

Efektifitas Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif

Elyza. Z¹, Yuliana Risna Maengkom², Diana R.W. Napitupulu³.

^{1,2,3}Magister Ilmu Hukum, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia,
ellyzaz.sh@gmail.com, yulianamaengkom@gmail.com, diana.napitupulu@uki.ac.id

Abstract: Article 6 of the Mortgage Rights Law stipulates that if the debtor is in default, the first holder of the Mortgage Rights has the right to sell the object of the Mortgage Rights on its own authority through a public auction and collect the debt from the proceeds of the sale based on Article 6 of the Mortgage Rights Law. In reality, there is uncertainty of legal protection to creditors holding Building Rights Title collateral on Management Rights land, which is evidenced by the difficulty of creditors to execute collateral objects when the debtor defaults. The challenge that arises lies in the implementation of execution, where the execution of collateral is not as easy as the executorial power contained in the deed of acknowledgement of debt, so that the position of the creditor juridically has the right to execute when the debtor is declared in default. Research method is a process, principles and procedures for solving problems encountered in conducting research, which is an effort to discover, develop and test the truth of knowledge, which is carried out using scientific methods. In conclusion, Hak Tanggungan is a security right regulated in Law Number 4 Year 1996 as a substitute for mortgage and creditverband, with objects including property rights, business use rights, and building use rights. The encumbrance process involves two stages: the making of a Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) by a PPAT and registration at the Land Office, which then results in a Mortgage Rights Certificate with the same executorial power as a court decision with permanent legal force. Mortgage Rights have the principles of preference, droit de suite, speciality, publicity, and ease of execution. Execution can be carried out through public auction based on the executorial title in the certificate or sale under the hand with certain conditions, such as notification to related parties and announcement in the media. Mortgage rights are extinguished due to debt repayment, relinquishment of rights by the creditor, a court order, or the extinguishment of the secured land rights.

Keywords:. Execution, Mortgage Rights, Land Rights

Abstrak: Pasal 6 UU Hak Tanggungan mengatur bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Pada kenyataannya, ada ketidakpastian perlindungan hukum kepada kreditor pemegang jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yaitu terbukti dengan sulitnya kreditor untuk melakukan eksekusi objek jaminan pada saat debitor melakukan wanprestasi. Tantangan yang muncul terletak pada pelaksanaan eksekusi, di mana eksekusi terhadap jaminan tidak semudah kekuatan eksekutorial yang terkandung dalam akta pengakuan hutang, sehingga kedudukan kreditor secara yuridis memiliki hak untuk melakukan eksekusi ketika debitur dinyatakan wanprestasi. Metode penelitian adalah suatu proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian, yang merupakan usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, yang dilakukan dengan menggunakan metode- metode ilmiah. Sebagai Kesimpulan, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai pengganti hipotek dan creditverband, dengan objek meliputi hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Proses pembebanannya melibatkan dua tahap: pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan, yang kemudian menghasilkan Sertipikat Hak Tanggungan dengan kekuatan eksekutorial setara putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hak Tanggungan memiliki asas preferen, droit de suite, spesialisitas, publisitas, serta kemudahan eksekusi. Eksekusi dapat dilakukan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial dalam sertipikat atau penjualan di bawah tangan dengan syarat tertentu, seperti pemberitahuan kepada pihak terkait dan pengumuman di media. Hak Tanggungan hapus akibat pelunasan utang, pelepasan hak oleh kreditor, penetapan pengadilan, atau hapusnya hak atas tanah yang dijamin.

Kata Kunci : Eksekusi, Hak Tanggungan, Hak atas Tanah.

Pendahuluan

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) menggariskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sebagai suatu norma kewenangan (bevoegdheidsnorm), Pasal 33 ayat (3) tersebut telah mengatribusikan kewenangan kepada Bersubjek hukum, dalam hal negara untuk



melakukan perbuatan hukum terhadap sumber daya alam (bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya). Implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 kemudian lahir Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).¹

Berdasarkan hak menguasai negara ditentukan adanya macam- macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang- orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan- badan hukum. Hak atas tanah ini memberi wewenang kepada yang menguasainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh, bumi, air dan serta ruang yang ada di atasnya.² Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.³

Ketentuan mengenai tanah di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (UUPA). Dalam Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 2 Ayat (2) menentukan bahwa hak menguasai dari Hak Negara termasuk ayat (1) pada pasal ini, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (UUPA) memberi wewenang kepada Negara untuk:⁴

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang- orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang- orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pengertian dari Hak Guna Bangunan diatur secara khusus dalam pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (UUPA) menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya ayat (2) menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut di atas dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.⁵ Pasal 7 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan (HPL), Hak Atas Tanah, Sertipikat Hak Satuan Rumah Susun (SRS), dan Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa Pemegang Hak Pengelolaan memiliki kewenangan untuk memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan, baik untuk kepentingan sendiri maupun melalui kerja sama dengan pihak lain.

Sehubungan dengan kewenangan ini, Pemegang Hak Pengelolaan dapat menjalin kolaborasi dengan pihak ketiga agar tanah tersebut dapat dikelola secara optimal. Menurut Boedi Harsono, meskipun Pemegang Hak Pengelolaan berhak menggunakan tanah tersebut

¹ Muhammad Ilham Arisaputra. *Reforma Agraria Di Indonesia*. Jakarta. Cetakan Pertama. Sinar Grafika, 2015, hlm. 1

² Yunilla Nurhalim, *Mengenal Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria*,

³ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Cetakan Keempat. Universitas Trisakti, 2018, hlm. 262-263

⁴ Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *Kompilasi Hukum Agraria Seri Kompilasi Perundangan*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2005, hlm.9

⁵ Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1997, hlm.51

untuk keperluan usahanya, hal itu bukanlah tujuan utama pemberian hak tersebut. Tujuan pokoknya adalah agar tanah tersebut dapat dialokasikan bagi pihak-pihak lain yang membutuhkannya. Selain itu, atas Tanah Hak Pengelolaan juga dapat diterbitkan Hak Guna Bangunan (HGB).

Menurut ketentuan ini, pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah dengan Hak Pengelolaan memiliki hak atau kewenangan untuk menjaminkan HGB tersebut jika diperlukan. Jika objek yang dijaminkan merupakan hak atas tanah, seperti Hak Guna Bangunan, maka pengikatannya dilakukan melalui Hak Tanggungan. Proses ini dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dicatat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya, APHT harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat untuk memperoleh Sertipikat Hak Tanggungan, yang menjadi syarat sahnya Hak Tanggungan.

Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang dilekatkan pada hak atas tanah sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, baik disertai maupun tanpa benda-benda lain yang terkait dengan tanah tersebut. Hak ini berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dan memberikan prioritas kepada kreditor tertentu dibandingkan kreditor lainnya.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan mengatur bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Pada kenyataannya, ada ketidakpastian perlindungan hukum kepada kreditor pemegang jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yaitu terbukti dengan sulitnya kreditor untuk melakukan eksekusi objek jaminan pada saat debitor melakukan wanprestasi.

Di dalam proses peradilan, eksekusi adalah sebuah tindakan pemaksaan yang dijalankan oleh pengadilan terhadap pihak yang dinyatakan kalah, dan tindakan ini merupakan kelanjutan dari proses pemeriksaan yang telah dilakukan sebelumnya. Pada akta pengakuan hutang, eksekusi dilaksanakan akibat pihak peminjam (debitur) melakukan wanprestasi. Akta pengakuan hutang yang dibentuk oleh Notaris tidak hanya diperuntukkan bagi institusi perbankan, melainkan juga dapat dimanfaatkan oleh individu, mengingat akta tersebut berfungsi sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokok hutang piutang yang telah disepakati sebelumnya. Tantangan yang muncul terletak pada pelaksanaan eksekusi, di mana eksekusi terhadap jaminan tidak semudah kekuatan eksekutorial yang terkandung dalam akta pengakuan hutang, sehingga kedudukan kreditor secara yuridis memiliki hak untuk melakukan eksekusi ketika debitur dinyatakan wanprestasi.

Permasalahan

Berdasarkan penjelasan mengenai latar belakang tersebut, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan, Bagaimana Cara Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif ?

Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian, yang merupakan usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, yang dilakukan dengan menggunakan metode- metode ilmiah.⁶ Penelitian ini menggunakan jenis penelitian

⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Yogyakarta. Andi, 2000, hlm. 4

yuridis normatif dengan metode penelitian kepustakaan. Pendekatan penelitian yang diterapkan yaitu Pendekatan Perundangan (*Statute Approach*). Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi dokumen atau studi kepustakaan, yang bertujuan untuk mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum yang relevan dan mendukung pemaparan penelitian. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, di mana data yang telah dikumpulkan diinterpretasikan dan dianalisis secara mendalam untuk memahami dan menjelaskan masalah hukum yang diteliti.

Pembahasan

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak jaminan atas tanah yang dikenal sebagai Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, Pasal 51, dan Pasal 57. Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UUPA menetapkan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan agunan utang melalui pembebanan Hak Tanggungan, meliputi tanah berstatus hak milik, hak guna usaha, serta hak guna bangunan. Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa Hak Tanggungan akan diatur lebih lanjut melalui Undang-Undang, sementara Pasal 57 UUPA menegaskan bahwa hingga Undang-Undang tersebut dibentuk, ketentuan yang berlaku adalah peraturan tentang Hipotek dan Creditverband.

Dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, aturan terkait hipotek atas tanah dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) serta ketentuan Creditverband dalam Staatsblad 1937 Nomor 190 dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini disebabkan ketentuan-ketentuan tersebut dinilai sudah tidak relevan dengan sistem hukum jaminan kebendaan dalam hukum perdata, kebutuhan praktik perkreditan, serta perkembangan struktur ekonomi Indonesia

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menentukan bahwa 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 UUPA, 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.

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.⁷ Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang debitur.⁷⁹ Salah satu dasar hukum adanya jaminan umum ialah Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 KUH Perdata menjelaskan bahwa segala kebendaan siberutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Pasal 1132 KUH Perdata menentukan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan sama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara si berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Jika dilihat dari dua jenis jaminan ini, maka hak tanggungan digolongkan sebagai jaminan khusus, yang secara khusus diperjanjikan antara kreditor yang selanjutnya disebut penerima hak tanggungan dan debitur yang akan disebut pemberi hak tanggungan, dimana objeknya adalah hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UU Hak Tanggungan,

⁷ Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm.,\21

untuk jaminan suatu utang tertentu.

Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. 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.

Hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan/*accessoire*, dimana perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit. Berbeda dengan perjanjian kredit yang dapat dibuat dalam bentuk otentik maupun dibawah tangan, hak tanggungan harus dibuat dalam bentuk otentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. 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 membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) sebagai bukti adanya pemberian jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan dari debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan dengan kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dengan jaminan hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan oleh Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas utangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda- benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.⁸
3. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.⁹

Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, selanjutnya PPAT akan mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan Sertipikat Hak

⁸ Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni, Bandung, 1999), hlm. 383

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 15, 38

Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :¹⁰

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Pasal 9 UU Hak Tanggungan menentukan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

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 menurut Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan sedangkan Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan menjelaskan Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT.

Adapun juga menurut Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan menjelaskan Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili para pihak, 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 ;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan menjelaskan Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Pasal 13 ayat (3) UU Hak Tanggungan menjelaskan Pendaftaran Hak Tanggungan 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 sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 13 ayat (4) UU Hak Tanggungan menjelaskan Tanggal buku- tanah Hak Tanggungan 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. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 13 ayat (5) UU Hak Tanggungan, Pasal 14 ayat (2) UU menentukan Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN

¹⁰ Purwahid Patrik dan Kashadi . *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Semarang:Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.hlm.62

YANG MAHA ESA".

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 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 menurut Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan, kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yangtelah dibubuhi catatan pembebanan HakTanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dijelaskan dalam Pasal 13 ayat () UU Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

1. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. 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.
2. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan , obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan juga menentukan bahwa 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. Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan menjelaskan Pelaksanaan penjualan di bawah tangan 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.

Sehingga, Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa 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.

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Sedangkan, Pemegang hak tanggungan melepaskan haknya ketika debitur, dengan persetujuan kreditor selaku pemegang hak tanggungan, menjual objek hak tanggungan guna melunasi utangnya. Dalam hal ini, hasil penjualan diserahkan kepada kreditor terkait, sedangkan sisa dana dikembalikan kepada debitur. Agar beban hak tanggungan dapat dihapuskan, pemegang hak tanggungan wajib memberikan pernyataan tertulis tentang pelepasan hak tersebut kepada pemberi hak tanggungan (debitur). Selanjutnya, pernyataan tertulis ini dapat dijadikan dasar oleh kantor pertanahan untuk mencoret pencatatan hak

tanggungan pada buku tanah serta sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut, (sebagaimana diatur dalam Pasal 22 UUHT).

Selanjutnya, proses pembersihan yang didasarkan pada penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri hanya dapat dilakukan jika objek hak tanggungan tersebut dibebani oleh lebih dari satu hak tanggungan. Selain itu, tidak ada kesepakatan antara para pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan terkait pembersihan objek hak tanggungan serta beban yang melebihi nilai pembeliannya, dalam hal pembeli memperoleh benda tersebut melalui pelelangan umum. Pembeli yang dimaksud berhak mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri yang memiliki kewenangan (dengan daerah kerja mencakup lokasi objek hak tanggungan tersebut) guna menetapkan pembersihan tersebut sekaligus menentukan ketentuan pembagian hasil penjualan lelang di antara para kreditor dan debitur sesuai peringkat yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat (3) UUHT). Adapun ketentuan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT tidak berlaku apabila:

- a. Pembelian dilakukan secara sukarela (tanpa melalui lelang);
- b. Dalam APHT yang bersangkutan secara tegas diperjanjikan oleh para pihak bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT).

Alasan penghapusan hak tanggungan akibat hilangnya hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan pada dasarnya terjadi karena tidak terpenuhinya syarat objektif keabsahan suatu perjanjian, khususnya terkait kewajiban adanya objek tertentu, termasuk keberadaan tanah yang dijamin. Oleh karena itu, dalam setiap pemberian hak tanggungan, perlu diperhatikan secara saksama faktor-faktor yang dapat mengakibatkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Dengan kata lain, segala sesuatu yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah tersebut secara otomatis juga akan menghapus hak tanggungan yang melekat padanya, meskipun tanah fisiknya masih ada dan telah diberikan hak atas tanah baru atau sejenis. Dalam situasi seperti ini, kecuali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah, diperlukan pembuatan perjanjian hak tanggungan baru agar hak kreditor untuk mendapatkan prioritas pelunasan secara tidak *pari passu* dan tidak *prorata* tetap dapat dilindungi.

Hak atas tanah dapat hapus karena berbagai alasan, seperti yang diatur dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lain yang mengatur penghapusan hak atas tanah. Apabila Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijamin berakhir masa berlakunya namun diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, hak tanggungan tetap berlaku pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 22 UUHT, setelah hak tanggungan dihapuskan, Kantor Pertanahan akan mencoret pencatatan hak tanggungan tersebut pada bukti kepemilikan tanah dan sertifikatnya. Sertifikat hak tanggungan yang terkait ditarik dan bersama buku hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Jika sertifikat tersebut tidak dapat dikembalikan ke Kantor Pertanahan karena alasan tertentu, hal ini akan dicatat dalam buku tanah hak tanggungan.

Kesimpulan

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai pengganti hipotek dan creditverband, dengan objek meliputi hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Proses pembebanannya melibatkan dua tahap: pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan, yang kemudian menghasilkan Sertipikat Hak Tanggungan dengan kekuatan eksekutorial setara putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hak Tanggungan

memiliki asas preferen, droit de suite, spesialisas, publisitas, serta kemudahan eksekusi. Eksekusi dapat dilakukan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial dalam sertipikat atau penjualan di bawah tangan dengan syarat tertentu, seperti pemberitahuan kepada pihak terkait dan pengumuman di media. Hak Tanggungan hapus akibat pelunasan utang, pelepasan hak oleh kreditur, penetapan pengadilan, atau hapusnya hak atas tanah yang dijaminkan.

Saran

Pemerintah, melalui Kementerian ATR/BPN perlu meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat, pelaku usaha, dan perbankan mengenai tata cara pembebanan, pendaftaran, serta eksekusi Hak Tanggungan. Hal ini dapat dilakukan melalui pelatihan, panduan resmi, atau platform digital untuk meminimalisir kesalahan prosedural yang berpotensi merugikan pihak terkait. Serta, Perlunya Mempertegas sanksi bagi debitur yang menghilangkan atau merusak objek jaminan untuk mencegah tindakan wanprestasi yang merugikan kreditur.

Refrensi

- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1997)
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Cetakan Keempat. Universitas Trisakti, 2018
- Muhammad Ilham Arisaputra. *Reforma Agraria Di Indonesia*. Jakarta. Cetakan Pertama. Sinar Grafika, 2015
- Purwahid Patrik dan Kashadi . *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1997
- Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni, Bandung, 1999)
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Yogyakarta. Andi, 2000
- Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *Kompilasi Hukum Agraria Seri Kompilasi Perundangan*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2005
- Yunilla Nurhalim, *Mengenal Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria*
- Abdul Malik Al-Juwaini. 2015. Ghiyas al-Umam fi Iltiyas al-zulam, dalam: Auda, Jasser, Membumikan Hukum Islam Melalui Maqashid Syariah Pendekatan Sistem. Pen. Rosidin dan 'Ali 'Abdelmon'im. Cet. I Bandung: PT Mizan Pustaka.
- Abdullah, Junaidi. 2016. Jurnal Jaminan Fidusia Di Indonesia (Tata Cara Pendaftaran Dan Eksekusi), BISNIS, Vol. 4, No. 2.
- Agung Pitra Maulana, Muhamad Azhar. 2020. Penafsiran Cidera Janji Oleh Mahkamah Konstitusi Terkait Eksekusi Jaminan Fidusia Dan Implikasinya, NOTARIUS, Volume 13 Nomor 2. Arianti, Farida dan Dian Pertiwi. 2018. Dampak Barang Jaminan Atas Utang Piutang Di Lembaga Keuangan Dan Masyarakat Minangkabau Menurut Maqashid Syariah. Jurnal Batusangkar International Conference III.