dengan kedua kasus sebelumnya bahwa dengan mendaftarkan jaminan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan dan mendapatkan sertifikat hak tanggungan akan memberikan perlindungan hukum yang sangat kuat, bahkan dapat dikatakan memiliki kepastian hukum. Dibandingkan dengan jaminan hak atas tanah yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan akan memiliki perlindungan hukum yang sangat kecil bahkan tanpa adanya putusan dari Pengadilan pihak kreditur tidak memiliki perlindungan hukum sama sekali.

## **B. SARAN**

1. Hendaklah para pihak dalam melakukan pinjam-meminjam dengan jaminan hak atas tanah agar mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Undang-undang yang berlaku.
2. Hendaklah pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta perjanjian pinjam-meminjam dengan jaminan hak atas tanah, untuk mengarahkan para kliennya agar mendaftarkan benda jaminannya di Kantor Pertanahan Nasional.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku dan Literatur

- Alfons, Maria, *“Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual”*, Ringkasan Disertasi Doktor, Malang: Universitas Brawijaya, 2010.
- Asshiddiqie, Jimly dan Safa’at, Ali, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta: Konstitusi Press, 2006.
- Arthur, Lewis, *Dasar-Dasar Hukum Bisnis Introduction to Business Law*, Bandung: Nusa Media, 2012.
- Faisal, Sanafiah, *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar Dan Aplikasi*, Malang: Nusamedia, 1990.
- Fadjar, Muktie, *Tipe Negara Hukum*. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Hadjon, M. Phillipus, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.
- Hanitijo, Ronny, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media Group, 2006.
- Kansil, CST, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Lydia, Anita, “Perlindungan Hukum Kreditur dengan Jaminan Fiducia Berdasarkan Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia”, Surabaya: Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Skripsi, 2012.
- Martha Noviaditya, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan”, Surakarta: Universitas Sebelas

- Maret, Skripsi, Tahun 2010. Diakses dari <http://eprints.uns.ac.id/373/1/149631708201005401.pdf>.
- Nating, Imran, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pembersan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Parsada, 2004.
- Poesoko, Herowati, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013.
- Pedoman Teknik Penulisan Skripsi Mahasiswa*, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press, 2009.
- Pohan, Rusdin, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Yogyakarta: Lanarka Publisher, 2007.
- Raharjo, Satjipto, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, 1993.
- Sofwan, SriSoedewi, Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* Yogyakarta: Liberty Offset, 1980.
- Susanti, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan: (Studi di BRI Cabang Temanggung Unit Kandangan)", Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Skripsi, 2014.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-press, 1984.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Vidyawati, Solekha, *Akta Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Suatu Studi Tentang Fungsi Dan Manfaat Akta Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di PT. BRI.tbk Cabang Ungaran)*, Semarang: Program Pasca Sarajan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008.
- Wisnu Ardytia, "Perlindungan Hukum Kreditur dalam Kepailitan (Studi Kasus Terhadap Peninjauan Kembali REG. No.07 PK/N/2004)", Semarang:

Universitas Diponegoro, Skripsi, 2009. Diakses dari [http://eprints.undip.ac.id/17770/1/Wisnu\\_Ardytia.pdf](http://eprints.undip.ac.id/17770/1/Wisnu_Ardytia.pdf), 10 oktober 2014, pukul 17:15.

### **Undang-undang**

UUD 1945.

KUHPerdata.

UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

UU No. 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran.

UU No. 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

### **Website**

[http://pshk.law.uii.ac.id/index.php?option=com\\_content&task=view&id=40&Itemid=126](http://pshk.law.uii.ac.id/index.php?option=com_content&task=view&id=40&Itemid=126).

<http://supanto.staff.hukum.uns.ac.id/>.

<http://www.pn-yogyakarta.go.id/>.

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

**Menimbang :**

- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
- c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
- d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;
- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional;

**Mengingat :**

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Dengan persetujuan  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

**Menetapkan :**

UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

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

6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

#### Pasal 2

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

#### Pasal 3

- (1) 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.
- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

## BAB II OBYEK HAK TANGGUNGAN

#### Pasal 4

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

#### Pasal 5

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

#### Pasal 6

Apabila 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.

#### Pasal 7

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

## BAB III PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

#### Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

#### Pasal 9

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

#### BAB IV

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

#### Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

#### Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
  - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
  - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
  - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
  - d. nilai tanggungan;
  - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:
  - a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
  - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
  - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
  - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
  - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
  - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
  - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
  - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

#### Pasal 12

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

#### Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

#### Pasal 14

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

#### Pasal 15

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

#### Pasal 16

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

#### Pasal 17

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

#### Pasal 18

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
  - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
  - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

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

#### Pasal 19

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

### BAB V EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

#### Pasal 20

- (1) 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 mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

#### Pasal 21

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

### BAB VI PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

#### Pasal 22

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

- (3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat 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.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

## BAB VII SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 23

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

## BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 24

- (1) Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Surat kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-Undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

### Pasal 25

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini.

### Pasal 26

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

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

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

Pasal 28

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

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 30

Undang-Undang ini dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 31

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 9 April 1996  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SOEHARTO

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

Ttd

MOERDIONO

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1996 NOMOR : 42**

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

I. UMUM

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

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

2. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

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

Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

3. Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:
  - a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
  - b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
  - c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
  - d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

4. Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika 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 mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

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

Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan

kenyataannya dapat dipindahtanggankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang-Undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, 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 dipindahtanggankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

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

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

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

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

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

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

7. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:
  - a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
  - b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

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

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

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-Undang ini ditentukan, bahwa tanggal baku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran 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.

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

8. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *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.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. 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.

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

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

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

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

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

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

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

10. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu: penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.
11. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-Undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing.  
Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.
12. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi:
  - a. obyek Hak Tanggungan;
  - b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - c. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan;
  - d. eksekusi Hak Tanggungan;
  - e. pencoretan Hak Tanggungan;
  - f. sanksi administratif;

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

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

## II. PASAL DEMI PASAL

### **Pasal 1**

Cukup jelas

### **Pasal 2**

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan 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 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### **Pasal 3**

Ayat (1)

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

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

Ayat (2)

Seringkali terjadi debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang 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.

### **Pasal 4**

Ayat (1)

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

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

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

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

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

Ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Walaupun didalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 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 per-syaratannya apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

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

Ayat (3)

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

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

## **Pasal 5**

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.

## **Pasal 6**

Hak untuk menjual obyek 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 obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak

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

**Pasal 7**

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

**Pasal 8**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan 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 yang bersangkutan.

Lihat Penjelasan Umum angka 7.

**Pasal 9**

Cukup jelas

**Pasal 10**

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan 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 di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

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 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

**Pasal 11**

Ayat (1)

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

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

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

Ayat (2)

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

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

Huruf a dan b

Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf-huruf ini sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

Huruf c

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

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

Huruf g

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

Huruf h

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

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

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

Huruf k

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

## **Pasal 12**

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besar-nya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

## **Pasal 13**

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

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

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

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

Ayat (5)

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

#### **Pasal 14**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2) dan ayat (3)

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

Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

#### **Pasal 15**

Ayat (1)

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

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

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

Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Ayat (5)

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Ayat (6)

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

#### **Pasal 16**

Ayat (1)

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

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

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

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

Lihat Penjelasan Umum angka 8.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

#### **Pasal 17**

Cukup jelas

#### **Pasal 18**

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat aksesoir 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 dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

#### **Pasal 19**

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas

#### **Pasal 20**

Ayat (1)

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

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih

besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Ayat (3)

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

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

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

#### **Pasal 21**

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

#### **Pasal 22**

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

#### **Pasal 23**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pejabat pada ayat ini adalah PPAT dan notaris yang disebut di dalam pasal-pasal yang bersangkutan. Pemberian sanksi kepada pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang dimaksud pada ayat (4). Jenis-jenis hukumannya disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

#### **Pasal 24**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penyesuaian buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan. Sebelum buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, eksekusi dan pencoretannya dilakukan menurut ketentuan yang berlaku sebelum Undang-Undang ini diundangkan.

Ayat (3)

Termasuk dalam pengertian surat kuasa membebankan hipotik yang dimaksud pada ayat ini adalah surat kuasa untuk menjaminkan tanah.

**Pasal 25**

Cukup jelas

**Pasal 26**

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

**Pasal 27**

Dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

**Pasal 28**

Peraturan pelaksanaan yang perlu dikeluarkan antara lain adalah mengenai jabatan PPAT.

Lihat Penjelasan Umum angka 12.

**Pasal 29**

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan Hypotheek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

**Pasal 30**

Cukup jelas

**Pasal 31**

Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 3632**

Kutipan : Media Magnetik Milik Sekretariat Negara Tahun 1996



PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA

**DINAS PERIZINAN**

Jl. Kenari No. 56 Yogyakarta Kode Pos : 55165 Telp. (0274) 555241, 515865, 515866, 562682

Fax (0274) 555241

EMAIL : perizinan@jogjakota.go.id

HOT LINE SMS : 081227625000 HOT LINE EMAIL : upik@jogjakota.go.id

WEBSITE : [www.perizinan.jogjakota.go.id](http://www.perizinan.jogjakota.go.id)

**SURAT IZIN**

NOMOR : 070/3684

7648/34

- Dasar : Surat izin / Rekomendasi dari Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta  
Nomor : 070/REGV/286/12/2014 Tanggal : 17/12/2014
- Mengingat : 1. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Susunan, Kedudukan dan Tugas Pokok Dinas Daerah  
2. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 85 Tahun 2008 tentang Fungsi, Rincian Tugas Dinas Perizinan Kota Yogyakarta;  
3. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemberian Izin Penelitian, Praktek Kerja Lapangan dan Kuliah Kerja Nyata di Wilayah Kota Yogyakarta;  
4. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 18 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perizinan pada Pemerintah Kota Yogyakarta;  
5. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pelayanan Perizinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Penelitian, Pendataan, Pengembangan, Pengkajian dan Studi Lapangan di Daerah Istimewa Yogyakarta;

Dijijinkan Kepada : Nama : REDI RES NO MHS / NIM : 11340094  
Pekerjaan : Mahasiswa Fak. Syariah dan Hukum - UIN SUKA Yogyakarta  
Alamat : Jl. Marsda Adisucipto, Yogyakarta  
Penanggungjawab : Faisal Luqman, S.H., M.Ag.  
Keperluan : Melakukan Penelitian dengan judul Proposal : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN (Studi di Pengadilan Negeri Yogyakarta)

Lokasi/Responden : Kota Yogyakarta  
Waktu : 17/12/2014 Sampai 17/03/2015  
Lampiran : Proposal dan Daftar Pertanyaan  
Dengan Ketentuan : 1. Wajib Memberi Laporan hasil Penelitian berupa CD kepada Walikota Yogyakarta (Cq. Dinas Perizinan Kota Yogyakarta)  
2. Wajib Menjaga Tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku setempat  
3. Izin ini tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah dan hanya diperlukan untuk keperluan ilmiah  
4. Surat izin ini sewaktu-waktu dapat dibatalkan apabila tidak dipenuhinya ketentuan -ketentuan tersebut diatas  
Kemudian diharap para Pejabat Pemerintah setempat dapat memberi bantuan seperlunya

Tanda tangan  
Pemegang Izin

REDI RES

Dikeluarkan di : Yogyakarta  
pada Tanggal : 18-12-2014

An. Kepala Dinas Perizinan  
Sekretaris

ENY RETNOWATI, SH

NIP. 196103031988032004

Tembusan Kepada :

Yth. 1. Walikota Yogyakarta (sebagai laporan)



**PENGADILAN NEGERI/HUBUNGAN INDUSTRIAL  
DAN TINDAK PIDANA KORUPSI YOGYAKARTA**

JL. KAPAS NO. 10 TELP/FAX. 586563

**YOGYAKARTA**

Email: [pn.yogya@gmail.com](mailto:pn.yogya@gmail.com), situs : [www.pn-yogyakarta.go.id](http://www.pn-yogyakarta.go.id)

**SURAT KETERANGAN**

**Nomor : 11/Ket/II/2015/PN.YK**

Kami, Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta menerangkan bahwa Mahasiswa yang bernama :

**REDI RES**

**Nomor Mahasiswa** : 11340094  
**Perguruan Tinggi** : UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN  
KALIJAGA  
**Jurusan** : ILMU HUKUM

Telah melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Yogyakarta dari tanggal 06 Januari 2015 sampai dengan tanggal 09 Februari 2015 untuk penelitian Skripsi yang berjudul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK  
TANGGUNGAN (Studi di Pengadilan Negeri Yogyakarta)”**

Demikian untuk dapat dipergunakan seperlunya.

**Yogyakarta, 09 Februari 2015**

**Pengadilan Negeri Yogyakarta  
Panitera Muda Hukum**

**BAYU KUNCORO, S.H.  
NIP. 19610522 198503 1 002**

**SURAT KETERANGAN WAWANCARA**  
**DENGAN HAKIM PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **BAHTRA, YENNY WAKITA S.H., M.Hum.**

Alamat : **-**

Instansi : **Pengadilan Negeri Yogyakarta**

Dengan ini menyatakan :

Nama : **Redi Res**

NIM : **11340094**

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Fakultas : **Syariah dan Hukum**

Telah melakukan wawancara dengan Saya sebagai responden penelitian.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 29 Januari 2015



*Bahtra Yenni Wakita S.H., M.Hum*

## *CURRICULUM VITAE*

Nama : Redi Res  
Tempat Tanggal Lahir : Aursati, 03 Mei 1992  
Agama : Islam  
Alamat : Dusun II, Aursati, RT 002, RW 02, Kabupaten  
No. Hp : Kamar, Kecamatan Tambang, Pekan Baru, RIAU  
E-mail : 087737777493  
: Redi.res92@gmail.com

### Riwayat Pendidikan Formal

1. Tamatan : TK Perwati Aursati (1998-1999)
2. Tamatan : SDN 012 Aursati (1999-2005)
3. Tamatan : MTs Pondok Islamic Centre Al-hidayah Kamar (2005-2008)
4. Tamatan : MA Pondok Islamic Centre Al-hidayah Kamar (2008-2011)
5. Kuliah Strata Satu (S1) Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2011-Sekarang)

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.

Tertanda,



Redi Res