

# **BUKU DIKTAT MAHASISWA**



**Judul : Tanah Sebagai Jaminan Kredit**

**Oleh :**

**Aartje Tehupeior**

**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**SEMESTER GANJIL 2018/2019**

## **KATA PENGANTAR**

Suatu perjanjian kredit atau perjanjian pengakuan utang dari lembaga-lembaga jaminan yang dikenal oleh tatanan hukum Indonesia maka penggolongan dari lembaga-lembaga jaminan tersebut dapat dikelompokkan. Untuk penggolongan lembaga-lembaga jaminan ini dalam tatanan hukum Indonesia terbagi atas : jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian. Selanjutnya jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus. Kemudian jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan. Setelah itu jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda yang tidak bergerak dan terakhir jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan yang tanpa menguasai bendanya.

Tanah sebagai jaminan kredit mempunyai maksud dan tujuan untuk menghindari terjadinya wanprestasi oleh pihak debitur (penerima kredit). Dan untuk menghindari resiko rugi yang akan dialami oleh pihak kreditur pemberi kredit). Sebagai jaminan kredit maka untuk pelunasan dari debitur hak atas tanah itulah yang dijadikan jaminannya.

Adapun kegunaan jaminan kredit ini memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur pemberi kredit untuk mendapatkan pelunasan dengan benda jaminannya bila debitur wanprestasi. Selain itu memberikan dorongan kepada debitur agar betul-betul menjalankan usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut dan memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit.

Jakarta, September 2018

Aartje Tehupeiory

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI .....	iii
DAFTAR GAMBAR .....	ivv
Tanah Sebagai Jaminan Kredit.....	1
A. PENGERTIAN .....	1
1. Pengertian Jaminan.....	1
2. Pengertian Tanah Sebagai Jaminan Kredit .....	1
B. MAKSUD DAN TUJUAN JAMINAN KREDIT .....	1
C. HAK JAMINAN ATAS TANAH YANG DIATUR DALAM UUPA DAN PERUBAHAN-PERUBAHANNYA AKIBAT BERLAKUNYA UU NO. 4 TAHUN 1996.	2
D. PERATURAN/DASAR HUKUMNYA.....	2
E. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN.....	3
F. CIRI-CIRI HAK TANGGUNGAN .....	3
G. SIFAT HAK TANGGUNGAN .....	3
H. SUBYEK HAK TANGGUNGAN.....	3
I. OBYEK HAK TANGGUNGAN .....	4
J. PROSEDUR PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN .....	4
1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan .....	4
2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 13 UUHT) .....	5
K. TINGKATAN HAK TANGGUNGAN .....	6
L. PERALIHAN HAK TANGGUNGAN .....	6
M. SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN .....	6
N. HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN .....	7
O. ROYA ATAU PENCORETAN HAK TANGGUNGAN .....	7
DAFTAR PUSTAKA .....	8

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skema Pendaftaran Hak Tanggungan.....	8
--	---

## **Tanah Sebagai Jaminan Kredit**

### **A. PENGERTIAN**

#### **1. Pengertian Jaminan**

Dalam Suatu perjanjian kredit/perjanjian pengakuan utang para debitur atau kreditur mempunyai hak dan kewajiban, dan masing-masing terikat oleh isi dari perjanjian kredit tersebut. Untuk memberi kepastian bahwa debitur (penerima kredit) akan memenuhi kewajibannya kepada kreditur (pemberi kredit) maka diperlukan suatu jaminan. Biasanya yang dijaminakan adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Realisasi pinjaman ini juga selalu berupa menagih benda-benda jaminan dan mengambil dari hasil penagihan jaminan benda jaminan itu dan yang menjadi hak kreditur.

#### **2. Pengertian Tanah Sebagai Jaminan Kredit**

Salah satu hak atas tanah yang dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomis serta dapat dialihkan adalah hak atas tanah. Untuk menjamin pelunasan dari debitur maka hak atas tanah itulah yang dijadikan jaminannya. Sebagai jaminan kredit, hak atas tanah mempunyai kelebihan, antara lain adalah harganya tidak pernah turun.

### **B. MAKSUD DAN TUJUAN JAMINAN KREDIT**

- a. Untuk menghindari terjadinya wanprestasi oleh pihak debitur (penerima kredit)
- b. Untuk menghindari resiko rugi yang akan dialami oleh pihak kreditur (pember kredit)
- c. Kegunaan dari barang/benda jaminan kredit :
  - i. Untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur/pemberi kredit (umumnya pihak bank) untuk mendapatkan pelunasan dengan benda jaminan bilamana debitur/penerima kredit melakukan wanprestasi atau cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit.
  - ii. Memberi dorongan kepada debitur/penerima kredit agar :
    - betul-betul menjalankan usaha yang dibiayai dengan kredit itu, karena bila hal tersebut diabaikan maka risikonya hak atas tanah yang dijaminakan akan hilang.
    - betul-betul memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit.

Jaminan dapat dikatakan baik (ideal) adalah apabila :

- a. Dapat dengan mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melenahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;

- c. Memberi kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi waktu utang penerima kredit.

### **C. HAK JAMINAN ATAS TANAH YANG DIATUR DALAM UUPA DAN PERUBAHAN-PERUBAHANNYA AKIBAT BERLAKUNYA UU NO. 4 TAHUN 1996**

Hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita adalah Hak Tanggungan, menggantikan Hypotheek dan Credietverband sebagai lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yang lama. Mengenai Hak Tanggungan tersebut oleh UUPA baru ditentukan obyek yang dapat dibebaninya, yaitu Hak Milik (pasal 25), Hak Guna Bangunan (pasal 39) dan Hak Guna Usaha (pasal 33). Dimana ketentuan-ketentuan lebih lanjut akan diatur oleh suatu undang-undang (pasal 51 UUPA). Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka berdasarkan pasal 57 UUPA, yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek (KUH Perdata) dan Credietverband (S. 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S. 1937-190).

Dengan diundangkan dan disyahrkannya UU no, 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pada tanggal 9 April 1996, maka Hak langgungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) maka ketentuan-ketentuan Hypotheek dan Credietverband yang berfungsi melengkapi ketentuan Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi dan Fidusia sebagai lembaga hak jaminan yang obyeknya Hak Pakai di atas tanah negara (vide UU No. 16/1985, tentang Rumah Susun) tidak diperlukan lagi karena Hak Pakai tersebut oleh UUHT telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Berlakunya Undang-Undang No. 42/1999, tentang Jaminan Fidusia telah menjadi lembaga jaminan tersendiri yang obyeknya selain yang diatur di dalam Undang- Undang No.4/1996.

### **D. PERATURAN/DASAR HUKUMNYA**

1. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
2. PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun;
4. UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
5. PMNA/Ka. BPN no. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24/1997. Tentang Pendaftaran Tanah

6. PMNA/Ka. BPN no. 4 tahun 1996;

### **E. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN**

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 5/1960 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 memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

### **F. CIRI-CIRI HAK TANGGUNGAN**

Sebagai hak jaminan yang kuat, Hak Tanggungan mempunyai empat ciri pokok, yaitu :

1. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditornya ("*drot de preference*");
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin di tangan siapapun obyek itu berada ("*droit de suite*");
3. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaannya eksekusi.

### **G. SIFAT HAK TANGGUNGAN**

- a. Tidak dapat dibagi-bagi, berarti Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban Hak Tanggungan, tetapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi. Sifat tersebut dapat disimpangi jika Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian, Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa obyek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Agar hal ini dapat berlaku, harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. Hak Tanggungan merupakan ikutan ("*accessoir*") pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhir dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

### **H. SUBYEK HAK TANGGUNGAN**

- a. Pemberi Hak Tanggungan

adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

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

#### **I. OBYEK HAK TANGGUN JNGAN**

- a. Yang ditunjuk oleh UUPA (pasal 4 ayat 1 UUHT);
- Hak Milik (pasal 25 UUPA)
  - Hak Guna Usaha (pasal 33 UUPA)
  - Hak Guna Bangunan (pasal 39 UUPA)
- b. Yang ditunjuk oleh UUHT (pasal 4 ayat 2)

Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

- c. Yang ditunjuk oleh UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (pasal 27 UUHT):
- Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara,
  - Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang banqunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

#### **J. PROSEDUR PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN**

Ada dua tahap dalam pembebanan Hak Tanggungan, yaitu :

##### **1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan**

Dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT (pasal 10 ayat 2 UUHT jo pasal 19 PP 10/1961) yang didahului dengan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang (perjanjian kredit).

Dalam rangka memenuhi asas spesialitas. menurut pasal 11 ayat 1 UUHT, di dalam APHT wajib dicantumkan :

- nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- domisili pihak-pihak yang bersangkutan;
- penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- nilai tanggungan;
- uraian yang jelas tentang obyek Hak Tanggungan.



Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT wajib dihadiri oleh pemberi Hak tanggungan, penerima Hak Tanggungan dan dua orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, maka yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa/Lurah dan seorang anggota pemerintahan desa/kelurahan.

Jika tanah yang akan dibebani tersebut belum dibukukan (belum bersertipikat) maka pembebanan Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (pasal 10 ayat 3 UUHT).

Jadi pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT dapat dilakukan dalam keadaan tanah belum bersertipikat. Permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

APHT dibuat dirangkap dua, yang semuanya ditandatangani oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan, para saksi dan PPAT, Satu lembar akta tersebut disimpan di kantor PPAI. Lembar yang lain berikut warkah-warkah lain yang diperlukan disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah ditandatanganinya APHT yang bersangkutan (pasal 13 ayat 2 UUHT).

## **2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 13 UUHT)**

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah dengan cara :

- membuat Buku Tanah Hak Tanggungan;
- mencatat dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek;
- menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak Tanggungan.

Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Pada tanggal tersebutlah Hak Tanggungan dianggap sudah lahir.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari:

- Salinan Buku Tanah hak Tanggungan, dan
- Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen (PMNA/Ka. BPN no. 3/1996).

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan membubuhkan pada sampulnya kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

#### **K. TINGKATAN HAK TANGGUNGAN**

Sebidang tanah dapat dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan atau dapat dipakai sebagai jaminan untuk beberapa kreditor, sehingga terjadi tingkatan Hak Tanggungan yaitu pemegang Hak Tanggungan ke-I, II, III, dan seterusnya.

Tingkatan tersebut ditentukan berdasarkan tanggal pembukuannya (pasal 13 ayat 4 UUHT). Sedangkan peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada hari yang sama ditentukan menurut nomor urut pembuatan APHT. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa APHT dilakukan oleh PPAT yang sama.

#### **L. PERALIHAN HAK TANGGUNGAN**

Sebagai hak kebendaan, Hak Tanggungan dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain (pasal 16 UUHT). Peralihan Hak Tanggungan terjadi karena hukum, karenanya tidak perlu dibuktikan dengan akta PPAT.

Beralihnya Hak Tanggungan baru berlaku pada pihak ketiga pada hari dan tanggal didaftarkannya peralihan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran dilakukan dengan membubuhkan catatan pada Buku Tanah Hak Tanggungan dan Buku Tanah hak atas tanah yang dijadikan jaminan, Catatan tersebut disalin pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

#### **M. SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas obyek Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dihadapan notaris dan PPAT dengan syarat-syarat :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pemilik Hak Tanggungan;

4. Kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dengan sebab apapun, kecuali berakhir karena telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya;
5. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang ditetapkan batal demi hukum.

Jangka waktu :

- a. SKMHT untuk tanah yang bersertipikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan;
- b. SKMHT untuk tanah yang belum bersertipikat, selambat-lambatnya 3 bulan;
- c. SKMHT untuk tanah yang sudah bersertipikat tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru, selambat-lambatnya 3 bulan.

Pembatasan waktu tersebut tidak berlaku untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah.

Mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang sudah ada pada saat UUHT diundangkan, maka surat tersebut digunakan sebagai SKMHT dalam jangka waktu 6 bulan terhitung sejak tanggal 9 April 1996 (pasal 24 ayat 3 UUHT).

#### **N. HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN**

Menurut ketentuan pasal 18 UUHT, Hak Tanggungan dapat hapus karena :

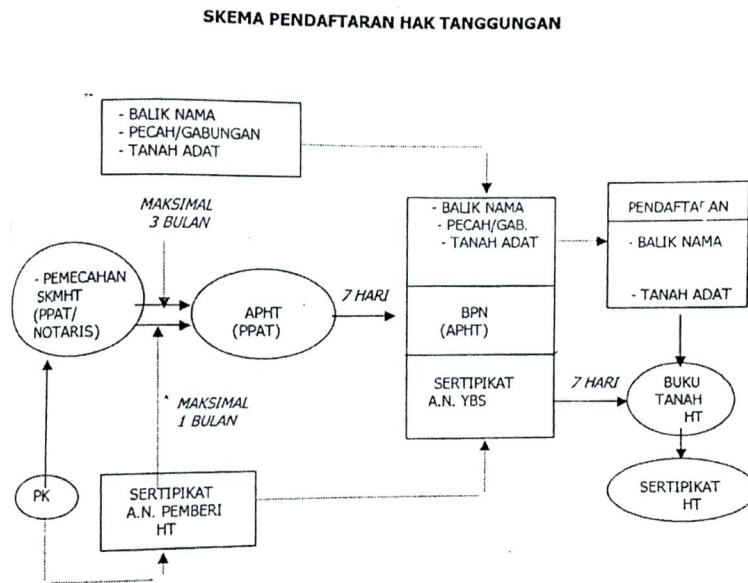
- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

#### **O. ROYA ATAU PENCORETAN HAK TANGGUNGAN**

Hapusnya Hak Tanggungan membawa akibat administratif, yaitu menghapus beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat berdasarkan surat pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan dari pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan sehubungan dengan pelunasan utangnya oleh debitor pemberi Hak Tanggungan. Buku Tanah dan sertipikat Hak Tanggungan ditarik dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Permohonan pencoretan dilakukan oleh kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan. Jika kreditor tidak bersedia, dapat diajukan permohonan pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang wilayah hukumnya meliputi dimana Hak Tanggungan tersebut didaftarkan.

Pencoretan karena ada roya parsial (pasal 2 ayat 2 UUHT jo. Pasal 16 UU no, 16/1985) dilakukan dengan mencatat hapusnya Hak langgungan yang bersangkutan, yaitu pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.



Gambar 1 Skema Pendaftaran Hak Tanggungan

## DAFTAR PUSTAKA

Arie S. Hutagakung, SH. MLI, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Jakarta,

Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia. Agustus 2010.

\_\_\_\_\_, M.K. SECURED TRANSACTION (Transaksi Berjamin)

Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Indonesia, 2018.

\_\_\_\_\_, Jaminan-jaminan Kredit, oleh PPIH-Fakultas Hukum

Universitas Indonesia, 2011.

J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

Lembaran Negara Republik Indonesia Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah.