

**TESIS**

**KEDUDUKAN ROYA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK  
TERKAIT PELUNASAN UTANG OLEH PIHAK KETIGA**

***STANDING REMOVES ELECTRONIC MORTGAGES  
RELATED TO DEBT PAYMENTS BY THIRD PARTY***



Oleh :

**SRI WAHYUNI YUSUF**

NIM B022202009

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2023**

## **HALAMAN JUDUL**

### **KEDUDUKAN ROYA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK TERKAIT PELUNASAN UTANG OLEH PIHAK KETIGA**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**SRI WAHYUNI YUSUF**  
NIM B022202009

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2023**

**TESIS**

**KEDUDUKAN ROYA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK TERKAIT  
PELUNASAN UTANG OLEH PIHAK KETIGA**

Disusun dan diajukan oleh:

**SRI WAHYUNI YUSUF**

**B022202009**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 14 Agustus 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

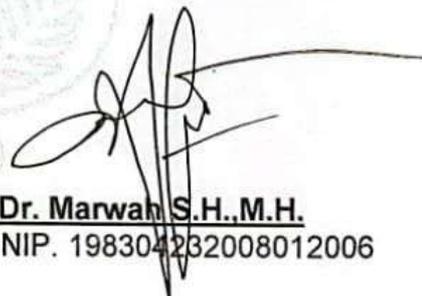
**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Pendamping**



**Dr. Nurfaidah Said S.H., M.Hum., M.Si.**  
NIP. 196006211986012001



**Dr. Marwan S.H., M.H.**  
NIP. 198304232008012006

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin**



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum.**  
NIP. 19641123 199002 2 001



**Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.**  
NIP. 19731231 199903 1 003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : SRI WAHYUNI YUSUF  
N I M : B022202009  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **“KEDUDUKAN ROYA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK TERKAIT PELUNASAN UTANG OLEH PIHAK KETIGA”** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, Agustus 2023

Yang membuat pernyataan,



**SRI WAHYUNI YUSUF**  
NIM. B022202009

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur kehadiran Allah SWT, seraya memohon agar kita semua berada dalam lindungan-Nya, karena atas berkat rahmat dan segala nikmat yang telah diberikan terutama nikmat umur dan kesehatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan tesis ini dengan judul ***“Kedudukan Royalti Hak Tanggungan Elektronik Terkait Pelunasan Utang oleh Pihak Ketiga”*** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Tidak lupa pula penulis menyampaikan Shalawat dan salam kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya.

Penyelesaian penelitian dan penulisan tesis ini tidak akan terlaksana tanpa adanya dukungan dari banyak pihak. Oleh karenanya, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua penulis, ayahanda M. Yusuf. Tangke dan Ibunda Nurdaeni yang telah menjadi orang tua terhebat yang selalu memberikan motivasi, nasehat, cinta, perhatian, dan kasih sayang serta doanya.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Bapak Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Ibu Prof.

Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum., selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi, Bapak Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, ST., M.Phil., selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.

3. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Ibu Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya Manusia dan Alumni, Ibu Dr. Ratnawati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
4. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, S.Sos., M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, M.P., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan dan Infrastruktur, Bapak Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, Bapak Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi dan Kemitraan Universitas Hasanuddin yang masing-masing telah menjabat dalam masa jabatan periode 2018 sampai dengan 2022 beserta jajarannya.
5. Ibu Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas

Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi, Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Manusia, Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan yang masing-masing telah menjabat dalam masa jabatan periode 2018 sampai dengan 2022, beserta jajarannya.

6. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta jajarannya.
7. Ibu Dr. Nurfaidah Said, SH.,M.Hum., M.Si. selaku Pembimbing Utama dan Ibu Dr. Marwah, S.H., M.H., yang telah memberikan ilmu dan telah meluangkan banyak waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan dan masukan selama proses penulisan dan penyusunan tesis ini.
8. Bapak Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H., Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H dan Ibu Dr. Padma D Liman, S.H., M.H, selaku tim selaku Penguji yang telah memberi arahan, saran, dan masukan kepada penulis terhadap tesis ini.
9. Bapak dan ibu dosen pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah berjasa dengan tulus, ikhlas dan sabar memberikan ilmu pengetahuan serta pengalaman yang dimilikinya selama perkuliahan berlangsung, sehingga banyak manfaat yang diperoleh penulis.

10. Juga kepada saudara/saudari penulis Mirna Yunita, Nurmi Haryani Zulkifli, Muh.Syahrir Usman, Masse Tendri Giling, Risky Amalia Husain, serta seluruh keluarga penulis terima kasih banyak telah menjadi bagian dari motivator yang luar biasa, telah memberikan semangat dan pengorbanan moril dan materil sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan ini. Terima kasih
11. Seluruh jajaran staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
12. Terima kasih kepada bapak Soewandi Michael Barya Sugiyo, dan ibu Erma Nur Syafrini yang telah memberikan dukungan dan kesempatan untuk belajar.
13. Terima kasih kepada seluruh pihak yang telah penulis temui pada lokasi penelitian, pada Kantor Pertanahan Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan, Kantor Pertanahan Kota Makassar, Kantor Pertanahan Kabupaten Jeneponto, Bank Tabungan Negara Cabang Panakkukang, Bank Rakyat Indonesia Cabang Jeneponto, dan beberapa Kantor Notaris/PPAT.
14. Terima kasih kepada sahabat-sahabat, teman-teman penulis dan semua pihak yang telah memberikan doa, motivasi, dukungan dan sumbangan pemikiran yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

Demikian penulis menyampaikan rasa syukur dan terima kasih yang sedalam-dalamnya serta penulis mengakui bahwa penulisan tesis ini

masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, kiranya semoga tesis ini dapat bermanfaat. Semoga Allah SWT memberikan ganjaran pahala atas bantuan dan amalan yang diberikan serta karya tulis ini mendapatkan nilai ibadah di sisi-Nya serta bermanfaat bagi kepentingan agama, masyarakat, bangsa dan Negara, Amin.

Makassar, 14 Agustus 2023

SRI WAHYUNI YUSUF

## ABSTRAK

**SRI WAHYUNI YUSUF (B0222 02009).** KEDUDUKAN ROYA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK TERKAIT PELUNASAN UTANG OLEH PIHAK KETIGA. Dibimbing oleh Nurfaidah Said dan Marwah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pelaksanaan roya HT-el yang terkait dengan pelunasan utang debitor dengan menggunakan dana dari pihak ketiga, serta menelaah dan menganalisis tentang perlindungan hukum bagi para pihak yaitu debitor dan kreditor baru dalam hal roya HT-el pada saat pelunasan utang oleh pihak ketiga.

Penelitian ini merupakan penelitian *empiris*, yang berlokasi di Kantor Pertanahan selaku penyedia pelayanan Hak Tanggungan, Bank BUMN selaku kreditor, dan Kantor Notaris/PPAT. Sampel ditetapkan secara *purposive sampling*. Teknik pengambilan data dilakukan dengan wawancara dan dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) pelaksanaan roya hak tanggungan elektronik hanya dapat dimohonkan oleh pihak kreditor pemegang hak tanggungan. Hal ini cenderung mengikuti kesiapan kreditor untuk menyampaikan permohonan roya, karena dalam aturan roya HT-el belum diatur secara jelas mengenai batas waktu pengajuan permohonan roya setelah pelunasan utang dilakukan. Dalam proses *take over*, dimana pembayaran utang melibatkan pihak ketiga selaku kreditor baru, apabila kreditor lama tidak segera menyampaikan roya maka, akan MEMENGARUHI kedudukan hukum bagi kreditor baru. 2) Salah satu bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan bagi debitor yaitu dengan mencantumkan klausula mengenai roya hak tanggungan pada perjanjian kredit, termasuk didalamnya tentang batas waktu pengajuan roya hingga biaya-biaya yang dikenakan atas proses tersebut. Dengan demikian maka debitor mendapatkan kepastian atas pembersihan jaminan hak tanggungan. Sedangkan bagi pihak kreditor baru upaya yang biasa dilakukan pada saat pihak tersebut belum dapat melakukan pendaftaran hak tanggungan atas jaminan karena alasan roya yaitu dengan dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Selain itu, dapat pula dilakukan dengan cara subrogasi.

Kata Kunci: *Roya HT-el, Subrogasi, Take Over.*

## **ABSTRACT**

**SRI WAHYUNI YUSUF (B022202009).** *STANDING REMOVES ELECTRONIC MORTGAGES RELATED TO DEBT PAYMENTS BY THIRD PARTY.* Supervised by Nurfaidah Said and Marwah.

*This research aims to analyze implementation of the removing of electronic mortgage related to debt payments by third party; and analyse legal protection for the parties both of debtor and new creditor related to debt payments by the third party.*

*This research is an empirical legal research, which is located to an Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Agency office as services providers of electronic mortgage, National Banks as creditor and Notary/PPAT Office. The sample is determined with purposive sampling. The data collection technique has been done by interview and analysed by qualitative.*

*The results of the research show that 1) implementation of the removal of electronic mortgage can only be filed by the creditor of the mortgage holder. It is to follow the readiness of the creditors to file the removal of electronic mortgage, because the regulations for removal of electronic mortgage are not regulated deadline the filed after repayment of debt. In the takeover process, that is repayment of debt by a third party as a new creditors, when older creditors do not file the removal of electronic mortgage, it will affect legal position for the new creditors. 2) One of legal protection can be applied to debtor is to insert clauses about the removal of mortgages to the loan agreement, that's the deadline and costs for the process. Thus the debtor will have certainty of law of the removal of mortgage. As for the new creditors of the efforts commonly done when the party has not been able to register the guarantee to mortgage because removal mortgage is yet to use, so it will be made by Power of Attorney Charging Mortgage Rights (SKMHT). In addition, it can also be done by way of subrogation.*

Keywords: *Removes Electronic Mortgage, Subrogation, Takeover*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Orisinalitas Penelitian .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>15</b>
A. Hukum Jaminan di Indonesia .....	15
1. Definisi dan Sumber Hukum Jaminan .....	15
2. Asas-Asas Hukum Jaminan.....	18
3. Penggolongan Jaminan .....	20
B. Bank selaku Pihak Kreditor.....	23
1. Pengertian, Jenis dan Kegiatan Bank .....	23
2. Perjanjian Kredit.....	26
3. Pengambilalihan Kredit .....	27
C. Hak Tanggungan .....	39
1. Dasar Hukum dan Pengertian Hak Tanggungan .....	39
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	46
3. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	52

4. Kewajiban Pendaftaran Hak Tanggungan.....	53
5. Hapusnya Hak Tanggungan .....	60
6. Roya (Pencoretan) Hak Tanggungan.....	64
D. Landasan Teoretis .....	69
1. Teori Tanggung Jawab .....	69
2. Teori Perlindungan Hukum .....	73
E. Kerangka Pikir.....	75
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>76</b>
A. Tipe Penelitian .....	76
B. Lokasi Penelitian .....	76
C. Populasi dan Sampel .....	77
D. Jenis dan Sumber Data.....	78
E. Teknik Pengumpulan Data.....	79
F. Analisis Data .....	79
<b>BAB IV PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN .....</b>	<b>81</b>
<b>ELEKTRONIK TERKAIT PELUNASAN .....</b>	<b>81</b>
<b>UTANG OLEH PIHAK KETIGA.....</b>	<b>81</b>
A. Roya Hak Tanggungan Elektronik .....	81
1. Roya HT-el oleh kreditor .....	96
2. Roya Hak Tanggungan elektronik .....	
oleh Kantor Pertanahan .....	106
B. Pelunasan Utang oleh Pihak Ketiga.....	116
<b>BAB V PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK .....</b>	<b>128</b>
<b>ATAS ROYA HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK .....</b>	<b>128</b>
<b>TERKAIT PELUNASAN UTANG OLEH PIHAK KETIGA .....</b>	<b>128</b>
A. Perlindungan Hukum Bagi Debitor/Pemilik Jaminan .....	140
B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Baru.....	147

<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>155</b>
A. Kesimpulan .....	155
B. Saran.....	156
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>xvii</b>

## DAFTAR TABEL

	halaman
Tabel 1: Perbedaan Pelaksanaan Hak Tanggungan Konvensional .....	
dan Hak Tanggungan Elektronik .....	83

## DAFTAR BAGAN

	Halaman
Bagan 1 : Alur Proses Royo HT-el .....	113

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1: Tampilan Menu pada Akun Mitra PPAT .....	85
Gambar 2: Contoh Sertipikat Hak Tanggungan Konvensional .....	87
Gambar 3: Contoh Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. ....	89
Gambar 4: Contoh Perbedaan Sertipikat Hak Atas Tanah .....	
yang Terpasang Hak Tanggungan .....	
Konvensional dengan HT-el .....	94
Gambar 5 : Tampilan Menu pada Akun Mitra Kreditor (Bank) .....	98
Gambar 6. Contoh Surat Roya dan Surat Roya Partial .....	104
Gambar 7. Keterangan Roya pada Sertipikat Hak Atas Tanah .....	115
Gambar 8. Keterangan Roya pada Sertipikat HT-EI .....	116

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Salah satu tujuan yang ingin dicapai oleh negara adalah terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur. Untuk mencapai tujuan tersebut, hal yang perlu diperhatikan adalah mengenai pembangunan nasional terutama pembangunan ekonomi. Pelaksanaan pembangunan disuatu negara termasuk di Indonesia dapat dilakukan dengan baik jika didukung dengan pendanaan yang cukup dan memadai. Sebagai subjek dari pembangunan nasional di Indonesia, baik pemerintah maupun masyarakat pada umumnya tentu memerlukan dana yang cukup besar dalam rangka memenuhi keperluan operasional usahanya. Oleh karena itu, dilakukanlah upaya-upaya untuk dapat memperoleh dana yang dibutuhkan. Mulai dari investasi hingga pengajuan kredit melalui lembaga penjaminan baik itu lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan bukan bank yang dapat membantu menyediakan dana yang dibutuhkan.

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang paling strategis perannya dalam masyarakat. Oleh karena itu, bank dikatakan sebagai *agent of trust* atau agen kepercayaan pihak pemerintah maupun pembangunan masyarakat dan sebagai *agent of development* atau agen pembangunan.<sup>1</sup> Dalam hal pemberian kredit, biasanya bank selaku pihak

---

<sup>1</sup> Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik*, Notaire, Volume 3 Nomor 1, Universitas Airlangga, 2020, hal. 152.

kreditor memerlukan adanya jaminan atau agunan. Agunan tersebut harus bersifat kebendaan sehingga akan lebih memudahkan kreditor dalam hal eksekusi jika debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak terkait lainnya untuk mendapatkan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>2</sup> Salah satu lembaga jaminan yang dapat digunakan adalah lembaga jaminan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan selanjutnya disebut UUHT.<sup>3</sup>

Dalam hukum jaminan, perjanjian yang dibuat terkait dengan hak tanggungan dikategorikan sebagai perjanjian *accessoir*. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian antara debitur dan/atau pemilik jaminan dengan kreditor yang diadakan sebagai perjanjian tambahan akibat adanya perjanjian kredit terlebih dahulu. Perjanjian *accessoir* untuk hak tanggungan dibuat dalam bentuk akta autentik berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut APHT dan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT.

Setelah para pihak yang bersangkutan menandatangani APHT maka

---

<sup>2</sup> Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>3</sup> Nadia Imanda, Op.Cit, hal 153.

hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja, terhitung sejak tanggal ditandatanganinya APHT. Pendaftaran hak tanggungan tersebut dilakukan untuk memenuhi asas publisitas dari hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan didasarkan atas permohonan kepada kepala kantor pertanahan setempat oleh pihak berkepentingan, yaitu kreditor selaku penerima hak tanggungan dan dapat dikuasakan kepada PPAT. Setelah itu, kantor pertanahan akan melanjutkan proses pendaftaran dengan membuat buku tanah hak tanggungan. Kemudian, Kantor Pertanahan mencatat ke dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Lahirnya hak tanggungan ditandai dengan dicatatkannya hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah. Apabila hak tanggungan hapus karena sebab-sebab yang telah disebutkan dalam UUHT maka pencatatan yang telah dibuat dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah dapat segera dilakukan pencoretan atau roya. Adapun permohonan pencoretan (roya) hak tanggungan, biasanya dilakukan oleh pihak debitor dan dapat dikuasakan kepada PPAT.

Sejalan dengan perkembangan teknologi, hampir seluruh elemen pemerintahan melakukan peningkatan layanan kepada masyarakat melalui pelayanan berbasis digital atau elektronik. Begitu pula dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

(ATR/BPN). Salah satu aturan yang dikeluarkan berkaitan dengan hak tanggungan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Aturan ini dibuat dengan tujuan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum di Indonesia. Namun, peraturan menteri tersebut dianggap belum mengatur secara menyeluruh terkait hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT, sehingga pemerintah kembali mengambil kebijakan dengan mengeluarkan peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020. Adanya aturan baru tersebut secara langsung mencabut Peraturan Menteri Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Dengan demikian maka pada tanggal 8 Juli 2020 sistem pendaftaran hak tanggungan elektronik selanjutnya disebut HT-el telah diberlakukan secara serentak di seluruh wilayah Republik Indonesia dan pendaftaran hak tanggungan secara manual resmi ditutup.<sup>4</sup>

Jenis Pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui sistem HT-el sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d Permen ATR/BPN

---

<sup>4</sup> Pandam Nurwulan, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, JH Ius Quia Iustum, Volume 28 Nomor 1, Universitas Islam Indonesia, 2021.

Nomor 5 tahun 2020 meliputi pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan dan perbaikan data. Pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik dapat digunakan oleh kreditor dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Pelayanan berupa pendaftaran hak tanggungan atau peralihan hak tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT sedangkan perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratannya disampaikan oleh kreditor.<sup>5</sup> Yaitu kreditor pemegang hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan hak kebendaan, yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek hak tanggungan. Apabila objek hak tanggungan kemudian dialihkan oleh pemberi hak tanggungan semula maka hapusnya hak tanggungan tersebut harus ditiadakan dari pencatatannya pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.<sup>6</sup> Buku tanah yang dikenal saat ini berupa buku tanah elektronik, yaitu buku tanah yang disimpan dengan bentuk basis data dalam sistem elektronik yang memuat data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Penghapusan hak tanggungan dapat diartikan sebagai tidak

---

<sup>5</sup> Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal.508.

berlakunya lagi hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan dapat disebabkan beberapa hal, yaitu hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan yang disebabkan karena lunasnya utang pokok debitor, ditandai dengan pembayaran keseluruhan utang pokok oleh debitor baik dengan menggunakan dana dari pihak debitor sendiri maupun dengan menggunakan dana dari pihak ketiga. Pelunasan utang pokok tersebut dibuktikan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau kreditor. Ketika perjanjian antara kreditor dengan debitor berakhir karena adanya pelunasan utang oleh debitor maka hak tanggungan dianggap telah berakhir. Dengan berakhirnya hak tanggungan tersebut maka kantor pertanahan dapat melakukan pencoretan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan juga pada sertifikat hak atas tanah. Pencoretan tersebut dilakukan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan. Jika hak tanggungan tersebut terpasang secara elektronik maka yang dapat mengajukan permohonan untuk pencoretan (roya) hak tanggungan adalah pihak kreditor. Sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 bahwa:

“Dalam hal piutang telah lunas, kreditor segera mendaftarkan penghapusan hak tanggungan. Permohonan pelayanan

penghapusan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui sistem HT-el.”

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 22 UUHT memuat aturan bahwa:

“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.”

Akan tetapi, jika hak tanggungan tidak segera di roya setelah dilakukannya pembayaran utang. Maka bisa saja berdampak pada proses pembuatan hukum yang akan dilakukan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut misalnya pada saat pemilik sertipikat ingin melakukan transaksi jual beli atau pada saat sertipikt tersebut akan dijadikan kembali sebagai objek jaminan piutang lainnya kepada kreditor yang baru.

Sebagai contoh, dalam praktik biasanya ditemui adanya pelunasan utang debitor oleh pihak ketiga yang dikenal dengan istilah pengambilalihan kredit (*take over*), yaitu salah satu cara yang dapat digunakan oleh pihak debitor untuk memenuhi prestasinya terhadap kreditor. Pengambilalihan kredit (*take over*) adalah suatu istilah yang digunakan dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitor yang bertujuan untuk melunasi utang/kredit debitor kepada kreditor awal dan memberikan kredit baru kepada debitor sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditor awal.<sup>7</sup> Harus dipahami bahwa meskipun debitor telah terbebas dalam hubungan

---

<sup>7</sup> Syarief Toha, *Problematika dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Repertorium, Volume IV Nomor 2, UNS, 2017, hal.96.

utang piutang dengan kreditor sebelumnya, debitor tersebut akan terikat hubungan utang piutang dengan kreditor yang baru yang tidak lain adalah pihak ketiga yang telah melunasi utangnya debitor. Dalam proses pengambilalihan kredit (*take over*) tentunya tidak terlepas dari proses roya didalamnya. Royo hak tanggungan harus segera dilaksanakan pada saat pihak ketiga telah melakukan pembayaran kepada kreditor lama. Jika tidak maka akan berdampak pada kedudukan kreditor baru yaitu kedudukannya menjadi tidak preferen sebelum didaftarkannya hak tanggungan atas jaminan tersebut.

Contoh lain yang pernah terjadi berkaitan dengan roya hak tanggungan adalah dalam hal penjualan perumahan dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Biasanya pihak pengembang (*developer*) yang telah menjaminkan sertifikat induk pada Bank A, kemudian sertifikat tersebut dipecah menjadi beberapa bagian. Pada saat penjualan kepada pihak pembeli maka untuk sertifikat pecahan tersebut harus dilakukan roya, dalam hal ini roya dilakukan secara partial. Royo tersebut dilakukan apabila pihak debitor yaitu pengembang telah membayar sejumlah uang kepada Bank A senilai dengan jaminan yang dibebankan dalam sertifikat hasil pecahan.

Dana yang digunakan oleh pengembang untuk pembayaran tersebut biasanya bersumber dari hasil transaksi jual beli yang dilakukan dengan pihak pembeli yang dapat berupa transaksi secara tunai maupun secara kredit. Jika transaksi dilaksanakan secara tunai dan pengembang telah

melunasi utang yang bertanggung atas sertipikat pecahan tersebut maka roya hak tanggungan harus segera dilaksanakan demi kepentingan pihak pembeli. Sedangkan jika dana yang digunakan bersumber dari pembiayaan atau kredit, seharusnya setelah kredit direalisasikan oleh pihak kreditor baru maka roya hak tanggungan juga harus segera mungkin dilakukan, agar pihak kreditor baru dapat melanjutkan proses pendaftaran hak tanggungan atas sertipikat yang menjadi objek jaminan tersebut.

Berdasarkan informasi yang telah penulis peroleh dari hasil wawancara awal penulis dengan salah seorang Notaris/PPAT di Kabupaten Bantaeng pada tanggal 08 Juni 2022, bahwa dalam kasus sebagaimana diuraikan sebelumnya, biasanya pihak kreditor lama tidak segera melakukan proses penghapusan hak tanggungan (roya). Untuk melaksanakan proses tersebut pihak kreditor masih membutuhkan jeda waktu hingga satu minggu atau bahkan lebih. Sementara transaksi antara user dengan kreditor baru telah dilakukan, termasuk penandatanganan akta-akta dan perjanjian-perjanjian antara pihak pembeli dengan kreditor baru hingga pencairan dana pun telah direalisasikan. Semestinya, setelah dana kredit telah diberikan oleh pihak kreditor baru maka kreditor lama pun harus segera melakukan roya atas jaminan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020. Jika tidak segera dilakukan maka akan berisiko bagi kreditor baru maupun PPAT terkait dengan akta-akta dan perjanjian-perjanjian serta surat-surat

lain yang telah dibuatnya. Dapat dikatakan bahwa hak preferensi dari kreditor baru belum terpenuhi.<sup>8</sup> Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai royas hak tanggungan elektronik sehubungan dengan adanya pelunasan utang oleh pihak ketiga.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya maka penelitian ini memfokuskan pada rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan royas hak tanggungan elektronik dalam hal pelunasan utang oleh pihak ketiga?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak atas royas hak tanggungan elektronik terkait pelunasan utang oleh pihak ketiga?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji pelaksanaan royas hak tanggungan elektronik dalam hal pelunasan utang oleh pihak ketiga.
2. Untuk menelaah dan menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak atas royas hak tanggungan elektronik terkait pelunasan utang oleh pihak ketiga.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Dalam penulisannya diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat baik secara praktis maupun secara teoritis. Manfaat teoretis, sebagai

---

<sup>8</sup> Pandam Nurwulan, *Op.Cit*

sumbangan pemikiran untuk mengembangkan wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum kenotariatan khususnya yang berkaitan dengan hapusnya hak tanggungan elektronik karena adanya pelunasan utang oleh pihak ketiga. Sementara manfaat praktik, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi diantaranya PPAT, pihak perbankan selaku kreditor, praktisi dari kantor pertanahan selaku penyedia pelayanan sistem pertanahan dan juga para debitor baik perorangan maupun wakil dari badan hukum untuk mampu menjalankan tugas dan tanggung jawab masing-masing dalam hal pelaksanaan proses roya hak tanggungan elektronik karena adanya pelunasan utang oleh pihak ketiga.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran oleh penulis, telah ada penelitian yang berkaitan dengan topik yang berkaitan erat dengan apa yang menjadi kajian penelitian tesis ini, yaitu mengenai roya hak tanggungan dalam hal adanya pelunasan utang oleh pihak ketiga, yaitu:

1. Problematika dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. Penelitian yang dilakukan oleh Syarif Toha, termuat dalam Jurnal Reportorium Volume IV Nomor 2 Juli - Desember 2017. Penelitian ini mengkaji mengenai problematika dalam pelaksanaan pengambilalihan (*take over*) kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dari hasil penelitian tersebut, menunjukkan bahwa mekanisme pelaksanaan pengambilalihan (*take over*) kredit dengan

jaminan hak tanggungan sebenarnya terlalu berisiko tinggi bagi pihak kreditor baru, karena surat roya belum tentu dapat terbit di hari yang sama, sehingga kreditor baru tidak dapat mendaftarkan pemberian hak tanggungan. Perbedaan fokus kajian antara penelitian ini dengan penelitian tersebut yaitu penulis dalam tesis ini ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai pelaksanaan roya hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik untuk menganalisis risiko yang dimaksud oleh peneliti sebelumnya karena sistem untuk melakukan roya hak tanggungan pada saat ini telah diubah menjadi sistem roya elektronik serta mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak khususnya pihak kreditor baru dan PPAT atas pelaksanaan roya elektronik dalam hal adanya pelunasan utang oleh pihak ketiga.

2. Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Penelitian yang dilakukan oleh Nadia Imanda yang termuat didalam jurnal *Notaire* volume 3 tahun 2020. Adapun fokus kajian dari penelitian tersebut yaitu berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sebagai salah satu unsur pemenuhan asas publisitas terhadap hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, dengan munculnya Sistem HT-el yang bertujuan untuk mempermudah pendaftaran Hak Tanggungan, dibuatlah klausa bahwa kreditor dapat mencetak sendiri catatan yang diterbitkan oleh sistem HT-el kemudian melekatkannya pada Sertipikat Hak atas

Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, hal ini memberikan ketidakjelasan atas kapan lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Namun, kembali pada asas hukum jaminan yang melekat pada Hak Tanggungan, yakni asas publisitas bahwa Hak Tanggungan wajib memenuhi asas publisitas agar dapat melahirkan hak atas kebendaan yang dijaminakan tersebut. Selanjutnya perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian tersebut di atas adalah, penelitian tersebut lebih fokus mengkaji tentang pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang didasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Nomor 9 tahun 2019 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik, yang menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik. Sedangkan untuk penelitian ini, penulis mengacu pada Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020. Selanjutnya dalam tesis ini penulis akan membahas lebih khusus mengenai permasalahan pada pelaksanaan roya hak tanggungan elektronik terkait dengan adanya pelunasan utang oleh pihak ketiga sebagaimana yang telah penulis sebutkan sebelumnya.

3. Pelaksanaan Roya melalui Sistem Elektronik terhadap Hak Tanggungan akibat Kredit Macet di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang. Penelitian dilakukan oleh Fenti Anita Sari dan Fitika Andraini termuat dalam jurnal *Dinamika Hukum* Volume 22 Nomor 2 tahun 2021. Penelitian tersebut mengkaji mengenai pelaksanaan roya hak tanggungan di Kota Batang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa,

pelaksanaan roya menggunakan HT-el di Kantor Pertanahan Kota Batang belum dilakukan sesuai tata cara pada petunjuk teknisnya. Kemudian, penghapusan roya secara elektronik dilakukan oleh debitor atau wakilnya dalam hal ini adalah PPAT dengan menginput data permohonan secara *online*. Adapun perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah fokus kajian untuk penelitian tersebut yaitu prosedur pelaksanaan roya hak tanggungan kajian penelitian tesis ini penulis mengkaji pelaksanaan roya hak tanggungan elektronik pada saat pelunasan utang debitor oleh pihak ketiga.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Hukum Jaminan di Indonesia**

#### 1. Definisi dan Sumber Hukum Jaminan

Hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*.<sup>9</sup> Akan tetapi, istilah "*recht*" dalam bahasa Belanda dan Jerman bisa mempunyai arti yang bermacam-macam. Pertama, bisa berarti hukum (*law*) tetapi dapat juga diartikan sebagai hak (*right*) atau keadilan (*just*). Pitlo memberikan rumusan tentang *zekerheidsrechten* sebagai hak (*een recht*) yang memberikan kepada kreditor kedudukan yang lebih baik daripada kreditor-kreditor lain. Dari pernyataan Pitlo tersebut maka dapat disimpulkan bahwa *zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan, bukan hukum jaminan. Kalaupun ingin dirumuskan mengenai hukum jaminan maka dapat diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor.<sup>10</sup>

J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor. Dari definisi hukum jaminan tersebut hanya difokuskan pada pengaturan hak-hak kreditor semata sedangkan tidak dengan hak-hak

---

<sup>9</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit.* hal.1.

<sup>10</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 2 *Et seq.*

debitor, padahal subjek kajian dari hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditor saja melainkan erat pula kaitannya dengan debitor dan objek kajiannya adalah benda jaminan. Oleh karena itu, definisi tersebut disempurnakan menjadi keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>11</sup>

Sementara itu, menurut Djuhaendah Hasan bahwa pengertian hukum jaminan dan pengertian jaminan yaitu sarana perlindungan bagi keamanan kreditor yaitu kepastian akan pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor.<sup>12</sup>

Dari definisi hukum jaminan yang telah dikemukakan sebelumnya, terdapat unsur-unsur yang terkandung di dalamnya antara lain:<sup>13</sup>

- 1) Adanya kaidah hukum, kaidah hukum dalam bidang jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu kaidah hukum jaminan tertulis seperti yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Kemudian, kaidah hukum jaminan tidak tertulis, adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat.

---

<sup>11</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hal. 6.

<sup>12</sup> Slamet Riyanto, Wahid Nugroho Asri dan Agus Priono, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia dalam Rangka Menuju Hukum Jaminan Modern* makalah, Diunduh tanggal 29 Juli 2022, pukul 18.00 WITA.

<sup>13</sup> Salim HS. *Op.cit.* hal. 7 *Et seq.*

- 2) Adanya pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang perorangan atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Pihak yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit, atau lazim disebut debitor. Penerima jaminan adalah orang perorangan atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan atau kreditor.
- 3) Adanya jaminan, pada dasarnya jaminan yang diserahkan oleh debitor kepada kreditor adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak sedangkan jaminan immaterial merupakan jaminan non kebendaan.
- 4) Adanya fasilitas kredit, pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitor sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya begitu pula debitor percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Berikut ini merupakan ketentuan yang secara khusus mengatur dan berkaitan dengan jaminan antara lain:<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Rachmadi Usman, Op.Cit, hal. 16.

- 1) *Burgerlijk Wetboek (BW)*;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUH Dagang) atau *Wetboek van Koophandel*;
- 3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- 5) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;

Selain itu, terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang tidak mengatur secara khusus mengenai lembaga hak jaminan, namun ketentuan dalam pasal-pasal nya berkaitan dengan lembaga hak jaminan, antara lain:

- 1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 2) Undang-undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan;
- 3) Undang-undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran;
- 4) Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 5) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

## 2. Asas-Asas hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan maka ditemukan 5 (lima) asas penting dalam hukum jaminan, antara lain adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Salim HS. *Op.cit.* Hal. 9 *Et seq.*

1) *Asas publiciteit*

*Asas publiciteit* atau asas publisitas yaitu semua hak jaminan baik hak tanggungan, hak fidusia dan hak hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan agar pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

1) *Asas specialitet*

*Asas specialitet* yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hak hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

2) *Asas tak dapat dibagi-bagi*

*Asas tidak dapat dibagi-bagi* yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

3) *Asas Inbezittstelling*

*Asas inbezittstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.

4) *Asas horizontal*

*Asas horizontal* yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya

milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

### 3. Penggolongan Jaminan

Hak jaminan terdiri dari hak jaminan umum dan hak jaminan khusus. Terkait hak jaminan pada umumnya diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW. Baik hak jaminan umum maupun hak jaminan khusus tidak memberikan jaminan bahwa tagihannya pasti akan dilunasi, akan tetapi hanya memberikan kepada kreditor kedudukan yang lebih baik dalam penagihan, lebih baik daripada kreditor konkuren yang tidak memegang hak jaminan khusus atau dengan kata lain ia relatif lebih terjamin dalam pemenuhan tagihan. Kedudukan yang lebih baik diantara para kreditor yang mempunyai hak jaminan khusus tidak sama bergantung dari macam hak jaminan khusus yang dipunyai olehnya. Hak jaminan khusus dapat terjadi karena diberikan oleh undang-undang atau karena perjanjian. Selain itu, menurut doktrin hak jaminan khusus dapat dibedakan atas hak jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) dan hak jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*). Kemudian, pembagian hak jaminan khusus oleh J. Satrio ditambahkan menjadi hak jaminan kebendaan, hak jaminan perorangan dan hak jaminan lainnya. Dengan perumusan jaminan khusus seperti tersebut maka bahasan hak jaminan khusus dapat mencakup bidang yang lebih luas lagi.<sup>16</sup>

Hak jaminan memiliki arti yang sangat penting, bilamana kekayaan

---

<sup>16</sup> J Satrio, *Op.cit.* hal. 9 *Et seq.*

yang dimiliki oleh debitor tidak mencukupi untuk pelunasan dari utang-utangnya maka berdasarkan Pasal 1131 BW kreditor dapat menerima pelunasan atas seluruh kekayaan debitor. Apabila terdapat lebih dari seorang kreditor maka urutan-urutan tingkatan kreditor untuk pembagian hasil penjualan diatur menurut kedudukan hukum hak tagihan mereka. Piutang yang didahulukan (tagihan yang preferent) mendapat pelunasan lebih dahulu dari hasil eksekusi, sedang sisanya untuk para kreditor konkuren. Berarti bahwa, untuk para kreditor konkuren bisa saja mendapat pelunasan sepenuhnya atau tidak sama sekali tergantung dari sisa atas pelunasan utang terhadap kreditor preferent.<sup>17</sup>

Secara yuridis, pengertian *privilege* adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang, sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya semata-mata berdasarkan sifatnya piutang.<sup>18</sup> Dari sini jelas bahwa *privilege* atau hak istimewa itu suatu hak yang diberikan undang-undang, artinya undang-undang (secara limitatif) telah menetapkan atau menyebutkan piutang-piutang tertentu, yang didasarkan kepada sifatnya dari piutang-piutang tertentu tersebut sebagai piutang yang diistimewakan atau didahulukan, sehingga memberikan kedudukan yang lebih didahulukan kepada pemegangnya dalam mengambil pelunasan piutang dibandingkan dengan kreditor lainnya. Hak *privilege* bersifat *accecoir*

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hal 13 *Et seq.*

<sup>18</sup> Pasal 1134 BW.

artinya tidak dapat berdiri sendiri. Terdapat dua macam hak *privelege* yaitu piutang-piutang yang didahulukan terhadap kebendaan tertentu saja dari milik debitor atau dinamakan *privilege* khusus dan piutang-piutang yang didahulukan terhadap semua kebendaan bergerak atau tidak bergerak pada umumnya atau dinamakan *privelege umum*.<sup>19</sup>

Hak jaminan kebendaan adalah hak-hak kreditor untuk didahulukan dalam pengambilan pelunasan daripada kreditor-kreditor lain, atas hasil penjualan suatu benda tertentu atau sekelompok benda tertentu, yang secara khusus diperikatkan. Ciri preferensi tampak sekali dalam perumusan tersebut di atas, demikian pula jelas disebutkan bahwa hak preferen tersebut tertuju pada hasil eksekusi dengan konsekuensinya, masalah preferensi baru tampak didalam suatu eksekusi. Ditinjau dari timbulnya hak jaminan kebendaan tersebut, termasuk dalam kelompok yang adanya memang sengaja diperjanjikan.<sup>20</sup>

Terdapat satu hak lagi yang bukan merupakan hak kebendaan, tetapi dibahas dalam hukum benda, yaitu hak *retentie*. Hak *retentie* (*rech van terughouding*) ini adalah hak yang diberikan oleh undang-undang atau karena perjanjian kepada kreditor untuk menahan sesuatu kebendaan di dalam penguasaannya sampai piutang pemillik kebendan itu dilunasi oleh debitor yang bersangkutan. Hak yang

---

<sup>19</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit.* hal 520

<sup>20</sup> J Satrio, *Op.cit.* hal. 17.

demikian ini timbul karena piutang atau tagihan (*vordering*) yang belum dibayar oleh debitor kepada kreditor, karenanya kreditor menahan kebendaan yang bertalian dengan piutang tersebut. Hak menahan tersebut memberikan tekanan kepada debitor agar segera melunasi utangnya. Secara tidak langsung, dengan hak *retentie* ini kreditor memiliki sarana untuk memberikan tekanan kepada debitor untuk melunasi utang-utangnya dan karenanya memberikan jaminan yang lebih besar untuk pelunasan atau secara tidak langsung merupakan hak untuk didahulukan dalam pelunasan.<sup>21</sup>

## **B. Bank Selaku Pihak Kreditor**

### **1. Pengertian, Jenis dan Kegiatan Bank**

Sistem Keuangan adalah suatu kesatuan yang terdiri atas lembaga jasa keuangan, pasar keuangan, dan infrastruktur keuangan, termasuk sistem, yang berinteraksi dalam memfasilitasi pengumpulan dana masyarakat dan pengalokasiannya untuk mendukung aktivitas perekonomian nasional, serta korporasi dan rumah tangga yang terhubung dengan lembaga jasa keuangan.<sup>22</sup>

Dalam pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito, sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkan, dan sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam

---

<sup>21</sup> Rachmadi Usman, hal. 524 *Et. seq.*

<sup>22</sup> Undang-undang Nomor 4 tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

bentuk pembayaran dan setoran. Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan, yang selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan, memuat aturan bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dari pengertian tersebut di atas dapat dijelaskan secara luas lagi bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan.<sup>23</sup>

Dalam praktik perbankan di Indonesia saat ini terdapat beberapa jenis perbankan yang diatur dalam undang-undang perbankan. Adapun jenis perbankan dewasa ini dapat ditinjau dari berbagai segi antara lain:<sup>24</sup>

- a) Dilihat dari segi fungsinya, bank dibedakan atas bank umum dan bank perkreditan rakyat.
- b) Dilihat dari segi kepemilikannya, bank dibedakan atas bank milik pemerintah dan bank milik swasta nasional.
- c) Dilihat dari segi status, bank dibedakan atas Bank devisa, dan bank non devisa.

---

<sup>23</sup> Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 25.

<sup>24</sup> *Ibid*, hal. 35 *Et seq.*

d) Dilihat dari cara menentukan harga, dibedakan atas bank yang berdasarkan prinsip konvensional dan bank yang berdasarkan prinsip syariah.

Bank adalah anggota lembaga keuangan yang paling dominan, mampu memobilisasi dana, mengumpulkan dan mengalokasikan dana dalam jumlah besar dibandingkan anggota lembaga keuangan lainnya.<sup>25</sup>

Dalam melaksanakan kegiatannya bank dibedakan antara kegiatan bank umum dengan kegiatan bank perkreditan rakyat. Kegiatan bank umum lebih luas dari bank perkreditan rakyat. Artinya produk yang ditawarkan oleh bank umum lebih beragam. Hal ini disebabkan bank umum mempunyai kebebasan untuk menentukan produk dan jasanya. Sedangkan bank perkreditan rakyat mempunyai keterbatasan tertentu sehingga kegiatannya lebih sempit.<sup>26</sup>

Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 2023 tentang pengembangan dan penguatan sektor keuangan dikenal istilah tentang Bank sistemik dan Bank Perantara. Bank Sistemik adalah Bank yang karena ukuran aset, modal, dan kewajiban, luas jaringan atau kompleksitas transaksi atas jasa perbankan, serta keterkaitan dengan sektor keuangan lain dapat mengakibatkan gagalnya sebagian atau keseluruhan Bank lain atau sektor jasa keuangan, baik secara operasional maupun finansial, jika Bank tersebut mengalami gangguan

---

<sup>25</sup> Ktut Silvanita Mangani, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Erlangga, Jakarta, 2009, hal. 13.

<sup>26</sup> Kasmir, *Op.cit*, hal. 42.

atau gagal. Bank Perantara adalah bank umum yang didirikan oleh Lembaga Penjamin Simpanan untuk digunakan sebagai sarana resolusi dengan menerima pengalihan sebagian atau seluruh aset dan/atau kewajiban Bank yang ditangani Lembaga Penjamin Simpanan, selanjutnya menjalankan kegiatan usaha perbankan, dan akan dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain

## 2. Perjanjian Kredit

Dalam melaksanakan perannya dalam sistem perekonomian, bank perlu melakukan langkah-langkah untuk dapat mendukung pertumbuhan ekonomi, termasuk membiayai sektor riil dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Kredit yang diberikan adalah semua penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dalam rupiah dan valuta asing, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank pelapor dengan bank dan pihak ketiga bukan bank.<sup>27</sup>

Dalam ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-undang Perbankan, memuat aturan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Pembahasan mengenai perjanjian kredit bank pada prinsipnya tidak dapat dipisahkan dengan ketentuan umum atau ajaran umum

---

<sup>27</sup> Kasmir, *Op.cit*, hal. 42.

hukum perikatan. Pada praktiknya terdapat beberapa bentuk perjanjian baik yang telah diatur secara khusus dalam BW yang disebut perjanjian khusus atau perjanjian bernama maupun perjanjian bernama lainnya di luar BW. Perjanjian khusus atau perjanjian bernama merupakan perjanjian yang oleh pembentuk undang-undang sudah diberikan namanya. Adapun perjanjian bernama lainnya di luar BW muncul akibat kebutuhan masyarakat dalam bidang ekonomi dan perdagangan yang menghendaki adanya perjanjian bernama di luar BW.<sup>28</sup>

Perjanjian kredit adalah salah satu bentuk perjanjian yang dilakukan antara debitor dan kreditor yang dalam pelaksanaannya kedudukannya dipersamakan dengan perjanjian utang piutang. Dalam proses penyusunan suatu perjanjian kredit, beberapa hal yang penting untuk diperhatikan diantaranya perihal keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan pihak terkait, memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali serta persyaratan kredit lainnya sebagaimana yang telah disepakati, serta pembuatan perjanjian kredit harus berpedoman pada ketentuan hukum perdata umum yang diatur dalam Buku III BW tentang perikatan.<sup>29</sup>

### 3. Pengambilalihan Kredit

Pengambilalihan kredit adalah kredit yang diambil alih (seluruh hak dan resiko) dari bank lain, BPR atau lembaga pembiayaan kepada

---

<sup>28</sup> Friend Henry Anis, *Kepastian Hukum Kreditor dalam Pelaksanaan Jaminan Hipotek*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2014, hal. 226 *Et seq.*

<sup>29</sup> Elmarianti Saalino, *Lock Cit.*

bank pelapor yang tidak dalam status restrukturisasi kredit. Termasuk dalam jenis ini adalah anjak piutang (*factoring*).<sup>30</sup> Pengambilalihan kredit dapat dilakukan dengan cara:

a. Subrogasi

Pembicaraan mengenai doktrin subrogasi tidak dapat dipisahkan dari pembayaran karena subrogasi memang timbul sebagai akibat pembayaran. Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditor baik secara langsung maupun secara tidak langsung yaitu melalui debitor yang meminjam uang dari pihak ketiga. Pembayaran adalah setiap pemenuhan prestasi secara sukarela dan mengakibatkan hapusnya perikatan antara kreditor dan debitor. Selanjutnya pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditor lama, sebagai kreditor yang baru terhadap debitor.

Mengenai hal ini memang terdapat berbagai doktrin. Misalnya, pendapat mengenai jika dilakukan pembayaran maka perikatan antara kreditor yang lama menjadi hapus, kemudian dihidupkan lagi untuk kepentingan pihak ketiga sebagai kreditor baru. Pendapat lain mengatakan bahwa hanya perikatan antara kreditor lama dengan debitor yang hapus maka kreditor lama tidak dapat lagi menuntut kepada debitor tetapi bagi debitor tetap mempunyai

---

<sup>30</sup> *Factoring* adalah suatu kegiatan pembiayaan piutang usaha yang menggadaikan atau menjual piutang usaha sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman atau tambahan modal kerja. (Wikipedia. Diakses tanggal 19 Agustus 2022).

kewajiban untuk membayar utang kepada pihak ketiga sebagai kreditor baru.

Terlepas dari teori-teori tersebut subrogasi dapat dipandang tuntutan untuk dipenuhinya kepatutan. Dalam hal ini, adanya upaya untuk menghindari agar kreditor menerima pembayaran dua kali atas utang yang sama. Setelah menerima pembayaran dari pihak ketiga, kreditor menuntut pembayaran lagi dari debitor. Dengan demikian si kreditor memperkaya diri sendiri atas biaya pihak ketiga. Oleh karena itu, diperlukan subrogasi di mana pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditor menagih pembayaran kepada debitor.

Untuk lebih memahami hal ini, menurut Charles Mitchell, perlu diketahui bahwa dalam sistem *common law* subrogasi dapat dibedakan atas *simple subrogation* dan *reviving subrogation*. Dalam *simple subrogation* pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditor oleh hukum dianggap tidak menghapuskan kewajiban debitor kepada kreditor. Oleh karena itu, pihak ketiga yang telah membayar utang debitor kepada kreditor tidak dapat langsung menuntut pembayaran kembali dari debitor. Kreditor yang telah menerima pembayaran dari pihak ketiga dapat menuntut pembayaran lagi kepada debitor. Akan tetapi hal ini akan menimbulkan *unjust enrichment*, karena kreditor menerima pembayaran dua kali dan menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga.

Dengan demikian, supaya tidak terjadi *unjust enrichment*, pihak ketiga dapat meminta supaya dilakukan subrogasi.<sup>31</sup>

Dalam subrogasi, pembayaran dapat dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditor atau dibayar oleh debitor dengan uang yang diterimanya dari pihak ketiga. Berdasarkan BW, yang perlu diperhatikan dalam hal pihak ketiga membayar kepada kreditor maka subrogasi hanya terjadi jika pihak ketiga bertindak untuk diri sendiri. Karena, seandainya pihak ketiga membayar untuk dan atas nama debitor maka perikatan antara kreditor dan debitor menjadi hapus dan tidak beralih kepada pihak ketiga. Pihak ketiga yang melakukan pembayaran mungkin saja orang yang sama sekali berada di luar hubungan hukum antara kreditor dan debitor tetapi dapat juga seorang debitor lain yang secara tanggung renteng bertanggung jawab untuk membayar utang kepada kreditor.<sup>32</sup>

Subrogasi diatur dalam Pasal 1400 BW, bahwa subrogasi adalah penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditor. Subrogasi dapat terjadi baik melalui perjanjian maupun karena ditentukan oleh undang-undang. Mengenai subrogasi yang terjadi karena perjanjian diatur dalam Pasal 1401 BW. Kemungkinan yang pertama adalah si kreditor menerima pembayaran dari pihak ketiga dan dengan tegas

---

<sup>31</sup> Suharnoko, Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal. 1 *Et seq.*

<sup>32</sup> *Ibid*, hal. 5.

menyatakan bahwa pihak ketiga menggantikan hak-hak kreditor terhadap debitor termasuk gugatan, hak istimewa maupun hipotek yang menjamin pelunasan utang debitor. Selain harus dinyatakan dengan tegas subrogasi harus dilakukan tepat pada waktu pembayaran.<sup>33</sup>

Subrogasi memang harus dinyatakan dengan tegas karena subrogasi berbeda dengan pembebasan utang. Tujuan pihak ketiga melakukan pembayaran kepada kreditor adalah untuk menggantikan kedudukan kreditor lama, bukan membebaskan debitor dari kewajiban membayar utang kepada kreditor. Selanjutnya pihak ketiga sebagai kreditor baru berhak melakukan penagihan utang terhadap debitor dan jika debitor wanprestasi maka kreditor baru mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas benda-benda debitor yang dibebani dengan jaminan seperti gadai, hipotek dan hak tanggungan.<sup>34</sup>

Kemungkinan yang kedua adalah, debitor meminjam uang dari pihak ketiga atau kreditor baru untuk melunasi utangnya kepada kreditor lama dan menetapkan bahwa pihak ketiga menggantikan hak-hak kreditor terhadap debitor. Supaya subrogasi ini sah maka baik perjanjian pinjam meminjam uang antara pihak ketiga dan debitor harus dibuat dengan akta autentik demikian pula tanda pelunasannya. Dalam perjanjian pinjam meminjam uang antara

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hal. 8 *Et. seq.*

<sup>34</sup> *Ibid*, hal. 9.

pihak ketiga dengan debitor harus ditegaskan bahwa uang tersebut digunakan untuk melunasi utang debitor kepada kreditor. Selanjutnya setelah debitor membayar kepada kreditor maka dalam tanda pelunasannya harus diterangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan menggunakan uang yang dipinjam dari pihak ketiga sebagai kreditor baru.<sup>35</sup>

Keseluruhan proses tersebut adalah untuk menjamin kepentingan pihak ketiga yang akan menggantikan kedudukan kreditor lama. Karena ketika debitor meminjam uang dari pihak ketiga, pihak kreditor lama tidak dilibatkan. Untuk itu diperlukan akta autentik yang menerangkan bahwa debitor meminjam uang dari pihak ketiga untuk melunasi utangnya kepada kreditor.<sup>36</sup>

Sementara itu, subrogasi yang terjadi karena undang-undang diatur dalam Pasal 1402 BW. Subrogasi menurut undang-undang, artinya subrogasi terjadi tanpa perlu persetujuan antara pihak ketiga dengan kreditor lama, maupun antara pihak ketiga dengan debitor. Dalam pasal ini disebutkan bahwa jika seorang kreditor pemegang hipotek yang kedua yang melunasi piutang kreditor pemegang hipotek yang pertama maka terjadi subrogasi yaitu pemegang hipotek kedua menggantikan kedudukan pemegang hipotek pertama.

Subrogasi memang terjadi selama sebelum diadakan

---

<sup>35</sup> *Ibid.* hal 9 *Et seq.*

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal. 10.

*yurisdische levering* atau perbuatan hukum pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli. Karena, apabila telah dilakukan *yurisdische levering* maka benda tersebut sudah menjadi milik pembeli. Pasal 1403 BW memuat aturan bahwa dalam hal utang debitor hanya dibayar sebagian oleh pihak ketiga maka subrogasi baik yang terjadi karena perjanjian maupun yang terjadi karena undang-undang, tidak menghalangi kreditor lama untuk menuntut sisa pembayaran utang dari debitor. Untuk sisa piutang yang belum dibayar maka kedudukan kreditor lebih tinggi dari kreditor baru.<sup>37</sup>

Akibat hukum subrogasi adalah beralihnya piutang kreditor kepada pihak ketiga yang melakukan pembayaran. Suatu perjanjian pinjam meminjam uang adalah suatu perjanjian pokok yang dalam praktik sering diikuti oleh pengikatan jaminan seperti gadai, fidusia, hipotek dan hak tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*. Sifat suatu perjanjian *accessoir* mengikuti perjanjian pokoknya. Dengan demikian, dengan terjadinya subrogasi maka hak kreditor sebagai pemegang gadai, fidusia, hipotek dan hak tanggungan juga beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditor baru.<sup>38</sup>

#### b. Novasi

Dalam novasi pihak kreditor dan debitor memang bersepakat untuk menghapuskan perikatan lama dan menggantinya dengan

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hal. 12.

<sup>38</sup> *Ibid*, hal.15 *Et seq.*

perikatan baru.<sup>39</sup> Novasi dapat dilaksanakan dengan cara:<sup>40</sup>

- 1) penggantian perikatan lama dengan perikatan baru untuk orang yang mengutangkan (kreditor).
- 2) ada debitor baru ditunjuk untuk menggantikan debitor lama.
- 3) peristiwa di mana kreditor baru ditunjuk menggantikan kreditor lama.

Dari uraian mengenai cara mengadakan novasi tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa pada peristiwa yang kedua dan ketiga, ada penggantian subjek perikatan, baik debitor atau kreditor sehingga orang mengatakan bahwa peristiwa tersebut merupakan peristiwa novasi subjektif. Dalam hal yang diganti adalah subjek debitor, debitor lama diganti dengan debitor baru maka dinamakan dengan novasi subjektif pasif, sedang pada penggantian subjek kreditor di namakan novasi subjektif aktif.

Novasi objektif adalah novasi di mana perikatan yang lama diganti dengan perikatan yang baru, yang di dalamnya mengandung suatu objek perikatan yang lain. Meyers mengelompokkannya (membaginya) dengan cara lain, yaitu dengan membedakan penggantian perikatan atas dasar objeknya, causanya dan subjeknya. Penggantian objek perikatan adalah penggantian apa atau terhadap mana orang mempunyai hak dan kewajiban. Perumusan novasi objektif seperti yang dikemukakan

---

<sup>39</sup> *Ibid*, Hal. 57.

<sup>40</sup> J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Utang. Alumni*, Bandung, 1991, hal.102 *Et seq.*

Meyers mencakup bidang yang lebih luas, sehingga diluar perubahan atas apakah ada novasi, kalau perubahan tersebut mengenai ketetapan jangka waktu dalam perikatan. Demikian pula kalau ada segi lain dari benda causa dan subjek daripada perikatan yang berubah.

Novasi objektif, di mana benda/zaaknya diganti dalam perikatan baru yang menggantikan perikatan yang lama. Novasi objektif sebenarnya merupakan peristiwa sehari-hari dan hampir setiap orang walaupun mungkin tanpa menyadarinya pernah melakukannya.<sup>41</sup> Novasi objektif causanya diganti, yang dimaksud dengan causanya di sini adalah *rechtstitelnya* atau hubungan obligatoir yang melahirkan perikatannya.<sup>42</sup>

Novasi subjektif aktif, terdapat pergantian subjek kreditor. Dalam peristiwa seperti ini tidak dapat dihindarkan bahwa perjanjian perlu melibatkan tiga pihak, yaitu kreditor lama, kreditor baru dan debitor. Hal tersebut tidak berarti bahwa novasi subjektif aktif harus dituangkan dalam satu perjanjian, yang penting adalah bahwa sesudah ada perjanjian antara kreditor baru dengan kreditor lama, debitor menyetujuinya, dengan demikian debitor mengetahui kepada siapa debitor harus memberikan pelunasan. Dalam novasi seperti ini perikatan yang lama antara kreditor lama dengan debitor menjadi hapus dan sebagai gantinya ada perikatan baru antara

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hal. 108.

<sup>42</sup> *Ibid*, hal. 114

kreditor baru dengan debitor.

Selanjutnya dalam Pasal 1417 BW memuat aturan mengenai cara orang mengadakan suatu novasi subjektif pasif, di mana debitor menawarkan kepada kreditornya seorang debitor baru, yang bersedia untuk mengikatkan dirinya demi keuntungan kreditor atau dengan kata lain, bersedia untuk membayar utang-utang debitor. Dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa inisiatif novasi tersebut berasal dari pihak debitor, novasi tersebut dikenal dengan istilah *delegatie* atau pemindahan. Dalam kasus seperti itu, novasi baru terjadi kalau kreditor setelah menerima/menyetujui person debitor yang baru, dengan tegas menyatakan bahwa ia membebaskan debitor lama dari keterikatannya berdasarkan perikatan yang lama dari kewajibannya berprestasi (lebih lanjut) terhadap kreditor.<sup>43</sup>

Pada delegasi/pemindahan perjanjiannya melibatkan tiga pihak, yaitu debitor baru mengikatkan diri kepada dan diterima oleh kreditor, kemudian kreditor dengan debitor lama sepakat untuk membebaskan debitor lama. Ciri yang menunjukkan adanya novasi di sini adalah bahwa penerimaan debitor baru, yang diikuti dengan pembebasan debitor lama, menimbulkan perikatan (baru) antara kreditor dengan debitor baru, yang sekaligus menghapuskan dan menggantikan perikatan lama antara kreditor dengan debitor

---

<sup>43</sup> *Ibid* Hal. 117 *Et seq* .

lama.<sup>44</sup>

Berdasarkan *the French Civil Code*, novasi hanya dapat dilakukan oleh orang-orang yang cakap membuat perjanjian dan novasi harus dinyatakan dengan tegas dan tidak dapat dipersangkakan. Namun demikian, novasi subjektif pasif yaitu penggantian debitor lama oleh debitor baru dapat dilakukan tanpa sepengetahuan debitor lama. Sebaliknya dalam suatu pengalihan hak dan kewajiban atau *assignment*, di mana debitor lama menunjuk debitor baru yang menyanggupi untuk memenuhi kewajiban terhadap kreditor tidak berlaku sebagai novasi jika kreditor tidak secara tegas menyatakan bahwa dia membebaskan bahwa debitor lama yang membuat *assignment*. Kreditor yang sudah membebaskan debitor lama (*assignor*) tidak mempunyai hak *recourse* dalam hal debitor baru (*assignee*) berada dalam keadaan *insolvent* atau dinyatakan pailit, kecuali hak *rescourse* diperjanjikan dengan tegas atau *assignee* memang sudah dalam keadaan *insolvent* atau pailit dilakukannya pada *assignment*.<sup>45</sup>

#### c.Cessie

Cessie adalah suatu cara pengalihan piutang atas nama yang diatur dalam Pasal 613 BW. Pengalihan ini terjadi atas dasar suatu peristiwa perdata, seperti perjanjian jual beli antara kreditor lama

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hal 120.

<sup>45</sup> Suharnoko, Endah Hartati, *Op.cit.* hal. 60 *Et seq.*

dengan calon kreditor baru. Dalam *cessie*, utang piutang yang lama tidak dihapus, hanya beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditor baru.<sup>46</sup>

*Cessie* adalah penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat akta autentik atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak kebendaan tersebut dilimpahkan kepada orang lain. Pada Pasal 613 BW memuat aturan bahwa supaya penyerahan piutang dari kreditor lama kepada kreditor baru mempunyai akibat hukum kepada debitor maka penyerahan tersebut harus diberitahukan kepada debitor atau debitor secara tertulis telah menyetujuinya atau mengakuinya. Piutang atas nama adalah piutang yang pembayarannya dilakukan kepada pihak yang namanya tertulis dalam surat piutang tersebut dalam hal ini kreditor lama. Akan tetapi, dengan adanya pemberitahuan tentang pengalihan piutang atas nama kepada debitor maka debitor terikat untuk membayar kepada kreditor baru dan bukan kepada kreditor lama.<sup>47</sup> Para pihak yang terlibat dalam *cessie* adalah kreditor yang menyerahkan piutang disebut *cedent*, selanjutnya kreditor baru yang menerima pengalihan piutang, yaitu *cessionaris* dan debitor sendiri yaitu *cessus*.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hal 101.

<sup>47</sup> *Ibid*, hal. 105.

<sup>48</sup> *Ibid*. hal.106.

## C. Hak Tanggungan

### 1. Dasar Hukum dan Pengertian Hak Tanggungan

Pada awal berlakunya BW di Indonesia, yang berlaku sebagai penjaminan tanah terhadap utang adalah hipotek. Sedangkan, gadai berlaku terhadap jaminan atas benda-benda bergerak. Sementara dalam hukum adat dikenal istilah gadai tanah, pemerintah Hindia Belanda di Indonesia dahulu memperkenalkan semacam hipotek yang telah lebih disederhanakan, yang disebut dengan "ikatan kredit" (*creditverband*).<sup>49</sup>

Ketentuan tentang hipotek dan *creditverband* itu 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.<sup>50</sup>

Khusus untuk hipotek atas tanah, perkembangan selanjutnya adalah tetap diberlakukannya hipotek (yang diatur dalam BW) oleh undang-undang yang berlaku terhadap tanah, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA. Berlakunya hipotek atas tanah ini hanya

---

<sup>49</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Ciracas, Jakarta. 2013, hal 68.

<sup>50</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hal. 2 *Et seq.*

sementara saja, yakni sebelum adanya undang-undang baru yang khusus mengatur tentang hak tanggungan. Dalam Pasal 57 UUPA memuat aturan bahwa:

“Selama undang-undang mengenai hak tanggungan yang tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk maka yang berlaku adalah hipotek yang tersebut dalam Kitab Undang-undang hukum perdata Indonesia dan *creditverbaand* yang tersebut dalam *staatblaad* 1908 Nomor 542, sebagaimana yang telah diubah dengan *staatblaad* 1937 nomor 190.”

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak UUPA menjanjikan adanya undang-undang tentang hak tanggungan, pada tanggal 9 April 1996 telah disahkan UUHT.<sup>51</sup> Undang-undang tersebut merupakan suatu aturan yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan pemberian kredit. Secara tersirat dikehendaki agar UUHT yang baru tersebut harus mampu memacu perkembangan dan pembangunan ekonomi nasional.<sup>52</sup>

Dalam penjelasan umum UUHT dikemukakan bahwa 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.

Dengan demikian, UUHT merupakan dasar hukum yang mengatur lembaga jaminan atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA. Sebagai tindak lanjut UUHT, berturut-turut lahirnya ketentuan yang mengatur hak tanggungan

---

<sup>51</sup> Rachmadi Usman. *Op. cit*, hal 318.

<sup>52</sup> *Ibid*, hal 321.

tersebut, diantaranya.<sup>53</sup>

- a) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan.
- b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
- c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.
- e) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 tertanggal 18 April 1996 Perihal Penyampaian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-undang Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
- f) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1826 Tertanggal 26 Mei 1996 perihal Pembuatan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan.
- g) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- h) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-3433 tertanggal 17 September 1998 kepada Menteri Pertanian perihal Agunan Sertipikat di atas tanah hak Pengelolaan.
- i) Surat Sekretaris Menteri Negara Agraria Nomor 130-016/Sesmen/1996 tertanggal 29 Mei 1996 Kepada Direksi Bank Exim perihal Penjelasan mengenai Undang-undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Negara Agararia/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 dan Nomor 4 Tahun 1996;
- j) Surat keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/55/KEP/DIR tertanggal 8 Agustus 1997 tentang Pemberian Kredit Usaha

---

<sup>53</sup> Rachmadi Usman, hal. 317 *Et seq*

- Kecil untuk mendukung Program Kemitraan Terpadu dan Pengembangan Koperasi;
- k) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR tertanggal 4 April 1997 tentang Pemberian Kredit Usaha Kecil.

Selain beberapa ketentuan yang telah disebutkan di atas, terdapat pula aturan baru baik terkait penghapusan dokumen hak tanggungan, penetapan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu, serta pelaksanaan pelayanan hak tanggungan hal tersebut diatur dalam:

- a) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
- c) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pasal 1 angka 1 UUHT memuat aturan 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 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.”

Hak tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping hipotek, gadai dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji. Hak tanggungan hanya menggantikan hipotek sepanjang yang menyangkut tanah saja. Hipotek atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku. Disamping hak-hak jaminan berupa hipotek atas kapal laut, juga berlaku gadai dan fidusia sebagai hak jaminan. Dengan demikian, ada beberapa jenis jaminan dengan nama yang berbeda-beda, tetapi asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokoknya boleh dikatakan sama.<sup>54</sup>

Dari rumusan Pasal 1 angka (1) UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan) nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.<sup>55</sup>

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu antara lain:<sup>56</sup>

- a) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c) Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuit benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hal. 4 *Et seq.*

<sup>55</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal. 13 *Et seq.*

<sup>56</sup> Sutan Remy Sjahdeini. *Op.cit.* hal.11.

- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah, penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitor kepadanya.

Seiring dengan penerapan konsep *e-Government* di dalam domain pemerintah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melakukan inovasi layanan pertanahan dengan menerbitkan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik guna peningkatan kualitas layanan pertanahan khususnya mengenai Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan kemudahan dan keterjangkauan serta menyesuaikan dengan perkembangan ICT dan kebutuhan masyarakat yang berkembang saat ini.<sup>57</sup>

Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) mulai diberlakukan sejak diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Akan tetapi, karena dalam peraturan tersebut belum diatur secara

---

<sup>57</sup> Akur Nurasa, *Et.al*, *Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik : Kesiapan, Pelaksanaan, Kelemahan Kendala dan Solusi (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Bandung)*. Hasil Penelitian, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2020, hal.11.

menyeluruh terkait hak tanggungan yang terdapat dalam UUHT maka pemerintah kembali mengeluarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020.

Sistem elektronik yang dimaksud dalam peraturan tersebut merupakan serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan mengirimkan dan/atau menyebarkan informasi elektronik.<sup>58</sup>

Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Berdasarkan ketentuan dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 terdapat 3 (tiga) komponen dalam proses layanan Hak tanggungan elektronik atau HT-el ini, yaitu kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional selaku penyelenggara, Kantor Pertanahan selaku pelaksana, Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna. Proses layanan Hak Tanggungan elektronik yang sepenuhnya dilakukan melalui sistem *online* sehingga meniadakan peran loket pertanahan merupakan suatu terobosan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam upaya

---

<sup>58</sup> Ketentuan umum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/badang Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2020 Pasal 1 ayat 6.

mempercepat dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan.<sup>59</sup>

Adapun jenis pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui sistem elektronik meliputi, pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan dan perbaikan data. Sementara pengguna untuk layanan HT-el meliputi Kreditor, PPAT dan pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.<sup>60</sup>

## 2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Istilah subjek hukum yang kerap ditemui dalam bidang hukum berasal dari Bahasa Belanda, *rechtssubject*, yang secara umum terdiri dari manusia dan badan hukum yang diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Sebagai subjek hukum perdata,<sup>61</sup> manusia atau orang menjadi pembawa hak sejak ia dilahirkan dan berakhir saat meninggal. Bahkan, jika diperlukan manusia dapat dihitung sejak ia dalam kandungan hingga dilahirkan dalam keadaan hidup. Kemudian, dalam konteks badan hukum, diterangkan bahwa badan hukum memiliki karakteristik hukum yang sama seperti manusia. Badan-badan hukum memiliki kekayaan sendiri, ikut serta dalam hukum dengan pengurusannya dapat digugat dan dapat menggugat.

Jika kita membahas mengenai subjek dalam hak tanggungan, hal

---

<sup>59</sup> Akur Nurasa, *Et.al, Op.cit*, hal.12.

<sup>60</sup> Pasal 6 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2020.

<sup>61</sup> Tim Hukum Online, *Subjek Hukum Perdata, Pidana dan Hukum Internasional*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/subjek-hukum-lt6203d4c585cb0/?page=all>, diakses tanggal 09 Agustus 2022.pukul 17.12 WITA.

ini terdapat pada Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT. Dalam kedua pasal tersebut ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Sedangkan pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.<sup>62</sup>

Seperti setiap perjanjian yang lain, dalam perjanjian pemberian hak tanggungan ada 2 (dua) pihak yang saling berhadapan, yaitu kreditor yang setelah pemberian hak tanggungan akan disebut pemegang haktanggungan dan pihak pemberi hak tanggungan, yang bisa debitor sendiri atau pihak ketiga, sehingga mereka akan disebut debitor pihak ketiga pemberi hak tanggungan.<sup>63</sup>

J. Satrio mengemukakan bahwa pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan hukum atas objek yang dijaminkan adalah kurang lengkap, karena, tindakan menjaminkan merupakan tindakan pemilikan (bukan pengurusan), yang tidak tercakup oleh tindakan pengurusan. Jadi, lebih baik jika disebutkan bahwa syaratnya adalah pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan tindakan pemilikan atas benda jaminan.

---

<sup>62</sup> Salim, *Op. cit*, hal.104.

<sup>63</sup> J. Satrio, *Supra* catatan kaki nomor 8, hal. 308.

Kewenangan tindakan pemilikan itu baru disyaratkan pada saat pendaftaran hak tanggungan. Jadi, tidak tertutup kemungkinan bahwa orang menjanjikan hak tanggungan pada saat benda yang akan dijaminakan belum menjadi miliknya, asal nanti pada saat pendaftaran hak tanggungan, benda jaminan telah menjadi milik pemberi hak tanggungan. Ini merupakan upaya pembuat undang-undang untuk menampung kebutuhan praktek di mana orang bisa menjaminkan persil, yang masih akan dibeli dengan uang kredit dari kreditor.<sup>64</sup>

Objek jaminan adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai, mudah diuangkan, yang diikat dengan janji untuk dijadikan jaminan untuk pembayaran utang debitor. Pada umumnya, kredit yang diterima oleh debitor diamankan dengan adanya jaminan kredit. Jaminan merupakan faktor yang sangat penting bagi kreditor, yang memerlukan kepastian, bahwa pinjaman yang diberikan itu akan dilunasi oleh debitor sesuai dengan janji yang diberikan secara tepat pada waktunya.<sup>65</sup>

Pada dasarnya tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Akan tetapi, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan, syarat-syarat tersebut yaitu:

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;

---

<sup>64</sup> *Ibid*, hal. 309.

<sup>65</sup> Retnowulan Sutantio, *Kapita Selekta Hukum Perbankan*, Ikatan Hakim Indonesia (IKAHI) Ca. Mahkamah Agung RI, Bandung, 1995.

- 2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitor cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum; dan
- 4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang;

Oleh karena hak tanggungan merupakan objek kebendaan maka adanya benda objek jaminan merupakan syarat yang sangat penting bagi eksistensi suatu jaminan utang. Bukan hanya itu, bahkan hak tanggungan akan mengikuti benda objek jaminan utang, kemanapun benda tersebut berada atau dialihkan.<sup>66</sup>

Salah satu karakter utama dari hak tanggungan adalah perpindahan hak atas objek benda ke pihak ketiga ketika benda tersebut dieksekusi, yaitu jika utang dalam perjanjian pokok tidak terbayar sesuai yang diperjanjikan. Karena itu hak atas benda objek hak tanggungan juga harus mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Karena itu, tidak mungkin hak tanggungan diikat terhadap misalnya hak milik yang telah diwaqafkan, karena hak milik atas tanah yang kemudian diwaqafkan itu sudah beku, dalam arti tidak dapat lagi beralih atau dialihkan. Demikian juga, meskipun undang-undang hak tanggungan memungkinkan objek hak pakai, asal memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai Pasal 4 ayat (2) dan (3).

---

<sup>66</sup> Munir Fuadi, *Op.cit*, hal. 72 *Et seq*.

Akan tetapi, khusus untuk hak pakai atas tanah Negara maka pengalihannya masih memerlukan syarat berupa adanya izin pengalihan dari Negara. Ketidakbebasan dalam pengalihan hak pakai atas tanah Negara ini menimbulkan masalah terhadap pengalihan hak pakai atas tanah negara ketika hak tersebut dieksekusi sebagai jaminan utang. Sebab, sesuai UUPA, izin tersebut tentunya masih tetap diperlukan. Sementara itu, mengenai dapat tidaknya dialihkan hak pakai atas tanah milih orang lain tergantung pada bagaimana pengaturannya dalam perjanjian pemberian hak pakai tersebut antara pemilik hak milik dan pemilik hak pakai. Jika dalam perjanjian tersebut tidak dilarang atau tidak memerlukan izin untuk dialihkan sesuai sifat hak pakai sebagai hak kebendaan maka terhadap hak pakai seperti itu dapat dijadikan objek jaminan utang.<sup>67</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa hak pakai dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan, baik hak pakai atas tanah Negara maupun hak pakai atas tanah milik orang lain. Sedangkan untuk hak pakai atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada serta yang merupakan satu kesatuan dengan tanah (baik di atas tanah maupun di bawah tanah), hak tanggungannya hanya dapat diikatkan sekaligus dengan diikatkannya hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Dalam konteks ini, undang-undang hak tanggungan maupun UUPA (sesuai hukum adat) memberlakukan asas

---

<sup>67</sup> *Ibid.* hal. 73.

pemisahan horizontal atas tanah, yakni pemisahan antara tanah dan benda-benda yang ada di atas maupun di bawah tanah. Sebagaimana diketahui, BW tidak memberlakukan asas pemisahan horizontal atas tanah, tetapi memberlakukan asas perlekatan (tidak dapat dipisahkan) antara tanah dan benda-benda yang ada di atas maupun dibawah tanah.<sup>68</sup>

Objek hak tanggungan, yaitu benda atau hak apa saja yang dapat dikaitkan dengan hak tanggungan, seperti:

- 1) Hak milik atas tanah;
- 2) Hak guna usaha;
- 3) Hak guna bangunan;
- 4) Hak pakai atas tanah Negara, sepanjang hak pakai tersebut didaftarkan dan hak pakai tersebut mempunyai sifat yang dapat dialihkan;
- 5) Hak pakai atas tanah hak milik;
- 6) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
- 7) Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun;
- 8) Bawah tanah sepanjang secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas tanah.

Terhadap satu benda objek hak tanggungan dapat diikatkan

---

<sup>68</sup> *Ibid*, hal 73 *Et.seq.*

beberapa hak tanggungan sekaligus ataupun tidak sekaligus. Untuk itu terjadilah peringkat hak tanggungan. Misalnya, akan terdapat hak tanggungan pertama, hak tanggungan kedua dan seterusnya. Siapa yang lebih dahulu mendaftarkan hak tanggungan maka dialah yang mendapat hak tanggungan pertama dan demikian seterusnya. Dengan demikian, pengikatan hak tanggungan berlapis ini mewakili lebih dari satu utang yang dijamin oleh satu objek hak tanggungan.<sup>69</sup>

### 3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Ada beberapa asas dari hak tanggungan yang perlu dipahami betul yang membedakan hak tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Asas-asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai pasal UUHT.<sup>70</sup>

Sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitor kepada bank, hak tanggungan memiliki ciri dan sifat khusus. Adapun ciri dan sifat dari hak tanggungan adalah:<sup>71</sup>

- a) Hak tanggungan bersifat memberikan hak *preference* (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu daripada kreditor lainnya.
- b) Hak tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit de suite*). Ini merupakan salah satu kekuatan lain hak tanggungan.

---

<sup>69</sup> *Ibid*, hal. 78.

<sup>70</sup> Sutan Remy Sayhdeini, *Op.cit.* hal.15.

<sup>71</sup> Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, 2011, hal.41 *Et.seqq.*

Jadi, walaupun tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak orang lain (dalam hal ini misalnya dijual), hak tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut sepanjang belum dihapuskan oleh pemegang hak tanggungan dimaksud.

- c) Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan sebelumnya. Hak tanggungan yang melekat pada suatu jaminan berupa tanah dan/atau bangunan, tidak dapat ditetapkan hanya melekat disebagian bidang tanah atau sebagian bidang rumah, tetapi melekat keseluruhan bagian tanah atau rumah tersebut. Namun, dapat pula diperjanjikan bahwa hak tanggungan yang membebani beberapa bidang tanah, dapat dihapuskan secara sebagian-sebagian, sesuai dengan proporsi pelunasan fasilitas kredit yang dilakukan debitur.
- d) Hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada. Utang yang akan ada adalah utang yang pada saat dibuat dan ditandatangani akta pemberian hak tanggungan tersebut belum ditetapkan jumlah ataupun bentuknya.

#### 4. Kewajiban Pendaftaran Hak Tanggungan

Salah satu perwujudan pemberian kepastian hukum, sebagaimana yang disebutkan dalam bagian menimbang pada pembukaan UUHT, adalah adanya kewajiban pendaftaran hak tanggungan sebagai

perwujudan dari asas publisitas,<sup>72</sup> walaupun prinsip yang sama juga sudah diterapkan pada hipotek. Dalam hal ini ada perbedaan antara pendaftaran hipotek dengan hak tanggungan. Perbedaannya adalah bahwa dalam UUHT ditetapkan batas waktu pelaksanaan pendaftaran tersebut, yaitu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.<sup>73</sup>

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan dihadapan PPAT dan kedua tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan. Tahap pemberian hak tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan hak tanggungan tersebut dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.<sup>74</sup>

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT dapat diketahui, bahwa ada janji-janji yang bersifat fakultatif yang dapat dan

---

<sup>72</sup> Asas publisitas Hak Tanggungan atau asas keterbukaan (*openbaarheid*), yaitu asas yang mengharuskan bahwa Hak Tanggungan itu harus didaftarkan di dalam register umum, supaya dapat diketahui oleh pihak ketiga atau umum. Terhadap Hak Tanggungan berlakunya asas publisitas atau asas keterbukaan ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT Hak Tanggungan harus bersifat terbuka dan umum agar pihak lain selain kreditor dan debitor dapat mengetahui bahwa di atas hak atas tanah tersebut telah dibebani hak lain yaitu hak jaminan kebendaan dalam bentuk Hak Tanggungan yang dapat dilihat dari buku tanah di Kantor Pertanahan.

<sup>73</sup> J Satrio, *Supra* catatan kaki nomor 10, hal. 326.

<sup>74</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit*, hal. 397.

dilarang dicantumkan dalam APHT, meliputi:<sup>75</sup>

- 1) Janji sewa;
- 2) Janji untuk tidak mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan;
- 3) Janji hak mengelola objek hak tanggungan;
- 4) Janji penyelamatan objek hak tanggungan;
- 5) Janji hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan;
- 6) Janji objek hak tanggungan tidak dibersihkan dari hak tanggungan;
- 7) Janji tidak akan melepaskan hak atas objek hak tanggungan;
- 8) Janji memperoleh ganti rugi;
- 9) Janji objek hak tanggungan diasuransikan;
- 10) Janji pengosongan objek hak tanggungan;
- 11) Janji mengenai sertipikat hak atas tanah objek hak tanggungan;
- 12) Janji memiliki.

Tahap selanjutnya adalah pendaftaran hak tanggungan. saat ini telah dikenal dua proses pendaftaran hak tanggungan, yaitu pendaftaran hak tanggungan secara konvensional dan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Kedua proses pendaftaran tersebut diuraikan sebagai berikut:

a. Pendaftaran Hak Tanggungan Konvensional

Dalam undang-undang hak tanggungan disebutkan dengan jelas kapan suatu hak atas tanah dibebani hak tanggungan. hal tersebut dituangkan dalam Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT, yang secara sistematis diuraikan sebagai berikut:<sup>76</sup>

- 1) Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan;
- 2) PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian

---

<sup>75</sup> *Ibid*, hal. 419 *Et seq.*

<sup>76</sup> Salim. *Op.cit.* hal.179 *Et seq.*

hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan, meliputi:

- a) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
  - c) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
  - d) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
  - e) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;
  - f) Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan;
  - g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan;
- 3) Kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang

diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

b. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Pada dasarnya, untuk menggunakan sistem Hak Tanggungan elektronik, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>77</sup>

- 1) Pengguna layanan sistem HT-el terdiri dari, perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan aparat sipil Negara kementerian yang bertugas melayani hak tanggungan.
- 2) Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya, harus menjadi pengguna terdaftar pada sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan, mempunyai domisili elektronik, surat keterangan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan, pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar dan syarat lainnya yang ditentukan oleh kementerian.
- 3) Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

---

<sup>77</sup> Bernadetha Aurelia Oktavira, *Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik-lt5d78bcd61c63c>, diakses tanggal 15 Agustus 2022.

Lebih lanjut, mekanisme pendaftaran hak tanggungan melalui sistem elektronik diuraikan sebagai berikut:<sup>78</sup>

- 1) Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el;
- 2) Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor.
- 3) Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
- 4) Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya

---

<sup>78</sup> *Ibid.*

melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.

- 5) Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditor dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.
- 6) Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.
- 7) Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal

Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

- 8) Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

## 5. Hapusnya Hak Tanggungan

Dari sepuluh alasan yang menghapuskan perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 BW, dikenal dua macam alasan hapusnya perikatan sebagai akibat pemenuhan perikatan, yaitu karena:<sup>79</sup>

- 1) Dilakukannya pembayaran; dan
- 2) Diberikannya penawaran pembayaran tunai, yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.

Pada bagian ini yang dimaksud dengan pembayaran adalah segala bentuk pemenuhan prestasi. Pembayaran pada umumnya dilakukan oleh debitor/si berutang, namun dalam BW pembayaran boleh juga dilakukan oleh orang lain yang berkepentingan bahkan yang tidak berkepentingan, orang lain yang dimaksud adalah:<sup>80</sup>

- 1) Orang yang turut berutang (tanggung menanggung);
- 2) Penanggung utang;

---

<sup>79</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan: Hapusnya Perikatan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 13.

<sup>80</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Garfindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 88.

3) Pihak ketiga yang tidak berkepentingan.

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 dan Pasal 19 UUHT. Hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan, terdapat empat sebab hapusnya hak tanggungan, yaitu:<sup>81</sup>

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- 2) Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.<sup>82</sup>

Peringkat antara para pemegang hak tanggungan dapat berubah. Perubahan peringkat ini terjadi bilamana pemegang hak tanggungan pertama telah dibayar lunas maka ia akan keluar. Dan yang tadinya pemegang hak tanggungan kedua akan naik menjadi

---

<sup>81</sup> Salim, *Op.cit.* hal. 186 *Et.seq.*

<sup>82</sup> Sudargo Gautama, hal 103.

pemegang hak tanggungan pertama. Segala sesuatu ini dilakukan dengan perantaraan ketua Pengadilan Negeri. Pembeli yang telah membeli objek hak tanggungan dapat minta juga agar objek bersangkutan dibersihkan (*zuiveren*) dari beban hak tanggungan.<sup>83</sup>

Cara penghapusan keempat yaitu karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus tidak terdapat dalam Pasal 1209 BW. Akan tetapi, dalam pelaksanaan ketentuan UUPA, seringkali dilihat hak atas tanah ini menjadi hapus. Misalnya karena pemerintah tidak mau memperpanjang Hak Guna Bangunan yang sudah lewat waktu 30 tahun. Tidak diperpanjang dengan alasan *masterplant* telah berubah, jika tidak dilakukan perpanjangan maka Hak Guna Bangunan tersebut akan hapus. Apabila Hak Guna Bangunan itu telah dipasang hak tanggungan demi kepentingan pihak kreditor maka hak tanggungan demikian itu akan menjadi hapus pula.<sup>84</sup>

Sudikno Mertokusumo, mengemukakan 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan yaitu:<sup>85</sup>

- 1) Dilunasinya utang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitor. di sini tidak terjadi cedera janji atau sengketa.
- 2) Debitor tidak memenuhi tepat pada waktu, yang berakibat debitor akan ditegur oleh kreditor untuk memenuhi

---

<sup>83</sup> *Ibid*, hal. 104.

<sup>84</sup> *Ibid*, hal. 105.

<sup>85</sup> Salim. *Op.cit*, hal. 187 *Et.seq.*

prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh debitor dengan sukarela, sehingga dengan demikian utang debitor lunas dan diperjanjian utang piutang berakhir.

- 3) Debitor cedera janji, dengan adanya cedera janji tersebut maka kreditor dapat mengadakan parate eksekusi dengan menjual barang yang dijaminkan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir.
- 4) Debitor cedera janji maka kreditor dapat mengajukan setipikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti dengan pelelangan umum. Dengan dilunasinya utang dari hasil penjualan lelang maka perjanjian utang piutang berakhir. di sini tidak terjadi gugatan.
- 5) Debitor cedera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitor digugat oleh kreditor, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditor (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara sukarela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh debitor tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.

6) Debitor tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi utang debitor, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.

#### 6. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan

Hak tanggungan yang telah hapus karena alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang selanjutnya dapat dicoret dari dalam buku tanah sertipikat tanah oleh badan pertanahan. Pencoretan hak tanggungan yang sudah hapus ini sering disebut dengan istilah roya.<sup>86</sup> Roya hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu roya secara keseluruhan dan roya secara partial.

Roya partial adalah suatu keadaan saat pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran. Akibat kondisi ini, terjadi hapusnya hak tanggungan pada bagian objek hak tanggungan berkenaan yang dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta pada buku tanah yang sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya oleh karena sifat dari hak tanggungan adalah tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan sebelumnya sehingga biasanya jika ada rencana akan dilakukan roya partial maka dalam perjanjian kredit maupun dalam akta pemberian

---

<sup>86</sup> Munir Fuadi, hal 97.

hak tanggungan harus diperjanjikan bahwa debitor diperbolehkan menebus sertifikatnya secara bertahap.<sup>87</sup>

Pencoretan hak tanggungan tersebut dilakukan setelah utangnya dibayar lunas, atau setelah pihak kreditor membuat pernyataan tertulis bahwa hak tanggungan telah hapus. Dengan pencoretan hak tanggungan tersebut maka Kantor Pertanahan melakukan penarikan sertipikat hak tanggungan, dan sertipikat tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Disamping itu, buku tanah hak tanggungan juga dinyatakan tidak berlaku lagi.<sup>88</sup> Buku tanah beserta dokumen-dokumen lain yang terkait dengan hak tanggungan yang telah di roya lalu kemudian akan dihapuskan dengan membuat berita acara penghapusan dokumen hak tanggungan. Demikian sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 14 tahun 2017 tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Jika pihak kreditor tidak mau membuat pernyataan hapusnya hak tanggungan untuk di roya maka undang-undang menyediakan jalan keluarnya berupa hak bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang agar ketua pengadilan negeri tersebut mengeluarkan perintah pencoretan hak tanggungan. Selanjutnya pihak yang

---

<sup>87</sup> Irma devita. *Op.cit.* hal 71.

<sup>88</sup> Munir Fuadi, *Loc.Cit.*

berkepentingan memohon kepada kepala kantor pertanahan untuk mencoret hak tanggungan tersebut, dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan (jika ada sengketa) untuk pencoretan hak tanggungan dari pengadilan Negeri.<sup>89</sup>

Adanya perubahan sistem layanan hak tanggungan berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 juga terjadi pada proses roya hak tanggungan. Hak tanggungan yang didaftarkan secara manual, pada saat hak tanggungan tersebut akan di roya maka pihak yang mengajukan permohonan adalah pihak debitor. Sementara, ketika hak tanggungan tersebut didaftarkan secara elektronik maka permohonan roya hanya dapat diajukan oleh pihak kreditor.

Adapun proses pencoretan hak tanggungan elektronik dilakukan dengan cara sebagai berikut:<sup>90</sup>

- 1) Kreditor mengajukan permohonan pelayanan pencatatan hapusnyahak tanggungan (roya) baik seluruhnya atau sebagian (partial) melalui sistem HT-el.
- 2) Kreditor mengunggah dokumen persyaratan, yaitu surat roya/keterangan lunas/pelunasan utang dari kreditor/penetapan pengadilan/surat pelepasan hak tanggungan/hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, dan lainnya apabila diperlukan.

---

<sup>89</sup> *Ibid.*

<sup>90</sup> Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis 400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

- 3) Kreditor mengunggah dokumen persyaratan dengan ukuran resolusi minimal 100 dpi dan membuat pernyataan kesesuaian data dalam bentuk digital.
- 4) Kreditor memilih objek Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan diroya, apabila seluruh objek hak atas tanah atau satuan rumah susun yang dipilih maka Sistem HT-el akan menentukan bahwa roya tersebut diproses sebagai roya penuh sedangkan apabila hanya sebagian objek hak atas tanah atau satuan rumah susun yang dipilih maka sistem HT-el akan menentukan bahwa roya tersebut diproses sebagai roya partial.
- 5) Kreditor mengkonfirmasi permohonan penghapusan Hak Tanggungan.
- 6) Sistem HT-el akan menerbitkan Surat Perintah Setor Biaya Pelayanan.
- 7) Setelah menerima Surat Perintah Setor, Kreditor wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan batal secara otomatis dan kreditor dapat mengajukan permohonan baru.
- 8) Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh Sistem HT-el maka Sistem HT-el akan menampilkan (pratinjau) draft Sertipikat

HT-el dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

- 9) Kreditor dapat segera memeriksa (pratinjau) draft Sertipikat HT-el dan catatan dimaksud dan apabila terdapat ketidaksesuaian maka Kreditor dapat berkoordinasi langsung dengan Kantor Pertanahan untuk dilakukan perbaikan.
- 10) Apabila draft Sertipikat HT-el dan catatan dimaksud telah sesuai maka paling lama hari ke 5, Sertipikat HT-el dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik oleh Sistem HT-el.
- 11) Hasil pelayanan roya partial akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan edisi baru dengan nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya, yang berisikan data perubahan terakhir.
- 12) Hasil pelayanan roya penuh, akan mematikan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan sebelumnya diberikan tanda khusus yang menyatakan bahwa sertipikat tidak berlaku karena Roya.
- 13) Sertipikat HT-el akan dikirim melalui email penyelia (supervisor) dan dapat dicetak.
- 14) Catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dicetak dan

dilekatkan pada lembar catatan di bawah baris akhir catatan terakhir Sertipikat Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan.

15) Kreditor wajib menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah dilakukan roya penuh kepada Debitor paling lama 5 (lima) hari sejak dilaksanakan penghapusan Hak Tanggungan.

#### **D. Landasan Teoretis**

##### **1. Teori Tanggung Jawab**

Tanggung jawab dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan).<sup>91</sup> Sementara dalam kamus hukum terdapat dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban

---

<sup>91</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Penerbit Balai Pustaka, Edisi III, 2001, hal.1139.

bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan.<sup>92</sup>

Sebuah konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggungjawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Menurut Hans Kelsen dalam teori tradisional dibedakan dua jenis tanggung jawab, yaitu tanggung jawab yang didasarkan atas kesalahan, dan tanggung jawab mutlak. Perintah hukum menghubungkan suatu sanksi dengan perbuatan dari seorang individu berdasarkan akibat dari perbuatan ini terhadap individu-individu lain. Teknik hukum primitif ditandai dengan fakta bahwa hubungan antara perbuatan dengan akibatnya tidak mengandung kualifikasi psikologis. Dapat dikatakan bahwa perbuatannya menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang, dan bahwa ada suatu hubungan eksternal antara perbuatannya dengan akibatnya. Tiadanya hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya adalah penting. Jenis tanggung jawab ini disebut tanggung jawab mutlak.<sup>93</sup>

Secara umum prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat

---

<sup>92</sup> Andi Nita Kurniawati Ramadhani, Aspek Hukum Administrasi terhadap Dokter yang Tidak Memiliki Izin dalam Pelayanan Kedokteran, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Tesis, 2017, hal. 57.

<sup>93</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2013, hal 95.

dibedakan sebagai berikut:<sup>94</sup>

a) Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip Tanggung jawab berdasarkan (*fault liability atau liability based fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku didalam hukum pidana dan perdata. Dalam BW khususnya Pasal 1365, 1366 dan 1367 prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 BW yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan empat unsur pokok yaitu, adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita dan adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian. Yang dimaksud kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan Undang-undang tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

b) Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip ini mengatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Kata dianggap pada prinsip "*presumption of liability*" adalah penting, karena ada

---

<sup>94</sup>Andi Nita Kurniawati Ramadhani, *Op.cit.* hal. 58 *Et seq.* (Dikutip dari : Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*, Gramedia Widia Sarana Indonesia, Jakarta 2006, hlm. 73 *Et seqq.*).

kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab, yaitu dalam hal ini dapat membuktikan ia telah mengambil semua tindakan yang diperlukan untuk menghindarkan terjadinya kerugian.<sup>95</sup> Dalam prinsip ini beban pembuktiannya ada pada tergugat. Dalam hal ini tampak beban pembuktian terbalik (*omkering van bewijslast*). Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*).

c) Prinsip praduga untuk selalu tidak bertanggung jawab

Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Contoh lain dari penerapan prinsip ini adalah pada hukum pengangkutan .Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kain, atau bagasi tangan , yang biasanya diawasi oleh penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Pihak yang dibebankan untuk membuktikan kesalahan itu ada pada konsumen.

d) Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*) yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di atas . Ada pendapat yang menyatakan, *stict liability*

---

<sup>95</sup> *Ibid.* hal. 61 (Dikutip dari: E. Suherman, *Masalah Tanggung Jawab pada Charter Pesawat Udara dan Beberapa Masalah Lain dalam Bidang Penerbangan* Kumpulan Karangan, Cet.II, Alumni : Bandung 1979, hal.21).

adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya dalam keadaan yang *force majeure*, sebaliknya *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum selalu dikaitkan dengan konsep *rectstaat* atau konsep *rule of law* karena lahirnya konsep-konsep tersebut tidak lepas dari keinginan memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Konsep *rectstaat* muncul di abad ke-19 yang pertama kali dicetuskan oleh Julius Stahl. Pada saat yang hampir bersamaan muncul pula konsep Negara hukum (*rule of law*) yang dipelopori oleh A.V Dicey. Menurut A.V. Dicey menguraikan adanya 3 (tiga) ciri penting Negara hukum yang disebut dengan *rule of law*, yaitu:<sup>96</sup>

- a) Supremasi hukum, artinya tidak boleh ada kesewenangan-wenangan, sehingga seseorang hanya boleh dihukum jika melanggar hukum.
- b) Kedudukan yang sama didepan hukum, baik bagi rakyat biasa atau pejabat pemerintah.
- c) Terjaminnya hak-hak manusia dalam undang-undang atau

---

<sup>96</sup> Nashiba Maulidya, *Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah Sebagai Upaya Pencegahan Pencucian Uang pada Perusahaan Asuransi di Kota Makassar*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hal.32 *Et seq* (dikutip dari: Nuktoh Arfawie Kurdie, 2005, *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 19).

keputusan pengadilan.

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai isu subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.<sup>97</sup> Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua, yaitu:

a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat

---

<sup>97</sup> *Ibid.*

supaya tidak terjadi tubrukan antar-kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>98</sup>

#### **E. Kerangka Pikir**

Dalam penelitian ini akan dikaji mengenai “Kedudukan Roya Hak Tanggungan Elektronik Sertipikat Hak atas Tanah terkait Pelunasan Utang oleh Pihak Ketiga”. Terdapat dua isu pokok penelitian yang akan dikaji lebih jauh, yaitu pelaksanaan roya hak tanggungan elektronik pada sertipikat hak atas tanah yang permohonannya dilakukan oleh pihak kreditor dalam hal terjadi pelunasan utang oleh pihak ketiga. Kemudian, yang kedua mengenai perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak terkait adanya pelunasan utang debitor oleh pihak ketiga pada saat permohonan roya hanya dapat dilakukan oleh kreditor.

---

<sup>98</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 53 *Et seq.*