

SKRIPSI

**KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN
YANG TIDAK MEMILIKI IRAH-IRAH**

***LEGAL POSITION OF MORTGAGE CERTIFICATE
THAT DO NOT HAVE IRAH-IRAH***



Oleh:

NURUL FADHILAH HUBULO

NIM. B011181327

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK MEMILIKI IRAH-IRAH

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada
Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

NURUL FADHILAH HUBULO
NIM. B011181327

**PEMINATAN HUKUM PERDATA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

PENGESAHAN SKRIPSI

**KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG
TIDAK MEMILIKI IRAH-IRAH**

Disusun dan diajukan oleh:

NURUL FADHILAH HUBULO

B011181327

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

Pada hari Kamis, tanggal 23 November 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Ketua

Sekretaris



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



Dr. Marwah, S.H., M.H
NIP 198304232008012006

A.n. Dekan

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra S.H., M.Kn.
NIP 198408182010121005

PERSETUJUAN PEMBIMBING
KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN
YANG TIDAK MEMILIKI IRAH-IRAH

Disusun dan diajukan oleh:

NURUL FADHILAH HUBULO
NIM. B011181327

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI
Pada Tanggal 23 November 2023

Menyetujui:

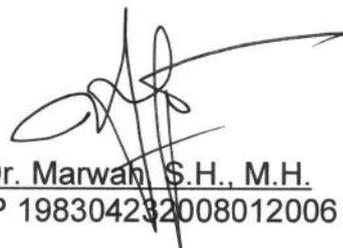
Komisi Penasehat

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



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



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



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : NURUL FADHILAH HUBULO
N I M : B011181327
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : KEDUDUKAN HUKUM SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG
TIDAK MEMILIKI IRAH-IRAH (STUDI KASUS PUTUSAN
NO.11/PDT.BTH/2019/PN.MDN)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, November 2023



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

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nurul Fadhilah Hubulo

NIM : B011181327

Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **“Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang Tidak Memiliki Irah-Irah”** adalah benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan skripsi ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 23 November 2023

Yang membuat pernyataan,



Nurul Fadhilah Hubulo
NIM. B011181327

ABSTRAK

Nurul Fadhilah Hubulo (B011181327), dengan judul “Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang Tidak Memiliki Irah-Irah”. Di bawah bimbingan Nurfaidah Said selaku Pembimbing Utama dan Marwah selaku Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menguraikan akibat hukum sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah. Selain itu juga untuk menguraikan perlindungan hukum bagi kreditor atas sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah.

Metode penelitian yang digunakan yakni penelitian hukum normatif. Kemudian untuk pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Teknik pengumpulan bahan hukum yang dilakukan adalah studi kepustakaan (*library research*) dengan memperoleh bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dianalisis secara kualitatif dan hasil penelitian diuraikan secara deskriptif, sistematis, dan akurat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Akibat hukum yang timbul atas sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah adalah cacat hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan melalui litigasi dan non-litigasi. (2) Perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor ketika sertipikat hak tanggungan tidak memiliki irah-irah diperoleh berdasarkan Pasal 1131 BW maupun dengan penyelamatan kredit atau penyelesaian kredit sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak Bank. Selain itu, telah tersedia mekanisme yang dapat ditempuh oleh kreditor di Kantor Pertanahan apabila terjadi kondisi tersebut dengan melibatkan Notaris dan/atau PPAT.

Kata Kunci: Kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan; Irah-Irah; Sertipikat Hak Tanggungan

ABSTRACT

Nurul Fadhilah Hubulo (B011181327) with the title “Legal Position of Mortgage Certificate that Do Not Have Irah-Irah”. Under the guidance of Nurfaidah Said as Main Supervisor and Marwah as Second Supervisor.

This research aims to examine and elaborate the legal consequences of a mortgage certificate that do not have irah-irah. It is also to describe the legal protection for creditors of mortgage certificate that do not have irah-irah.

The research method used is normative legal research. Then for the approach used is a statutory approach and conceptual approach. The technique of collecting legal materials is library research by obtaining primary legal materials and secondary legal materials which are analyzed qualitatively, and the results of the research are described descriptively, systematically and accurately.

The result of the research shows that (1) The legal consequences of a mortgage certificate that does not have irah-irah is a legal defect, so it has no legal force and voidable through litigation and non-litigation process. (2) The legal protection given to creditors when a mortgage certificate does not have an irah-irah is obtained based on Article 1131 BW and with credit rescue or credit settlement in accordance with the procedures set by the Bank. In addition, there is a mechanism that can be taken by creditors at the Land Office if this condition occurs by involving Notaries and/or PPATs.

Keywords: *The Position of Mortgage Certificate; Irah-Irah; Certificate of Mortgage*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT Tuhan semesta alam atas segala berkat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar. Shalawat serta salam tak henti penulis haturkan kepada Rasulullah SAW, suri tauladan bagi seluruh umat Islam di muka bumi, yang telah mengantarkan umat manusia dari zaman jahiliyah menuju zaman yang berlimpah ilmu pengetahuan seperti pada saat ini.

Melalui kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang memberi dukungan moral dan materi kepada penulis selama menjalankan peran sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin hingga dapat menyelesaikan skripsi ini khususnya untuk kedua orang tua penulis yakni Aziz H. Hubulo dan Min Antau yang telah menjadi sekolah pertama yang membentuk diri penulis hingga pada titik ini. Kemudian Muh. Fadly Hubulo sebagai saudara penulis yang selalu menemani melewati segala macam situasi. Selanjutnya Mama Ina, Mama Ati, Kakak Mimi, Kakak Ri, Fira, Tante Muailah, Tante Nur beserta segenap keluarga besar penulis yang turut membantu dan memberi dukungan kepada penulis. Selain itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K)

selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan; Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan; Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi; Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis; Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil., Ph.D. selaku Sekretaris Universitas Hasanuddin;

2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin; Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan; Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni; Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi;
3. Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H. selaku Ketua Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Prof. Dr. Ir. Abrar, S.H., M.H. selaku penasihat akademik penulis selama menjadi mahasiswa FH-UH;
6. Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si. selaku Pembimbing Utama dan Dr. Marwah, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping atas segala ketulusan dan ilmu yang diberikan dalam membimbing penulis

tanpa pamrih serta senantiasa meluangkan waktu, tenaga serta pemikiran untuk memberikan arahan dan saran yang terbaik kepada penulis selama menyusun skripsi ini;

7. Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. dan Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Tim Penilai atas segala saran, masukan, dan ilmu yang diberikan kepada penulis selama menyusun skripsi ini;
8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
9. Segenap Staf dan Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas segala bantuan yang diberikan kepada penulis dalam pengurusan administrasi penulis selama menjadi mahasiswa;
10. Ibu Dr. Padma D. Liman, S.H., M.H. selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah meluangkan waktu dan bersedia untuk menjadi narasumber untuk skripsi penulis;
11. Pak Agung Prilaksono dari Kantor Bank Negara Indonesia (BNI) Kolaka yang telah bersedia untuk Penulis wawancara terkait dengan praktik perbankan;
12. Kak Edi dan Kak Batari dari Kantor Pertanahan Kota Makassar yang telah bersedia memberikan informasi mengenai hak tanggungan untuk menunjang penelitian ini;

13. Kak Istifani Syarif dan Kak Femy Nento yang telah meluangkan waktunya untuk berdiskusi dengan penulis seputar urusan kenotariatan;
14. Kak Sukardi yang telah meluangkan waktu dan bersedia untuk memberikan tanggapannya terkait topik yang penulis bahas;
15. Sahabat-sahabat penulis sejak hari pertama menginjakkan kaki di FH-UH, yakni Anastasia Dwi Evani Kounang, Aurelia Vanessa, A. Nurqalbi Annisa, Annisa Nur Febriyanti, dan Rini Puspitasari yang selalu menemani dan menjadi lingkungan yang sangat menyenangkan untuk penulis bertumbuh dan belajar;
16. Kawan seperjuangan penulis selama menjadi *Board of Director* ALSA LC Unhas Periode 2020/2021, yaitu Fawzan Mangputra Al-Ihsan, Mochammad Aidil Salama, Muh. Kurniawan Hasyim, Ridha Sugira Kasim, dan Stevanny Audry yang telah menyelamatkan penulis dari begitu banyak situasi genting. Semoga kita berenam senantiasa diberi rezeki dan kesehatan agar tetap bisa terhubung dimanapun kita berada, percayalah bahwa kalian selalu punya tempat special tersendiri bagi Penulis;
17. Adik-adik *Academic Fighters* 2020/2021, yakni Nur Khadijah, Annisa Damayanti Syarif, Maria Deriana Rosari Putrina Naha, Nurul Fuadi Saputri, Andi Aliyah Putri, dan Nabilah Putri Aulia Rahman atas segala kebersamaan dan perjuangan untuk selalu menjaga nilai-nilai akademik ALSA LC Unhas;

18. Keluarga besar ALSA LC Unhas yang senantiasa penulis banggakan, khususnya kepada DEMISTRI si demis paling penuh *chemistry*, yakni Fidyah, Jet, Naput, Hansel, Arman, Ocal, Dede, Idar, Dzakwan, Shinta, Fachri, Kikoy, Ayuni, Ica MB, Nala, Nafa, Lulu, Fahmi, Rifli, Mei, Ikal, Nuyul, Taufiq, Puji, dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu;
19. Keluarga besar NMCC Piala Mahkamah Agung ke-XXIII, NMCC Piala Prof. Soedarto VIII, NMCC Piala Mahkamah Agung ke-XXIV, serta seluruh pihak terkait yang telah membentuk karakter penulis menjadi pribadi yang lebih mandiri dan bertanggung jawab;
20. Teman-teman seperjuangan AMANDEMEN 2018, mulai dari dikader bersama, persiapan inaugurasinya dan harmonisasi alam tiap pagi, menjadi panitia PMH, hingga satu-persatu meninggalkan FH-UH sebagai sarjana hukum;
21. Rekan-rekan KKN Gelombang 106 Posko Panakkukang 1 yang telah mengisi hari-hari penuh pengabdian dengan super seru;
22. Seluruh pihak yang telah memberikan dukungan, semangat, dan doa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu serta pihak yang selalu menanyakan kapan lulus dan memberikan dorongan dan motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang telah penulis susun masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, Penulis sangat terbuka terhadap kritik dan saran untuk menyempurnakan skripsi ini. Kemudian, Penulis

berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi diri Penulis pribadi, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin secara khusus, Universitas Hasanuddin secara umum, serta serta siapapun yang membaca skripsi ini. Akhir kata, semoga seluruh pihak yang sedang berjuang menyelesaikan tugas akhirnya di luar sana selalu diberi kesehatan dan kekuatan.

Penulis,

Nurul Fadhilah Hubulo

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR BAGAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Konsep Akibat Hukum dalam Hukum Positif di Indonesia	18
B. Bentuk dan Tujuan dari Perlindungan Hukum	20
C. Pengaturan Hukum Jaminan di Indonesia.....	21
1. Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan	21
2. Asas-Asas Hukum Jaminan	26
3. Jenis-Jenis Jaminan	28
D. Hak Tanggungan	35
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	35
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	37
3. Beralihnya Hak Tanggungan	41

4. Hapusnya Hak Tanggungan	43
5. Kekuatan Hukum Irah-Irah Eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan	45
E. Kedudukan Bank dalam Sistem Perbankan	49
1. Asas, Fungsi dan Tujuan Perbankan	50
2. Jenis-Jenis Kredit oleh Bank.....	52
3. Prinsip-Prinsip dalam Kegiatan Penyaluran Kredit oleh Bank	57
4. Mekanisme Penyaluran Kredit oleh Bank	63
F. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pihak yang Membuat APHT dan SKMHT	66
G. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.....	73
1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional.....	74
2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	78
3. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan	81
BAB III METODE PENELITIAN.....	85
A. Tipe dan Pendekatan Penelitian	85
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	87
C. Analisis Bahan Hukum	89
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	91
A. Akibat Hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang Tidak Memiliki Irah-Irah	91
B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Sertipikat Hak Tanggungan yang Tidak Memiliki Irah-Irah	109
1. Langkah yang Ditempuh oleh Bank Selaku Kreditor	110
2. Peran Notaris dan/atau PPAT dalam Permasalahan Sertipikat Hak Tanggungan yang Cacat Hukum	123

3. Tanggung Jawab Kantor Pertanahan atas Sertipikat yang Cacat Hukum	127
BAB V PENUTUP	148
A. Kesimpulan	148
B. Saran	149
DAFTAR PUSTAKA.....	151
LAMPIRAN.....	164

DAFTAR BAGAN

Nomor Bagan	Halaman
Bagan 2.1 Susunan Organisasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional	74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak tanggungan merupakan hak yang lahir sebagai pengganti Hipotek sepanjang itu mengenai tanah dan *Credietverband* yang keduanya merupakan warisan hukum Belanda. Hipotek dan *Credietverband* dianggap tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan tidak mampu mengakomodir perkembangan yang terjadi dalam lingkup perkreditan dan jaminan yang mengakibatkan terjadinya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah.¹ Ketentuan mengenai hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 51 jo. Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya dikenal dengan UUPA), dan setelah 36 tahun kemudian lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya dikenal dengan UUHT).

Hak Tanggungan dapat didefinisikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah 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. Objek dari hak tanggungan

¹ Penjelasan Umum atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

adalah dapat berupa hak atas tanah serta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang lebih kuat karena tergolong sebagai kreditor preferen, yang berarti sebagai pemegang hak kebendaan yang dijaminan tersebut dan memiliki hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya dalam pelunasan utang.²

Pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan dalam perjanjian pokok yang menerangkan pemberian hak tanggungan selaku jaminan utang. Hal tersebut sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 10 UUHT yang memuat aturan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Sehubungan dengan pelaksanaan pemberian hak tanggungan, harus tertuang dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk pemenuhan asas spesialisasi dari hak tanggungan. Kemudian, PPAT akan mendaftarkan hak tanggungan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan batas waktu yang telah ditentukan oleh UUHT. Kemudian dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah non kementerian yang bertugas untuk menyelenggarakan tugas pemerintahan

² I Made Walesa Putra, 2017, *Kedudukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi*, Jurnal Kertha Semaya. Universitas Udayana, Volume 5 Nomor 2, Hlm. 6.

di bidang pertanahan, salah satunya menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hak tanggungan dinyatakan lahir dan mengikat setelah dilakukan pendaftaran, sebab apabila tidak didaftarkan maka tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, hal tersebut sejalan dengan asas publisitas dari hak tanggungan.³ Berkaitan dengan asas publisitas, Herowati Poesoko berpendapat bahwa pencatatan atau pendaftaran yang terbuka untuk umum merupakan cara yang memungkinkan pihak ketiga mengetahui adanya pembebanan hak tanggungan suatu hak atas tanah.⁴

Sampul depan sertipikat hak tanggungan memuat kata-kata atau yang lebih dikenal dengan istilah irah-irah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yang dimaksud dengan irah-irah adalah rumusan tetap dalam kepada surat putusan pengadilan.⁵ Selain itu, Bismar Siregar berpendapat bahwa yang dimaksud dengan irah-irah adalah kepala putusan yang tercantum pada bagian awal putusan dan dianggap sebagai rumusan sumpah.⁶ Kemudian, Irah-irah memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Pada awalnya irah-irah digunakan pada grosse akta hipotek dan sertipikat

³ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 55.

⁴ Herowati Poesoko, 2012, *Dinamika Hukum Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, Hlm. 80.

⁵ KBBI Daring, s.v. *Irah-Irah*, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/irah-irah> diakses pada tanggal 23 Januari 2023.

⁶ MYS/Ali, *Mengenang Bismar: Irah-Irah, Kepala Putusan yang Bermakna Sumpah*, Hukumonline. <https://www.hukumonline.com/berita/a/irah-irah--kepala-putusan-yang-bermakna-sumpah-lt55a26de809417/> diakses pada tanggal 19 Agustus 2022.

hipotek, kemudian digunakan untuk sertipikat hak tanggungan. Selanjutnya mengacu pada Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT diatur bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan peringkat pertama memiliki hak untuk melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan itu.

Selanjutnya eksekusi dapat dilakukan apabila pemberi hak tanggungan atau debitur tidak memenuhi prestasi meski yang bersangkutan telah diberikan somasi sebanyak tiga kali berturut-turut oleh pemegang hak tanggungan atau kreditor.⁷ Titel eksekutorial yang terdapat pada sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, artinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak selamanya harus ditempuh dengan mengajukan gugatan perdata dan dapat dilangsungkan tanpa melalui jalur litigasi, hal tersebut dikenal dengan istilah parate eksekusi. Apabila ditinjau dari praktiknya, tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersedia melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, hal tersebut dikarenakan setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek hak tanggungan harus melalui fiat Ketua Pengadilan.⁸ Hal tersebut dilatarbelakangi oleh

⁷ Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 190.

⁸ Diana Afifah, *Konsep Parate Executie dan Fiat Executie dalam Pelaksanaan Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL*, Hukumonline, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/Konsep-Parate->

kekeliruan pembentuk UUHT dan lembaga peradilan dalam memahami pengertian antara parate eksekusi dan eksekusi berdasarkan pada titel eksekutorial sehingga kemudian menimbulkan kebingungan terutama para kreditor pemegang hak tanggungan.⁹

Salah satu kasus yang menimbulkan permasalahan terhadap kedudukan hak tanggungan yakni objek jaminan hak tanggungan yang terdiri atas tanah dan bangunan ditetapkan dalam sita eksekusi dalam putusan pengadilan lain, padahal sebelumnya objek tersebut sudah menjadi jaminan hak tanggungan. Permasalahan tersebut terjadi pada Putusan No.11/Pdt.Bth/2019/PN Mdn. Pemegang hak tanggungan dalam kasus tersebut merasa dirugikan atas pelaksanaan sita eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan karena objek tersebut terlebih dahulu telah diserahkan dan dijadikan sebagai jaminan kredit dari dan tanpa sepengetahuan pemegang jaminan hak tanggungan, serta sama sekali tidak melibatkan pemegang jaminan hak tanggungan sebagai salah satu pihak dalam perkara tersebut.

Adapun objek jaminan hak tanggungan yang telah dijadikan jaminan dalam Perjanjian Kredit Nomor 2010.009.MDC tanggal 19 Januari 2010 dengan maksimum kredit sebesar Rp.4.690.000.000,- (empat milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) yang kemudian diubah dalam Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit 2010.009.MDC tanggal 12

[Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungan-di-KPKNL.html](#) diakses pada tanggal 27 Maret 2023.

⁹ *Ibid.*

November 2014 dengan maksimum kredit sebesar Rp.5.127.100.000,- (lima milyar seratus dua puluh tujuh juta seratus ribu rupiah), serta Perjanjian Kredit Nomor 2014.126.MDC tanggal 23 Juni 2014 dengan maksimum kredit sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) yang diubah dalam Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit 2014.126.MDC tanggal 13 November 2014 dengan maksimum kredit sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) antara lain:

1. Sebidang tanah seluas 198 m² berikut bangunan ruko di atasnya seluas 90 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 695 tanggal 10 Oktober 2000 atas nama Eddy Djohan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1756/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2010;
2. Sebidang tanah seluas 68 m² berikut bangunan ruko di atasnya seluas 63 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 235 tanggal 26 Mei 2003 atas nama Eddy Djohan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1748/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 12/2010;
3. Sebidang tanah seluas 76 m² berikut bangunan ruko di atasnya seluas 150 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1475 tanggal 5 Oktober 2005 atas nama Erni David Syukur yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan

Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1754/2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 8003/2010;

Semua objek jaminan hak tanggungan di atas telah ditetapkan Sita Eksekusi dalam Putusan Nomor 45/Eks/2017/546/Pdt.G/2016/PN.Mdn dalam perkara Putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Mdn antara PT Lumbung Nasional Flour Mill melawan Eddy Djohan, padahal perjanjian kredit telah dibuat dari tahun 2010 dan tahun 2014.

Setelah melalui tahap pemeriksaan di persidangan, ditemukan fakta bahwa ketiga sertipikat hak tanggungan tersebut tidak memiliki irah-irah, sehingga mengakibatkan sertipikat hak tanggungan yang dimaksud kehilangan kekuatan eksekutorialnya. Hal tersebut kemudian menimbulkan pertanyaan terkait kedudukan pemegang jaminan hak tanggungan yang memperoleh ketidakadilan akibat sertipikat hak tanggungan dalam kasus tersebut yang tidak memuat irah-irah didalamnya, serta mengenai perlindungan hukum bagi kreditor atas tidak ditemukannya irah-irah yang tercantum pada sertipikat hak tanggungan. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan permasalahan tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah akibat hukum sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah?

2. Apakah bentuk perlindungan hukum bagi kreditor atas sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan utama dalam penulisan ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menguraikan akibat hukum dari sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah.
2. Untuk menguraikan bentuk perlindungan hukum bagi kreditor atas sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah.

D. Kegunaan Penelitian

Hakikat dari sebuah penelitian dasarnya adalah agar dapat memberikan manfaat, baik untuk diri sendiri maupun siapa saja yang membacanya. Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat secara akademik – teoritis
 - a) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi ilmu hukum, dalam hal ini sebagai literatur yang dapat dijadikan tambahan referensi guna menambah pengetahuan dan pengembangan ilmu hukum keperdataan;
 - b) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rekomendasi bagi penelitian selanjutnya, khususnya mengenai sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah.

2. Manfaat secara sosial – praktis

- a) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan referensi pemikiran bagi mahasiswa terkait dengan kedudukan hukum sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah;
- b) Penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan rekomendasi untuk para pengambil kebijakan dalam penyusunan pengaturan terkait sertipikat hak tanggungan, khususnya terkait bentuk perlindungan hukum bagi kreditor atas sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah.

E. Keaslian Penelitian

Setelah penulis melakukan penelusuran terhadap judul dan permasalahan yang berkaitan di Perpustakaan Universitas Hasanuddin dan *repository online* beberapa perguruan tinggi di Indonesia, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa penelitian yang berhubungan erat dengan penelitian ini, yakni kedudukan hukum sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah. Adapun penelitian tersebut, antara lain:

Nama Penulis	: Yopi Junaidillah	
Judul Tulisan	: Makna Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa” Pada Sertipikat Hak Tanggungan	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2016	
Perguruan Tinggi	: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Penelitian Penulis

<p>Isu dan Permasalahan : Penelitian ini mengkaji tentang makna dari irah-irah pada sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten menggunakan teori kewenangan dan teori kepastian hukum.</p>	<p>Perbedaan fokus kajian antara penulis dengan penelitian tersebut, yaitu penulis mengkaji tentang akibat hukum yang ditimbulkan dari sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah dan berkaitan dengan langkah yang dapat ditempuh oleh kreditor untuk memperoleh perlindungan ketika sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah, sedangkan pada penelitian tersebut lebih fokus kepada makna dari irah-irah dan alasan pencantuman irah-irah pada sertipikat hak tanggungan</p>
<p>Metode Penelitian : Penelitian Hukum Normatif</p>	<p>Penelitian Hukum Normatif</p>
<p>Hasil dan Pembahasan : Adapun hasil dari penelitian ini adalah penempatan irah-irah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Kantor Pertanahan</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum yang timbul atas sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah adalah cacat hukum,</p>

<p>Kota/Kabupaten sebagai pejabat administrasi publik menjalankan kewenangannya melalui atribusi.yakni sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UUHT. Penerbitan sertipikat hak tanggungan dilakukan sebagai bukti adanya hak tanggungan dan title eksekutorial memungkinkan terjadinya parate eksekusi maupun dengan fiat pengadilan.</p>	<p>sehingga tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan melalui litigasi dan non-litigasi. Selanjutnya perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor ketika sertipikat hak tanggungan tidak memiliki irah-irah diperoleh berdasarkan Pasal 1131 BW dan melalui prosedur restrukturisasi kredit yang memungkinkan dilakukannya adendum pada perjanjian kredit. Selain itu, telah tersedia mekanisme yang dapat ditempuh oleh kreditor di Kantor Pertanahan apabila terjadi kondisi tersebut dengan melibatkan Notaris dan/atau PPAT.</p>
---	--

Nama Penulis : Moh. Amri Gede			
Judul Tulisan : Kekuatan Hukum Irah-Irah Eksekutorial Pada Grosse Akta Sebagai Dasar Eksekusi Jaminan			
Kategori : Tesis			
Tahun : 2019			
Perguruan Tinggi : Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin			
	Uraian	Penelitian Terdahulu	Penelitian Penulis
	Isu dan Permasalahan :	Penelitian ini mengkaji tentang kewenangan notaris dalam membuat grosse akta pengakuan utang yang memiliki irah-irah eksekutorial dan dikaitkan dengan kedudukan notaris sebagai pejabat umum, serta terkait hakikat kedudukan irah-irah eksekutorial pada grosse akta pengakuan utang dalam memberi kepastian hukum bagi kreditor.	Perbedaan fokus kajian antara penulis dengan penelitian tersebut, yaitu penulis mengkaji lebih khusus terkait sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah dengan studi kasus Putusan No.11/Pdt.Bth/2019/PN.Mdn dan dilanjutkan dengan mengkaji perlindungan hukum bagi kreditor atas sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah, sedangkan pada penelitian tersebut mengkaji

	tentang kekuatan hukum irah-irah pada grosse akta secara spesifik.
Metode Penelitian : Penelitian Hukum Normatif	Penelitian Hukum Normatif
Hasil dan Pembahasan : Kemudian, hasil dari penelitian ini adalah terdapat kewenangan notaris dalam membuat grosse akta pengakuan utang yang memiliki irah-irah eksekutorial jika dikaitkan dengan kedudukan notaris sebagai pejabat umum adalah bersifat atributif atas dasar wewenang dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum yang timbul atas sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah adalah cacat hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan melalui litigasi dan non-litigasi. Selanjutnya perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor ketika sertipikat hak tanggungan tidak memiliki irah-irah diperoleh berdasarkan Pasal 1131 BW dan melalui prosedur

	<p>restrukturisasi kredit yang memungkinkan dilakukannya adendum pada perjanjian kredit. Selain itu, telah tersedia mekanisme yang dapat ditempuh oleh kreditor di Kantor Pertanahan apabila terjadi kondisi tersebut dengan melibatkan Notaris dan/atau PPAT.</p>
--	--

Nama Penulis	: Palantunan R. Lande	
Judul Tulisan	: Kekuatan Hukum Irah-Irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang Dicantumkan Pada Akta Perjanjian Kredit Notaril	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2021	
Perguruan Tinggi	: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Penelitian Penulis
Isu dan Permasalahan	: Penelitian ini mengkaji tentang pelaksanaan kewenangan notaris terhadap penggunaan irah-	Perbedaan fokus kajian antara penulis dengan penelitian tersebut, yaitu

<p>irah pada salinan akta dan kekuatan hukum atas irah-irah tersebut pada akta perjanjian kredit notaril.</p>	<p>penulis mengkaji lebih khusus tentang akibat hukum dan bagaimana perlindungan yang diperoleh oleh kreditor atas sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah yang mengakibatkan sertipikat tersebut kehilangan kekuatan eksekutorialnya, sedangkan dalam penelitian tersebut mengkaji secara umum terkait dengan kekuatan hukum irah-irah yang dicantumkan dalam perjanjian kredit notaril.</p>
<p>Metode Penelitian : Penelitian Hukum Normatif</p>	<p>Penelitian Hukum Normatif</p>
<p>Hasil dan Pembahasan : Adapun hasil dari penelitian ini adalah pencantuman irah-irah pada salinan akta</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum yang timbul atas</p>

<p>perjanjian kredit notaris tidak termasuk dalam kewenangan notaris sebagaimana yang termuat dalam Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Selain itu, kekuatan hukum salinan akta perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris dengan mencantumkan irah-irah membuat salinan akta tersebut menjadi cacat prosedur dan mengakibatkan akta tersebut menjadi akta di bawah tangan.</p>	<p>sertipikat hak tanggungan yang tidak memiliki irah-irah adalah cacat hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan melalui litigasi dan non-litigasi. Selanjutnya perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor ketika sertipikat hak tanggungan tidak memiliki irah-irah diperoleh berdasarkan Pasal 1131 BW dan melalui prosedur restrukturisasi kredit yang memungkinkan dilakukannya adendum pada perjanjian kredit. Selain itu, telah tersedia mekanisme yang dapat ditempuh oleh kreditor di Kantor Pertanahan apabila terjadi kondisi tersebut</p>
--	---

	dengan melibatkan Notaris dan/atau PPAT.
--	--

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Akibat Hukum dalam Hukum Positif di Indonesia

Akibat hukum merupakan suatu akibat yang timbul karena hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.¹⁰ Menurut Soeroso, yang dimaksud dengan akibat hukum adalah akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah segala akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan yang bersesuaian dengan hukum yang berlaku.¹¹

Secara konsep, akibat hukum diawali dengan terjadinya suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah segala peristiwa atau kejadian yang menimbulkan akibat hukum antara para pihak yang memiliki hubungan hukum.¹² Berdasarkan isinya, peristiwa hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, antara lain:¹³

1. Peristiwa hukum atas perbuatan subjek hukum, misalnya pembuatan surat wasiat, perjanjian jual beli, menghibahkan barang, dan sebagainya;
2. Peristiwa hukum yang bukan perbuatan dari subjek hukum, dapat berupa peristiwa hukum yang terjadi di masyarakat yang bukan akibat

¹⁰ Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum*, Kencana, Jakarta, Hlm. 275.

¹¹ R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Hlm. 295.

¹² Soedjono Dirdjosisworo, 1994, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 128.

¹³ H. Ishaq, 2018, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 94.

dari perbuatan subjek hukum, misalnya kelahiran, kematian, dan daluwarsa.

Selanjutnya, akibat hukum dapat dibedakan menjadi beberapa macam, antara lain:¹⁴

1. Akibat hukum yang berupa lahir, berubah, atau lenyapnya suatu kaidah hukum tertentu. Misalnya seseorang yang telah mencapai usia 21 tahun melahirkan keadaan hukum baru yakni memperoleh kecakapan untuk bertindak;
2. Akibat hukum yang berupa lahir, berubah, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Misalnya dalam perjanjian jual beli, apabila penjual telah memberikan barang kepada pembeli dan pembeli telah membayar secara lunas, maka hubungan jual beli antara penjual dan pembeli dinyatakan lenyap;
3. Akibat hukum berupa sanksi, baik dalam lingkup hukum pidana maupun hukum perdata. Misalnya apabila dalam perjanjian terjadi perbuatan melanggar hukum, maka sanksi dapat diberikan berdasarkan Pasal 1365 - 1380 BW. Sedangkan apabila terjadi wanprestasi, maka sanksi yang kemungkinan ditimbulkan antara lain:¹⁵
 - a. Debitor wajib melaksanakan prestasi;
 - b. Debitor wajib membayar ganti rugi;

¹⁴ Achmad Ali, *Op. Cit.*, Hlm. 276.

¹⁵ Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, Hlm. 42.

- c. Debitor wajib melaksanakan prestasi disertai dengan ganti rugi;
- d. Apabila yang dimaksud adalah perjanjian timbal balik, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh Hakim;
- e. Perjanjian dapat dilakukan pembatalan yang disertai dengan ganti rugi.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa akibat hukum terjadi karena adanya peristiwa hukum.

B. Bentuk dan Tujuan dari Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dicerai oleh manusia lain, perlindungan tersebut dihadirkan dengan maksud agar manusia dapat menikmati hak-hak yang telah dijamin oleh hukum.¹⁶ Menurut R. La Porta, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara mempunyai dua sifat, yakni bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).¹⁷ Pencegahan dapat berupa perumusan peraturan, sedangkan pemberian hukuman dapat berupa penegakan peraturan.¹⁸ Adapun tujuan dan pelaksanaan perlindungan hukum dapat berupa:

1. Perlindungan Hukum Melalui Perumusan Peraturan

Kegiatan ini bertujuan untuk memberikan hak dan kewajiban tertentu, serta menjamin hak-hak dari subjek hukum,

¹⁶ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 54.

¹⁷ R. La Porta, *et. al.* 2000, *Investor Protection and Corporate Governance*, Journal of Financial Economics, Nomor 28, Hlm. 9.

¹⁸ *Ibid.*

2. Perlindungan Hukum Melalui Penegakan Peraturan

Kegiatan ini dapat dilakukan melalui beberapa sarana, antara lain sebagai berikut:

- a. Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk menegakkan peraturan terkait dengan perizinan dan pengawasan;
- b. Hukum pidana yang berfungsi untuk menangani pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan;
- c. Hukum perdata yang berperan sebagai sarana untuk memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti rugi.

C. Pengaturan Hukum Jaminan di Indonesia

1. Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan

Menurut Soedikno Mertokusumo yang dimaksud dengan hukum adalah keseluruhan himpunan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, serangkaian peraturan mengenai tingkah laku yang berjalan dalam suatu kehidupan bersama secara menyeluruh yang dapat dipaksakan keberlakuannya dengan pemberian sanksi.¹⁹ Sementara itu istilah Jaminan berasal dari bahasa Belanda, yakni *zekerheid* atau *cautie* yang dalam hal ini termasuk cara kreditor melakukan penjaminan atas dipenuhinya tagihan miliknya selain dari pertanggungjawaban umum debitor

¹⁹ Soedikno Mertokusumo, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia*, Bina Cipta Pers, Jakarta, Hlm. 10.

terhadap barang-barangnya.²⁰ Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dikatakan bahwa hukum jaminan adalah seperangkat peraturan hukum yang berisikan aturan mengenai jaminan piutang kreditor terhadap debitor.

Perjanjian jaminan dikategorikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, artinya perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang mengikut pada perjanjian pokok dan tidak bisa melebihi perikatan yang lahir dari perjanjian pokok. Oleh karena itu, perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat hukum sebagai berikut:²¹

- a. Terdapat perjanjian pokok;
- b. Hapusnya suatu jaminan tergantung pada perjanjian pokok;
- c. Jaminan turut batal apabila perjanjian pokoknya batal;
- d. Jaminan turut beralih seiring dengan beralihnya perjanjian pokok;
- e. Jika perjanjian pokok beralih karena cession dan subrogasi, maka jaminan turut beralih tanpa perlu penyerahan secara khusus.

Kemudian, dasar hukum yang berkaitan dengan hukum jaminan di Indonesia termuat dalam beberapa regulasi, antara lain:

- a. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, 2000, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan dalam Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, Hlm. 12.

²¹ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, Hlm. 28.

Berselang sekitar 36 tahun sejak lahirnya UUPA, lahirlah UUHT sebagai bentuk implementasi dari Pasal 51 UUPA. Salah satu hal yang termuat dalam UUHT adalah pernyataan bahwa tidak berlakunya *credietverband* atau lembaga jaminan yang diperuntukkan untuk memberikan kemungkinan kepada pribumi untuk memperoleh kredit dari lembaga perbankan. Selain itu, UUHT juga meniadakan ketentuan hipotek bagi tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.²²

b. *Burgerlijk Wetboek/BW* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata)

Regulasi terkait jaminan termuat dalam Buku II BW tepatnya pada Pasal 1131 - 1232 BW, dalam hal ini diatur mengenai pengertian hingga perbedaan antara benda dan hak-hak kebendaan yang memberikan jaminan. Adapun materi-materi yang memuat terkait hukum jaminan kebendaan dalam BW dapat dirincikan sebagai berikut:

- 1) Bab XIX tentang piutang-piutang yang diistimewakan (Pasal 1131 sampai Pasal 1149 BW);
- 2) Bab XX tentang gadai (Pasal 1150 sampai Pasal 1160 BW);
- 3) Bab XXI tentang hipotek (Pasal 1162 sampai Pasal 1232 BW).

Namun sejak berlakunya UUHT mengakibatkan pembebanan

²² Penjelasan Atas Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

hipotek atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak lagi mengacu pada ketentuan dalam BW. Sedangkan untuk pembebanan hipotek atas benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah, tetap menggunakan pengaturan sebagaimana yang termuat dalam BW, misalnya terkait dengan hipotek kapal laut.

Selain mengatur tentang jaminan kebendaan, BW juga memuat ketentuan yang berkaitan dengan jaminan perorangan, dalam hal ini penanggungan utang dan perikatan tanggung-menanggung sebagaimana dalam Buku III BW mulai dari Pasal 1820 hingga Pasal 1850 BW. Adapun rincian terkait jaminan perorangan dalam BW adalah sebagai berikut:

- 1) Bab I bagian kedelapan tentang perjanjian tanggung menanggung (Pasal 1278 sampai Pasal 1295 BW);
 - 2) Bab II bagian kesatu tentang perjanjian garansi (Pasal 1316 BW);
 - 3) Bab XVII tentang penanggungan utang (Pasal 1829 sampai Pasal 1850 BW)
- c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Regulasi mengenai jaminan termuat dalam Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA. Pasal 51 UUPA yang memuat aturan bahwa: "Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna

bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dengan undang-undang.”

- d. Undang-Undang No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran beserta peraturan pelaksanaannya

Pada ketentuan ini memuat tentang pengaturan terkait dengan hipotek kapal laut. Kapal yang dapat dibebani hipotek terbatas pada kapal yang telah terdaftar di Indonesia oleh pemilik kapal kepada pejabat yang berwenang.²³

- e. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia beserta peraturan pelaksanaannya

Ketentuan ini membahas tentang pemindahan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dipindahkan tersebut tetap berada dalam penguasaan pemilik benda.²⁴

- f. Undang-Undang No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang beserta peraturan pelaksanaannya

Sistem resi gudang adalah suatu kegiatan yang berhubungan dengan penerbitan, pengalihan, penjaminan, dan penyelesaian transaksi resi gudang. Selanjutnya, resi gudang adalah dokumen bukti

²³ Pasal 60 ayat (1) Undang-Undang No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran.

²⁴ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

kepemilikan atas barang yang disimpan pada gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang tersebut.²⁵

2. Asas-Asas Hukum Jaminan

Berdasarkan kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait jaminan serta analisa pada literatur hukum jaminan, diperoleh beberapa asas yang bersifat fundamental dalam hukum jaminan. Adapun asas-asas yang termuat dalam hukum jaminan antara lain sebagai berikut:²⁶

a. Asas *Publicitet*

Asas ini menjelaskan bahwa segala hak, baik itu berupa hak tanggungan, fidusia, maupun hipotek harus didaftarkan. Asas ini berlaku untuk benda tidak bergerak yang diberikan hak kebendaan. Pendaftaran tersebut dilakukan agar pihak ketiga memperoleh informasi bahwa suatu benda jaminan sedang dilakukan pembebanan jaminan.²⁷ Kemudian, hak tanggungan dapat didaftarkan melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, hak fidusia dapat didaftarkan melalui Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan hak hipotek kapal laut dapat didaftarkan melalui pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal sebagaimana yang telah ditunjuk oleh undang-undang yakni

²⁵ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.

²⁶ J. Satrio, 2012, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 3.

²⁷ *Ibid.*

Syahbandar. Pengertian mengenai syahbandar termuat dalam Pasal 1 angka 56 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran yang memuat aturan bahwa:

“Syahbandar adalah seorang pejabat pemerintah di Pelabuhan yang diangkat oleh Menteri dan memiliki kewenangan tertinggi untuk menjalankan dan melakukan pengawasan terhadap dipenuhinya ketentuan perundang-undangan untuk menjamin keselamatan dan keamanan pelayaran.”

b. *Asas Specialitet*

Asas ini menjelaskan bahwa hak tanggungan, fidusia, dan hipotek hanya bisa dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang telah terdaftar atas nama orang tertentu.²⁸

c. *Asas Tak Dapat Dibagi-Bagi*

Asas ini menjelaskan bahwa dapat dibaginya utang tidak menjadikan hak tanggungan, fidusia, hipotek, dan gadai dapat dibagi meskipun telah dilakukan pembayaran sebagian, dalam hal ini benda yang telah dijadikan jaminan tersebut harus menjadi suatu kesatuan pada penjaminan utang.²⁹

d. *Asas Inbezitstelling*

Asas ini mensyaratkan bahwa kekuasaan atas suatu benda harus berada pada pemegang gadai. Asas ini merupakan perwujudan dari

²⁸ Nunik Yuli Setyowati, 2016, *Prinsip-Prinsip Jaminan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jurnal Repertorium, Universitas Sebelas Maret, Volume 3 Nomor 2, Hlm. 103.

²⁹ Bachrudin, 2005, *Penerapan Asas “Tidak Dapat Dibagi-Bagi” dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Sehubungan dengan Upaya Penyehatan dan Penyelesaian Pembiayaan pada PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Semarang*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Hlm. 22.

asas publisitas yang menjelaskan bahwa hak kebendaan atas benda bergerak terdapat pada penerima gadai atau dalam hal ini adalah pihak ketiga.³⁰

e. Asas Pemisahan Horizontal

Asas ini menjelaskan bahwa tanah dan bangunan bukan merupakan suatu kesatuan. Salah satu penerapannya adalah penggunaan hak pakai atas hak milik maupun atas tanah negara, yakni bangunan dapat dimiliki oleh pemberi tanggungan ketika tanahnya merupakan milik orang lain.³¹

3. Jenis-Jenis Jaminan

Secara umum, jaminan dapat diklasifikasikan menjadi dua, yakni jaminan menurut cara terjadinya dan jaminan berdasarkan bentuknya.

a. Jaminan Menurut Cara Terjadinya

Menurut cara terjadinya, jaminan dapat dibedakan menjadi beberapa bentuk, antara lain:

1) Jaminan yang Lahir karena Undang-Undang

Jaminan yang lahir karena undang-undang merupakan jaminan yang timbul karena telah diatur dalam undang-undang dan tidak memerlukan perjanjian antara kreditor dan debitor.³² Hal ini diatur dalam Pasal 1131 BW bahwa semua harta kekayaan

³⁰ Salim HS, 2014, *Op. Cit.*, Hlm. 57.

³¹ Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmojo, 2019, *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Notarius, Universitas Diponegoro, Volume 12 Nomor 2, Hlm. 706.

³² Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, Hlm. 144.

debitor baik benda bergerak ataupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas keseluruhan utangnya. Kreditor yang kedudukannya sama berhak dan tidak ada yang harus didahulukan dalam pemenuhan piutang disebut dengan kreditor konkuren. Selain itu, oleh Undang-Undang juga ditentukan bahwa terdapat jenis-jenis lembaga jaminan yang pemenuhannya didahulukan dari piutang-piutang yang lain. Kreditor pemegang hak yang pemenuhannya harus didahulukan disebut dengan kreditor preferen, yakni termasuk pemegang gadai, pemegang hak privilege dan pemegang hipotek.³³

2) Jaminan yang Lahir karena Perjanjian

Jaminan yang lahir karena perjanjian merupakan jaminan yang timbul karena telah diperjanjikan terlebih dahulu antara para pihak.³⁴ Jaminan dalam bentuk hak tanggungan, fidusia, gadai, perjanjian garansi, dan sebagainya tergolong sebagai jaminan yang lahir karena perjanjian.

3) Jaminan Umum

Jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitor yang timbul karena undang-undang, dimana setiap benda bergerak maupun tidak bergerak yang merupakan milik dari debitor menjadi

³³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2007, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, Hlm. 44.

³⁴ *Ibid*, Hlm. 44.

tanggungannya kepada kreditor.³⁵ Apabila debitor melakukan wanprestasi maka kreditor dapat mengajukan permohonan sita dan lelang atas harta debitor melalui pengadilan. Namun yang menjadi persoalan jika setelah melakukan lelang dan ternyata keseluruhan harta debitor tidak mampu melunasi utang dari debitor yang bersangkutan, hal tersebut tentu akan menimbulkan kerugian bagi kreditor. Adapun yang menjadi ciri dari jaminan umum antara lain:³⁶

- a) Kreditor merupakan kreditor konkuren yang memiliki kedudukan yang sama atau seimbang dan hak yang diperoleh hanya dapat dipertahankan terhadap pihak-pihak tertentu;
- b) Para pihak tidak terikat oleh suatu perjanjian atau tidak diperjanjikan terlebih dahulu, hal tersebut dikarenakan jaminan umum timbul karena undang-undang.

4) Jaminan Khusus

Jaminan khusus merupakan jaminan utang yang bersifat kontraktual dan timbul dari suatu perjanjian tertentu yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan maupun perorangan.³⁷ Jika terjadi wanprestasi, kreditor pemegang jaminan khusus lebih didahulukan dibanding kreditor jaminan umum dalam pemenuhan piutangnya. Bentuk jaminan ini lahir atas kelemahan dari jaminan

³⁵ *Ibid*, Hlm. 45.

³⁶ *Ibid*, Hlm. 45

³⁷ *Ibid*, Hlm. 46

umum dalam hal pemenuhan tagihan. Penjelasan terkait jaminan khusus termuat dalam Pasal 1133 BW: “Hal untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa dari gadai dan dari hipotek.” Jaminan khusus memberikan alasan untuk dapat didahulukan berdasarkan ketentuan undang-undang dan juga dapat terjadi atas suatu hal yang diperjanjikan oleh para pihak.

5) Jaminan Berupa Benda Bergerak

Suatu benda dapat dikatakan sebagai benda bergerak karena sifatnya yang bisa dipindahkan atau karena undang-undang menyatakan demikian.³⁸ Benda bergerak sendiri diklasifikasikan menjadi dua, yakni benda bergerak yang berwujud dan yang tidak berwujud. Kemudian, untuk benda bergerak yang berwujud pengikatannya dilakukan dengan gadai dan fidusia. Selanjutnya untuk benda bergerak yang tidak berwujud pengikatannya dilakukan dengan gadai, *cessie*, dan piutang usaha.

6) Jaminan Berupa Benda Tidak Bergerak

Benda tidak bergerak merupakan benda tidak dapat dipindahkan baik itu karena sifatnya, tujuan pemakaiannya, dan memang demikian sebagaimana yang telah ditetapkan oleh

³⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2004, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty. Yogyakarta, Hlm. 20-21.

Undang-Undang.³⁹ Kemudian untuk pengikatan atas benda tidak bergerak adalah dapat berupa hak tanggungan.

b. Jaminan Menurut Bentuknya

Apabila ditinjau dari bentuknya, jaminan dapat dibedakan menjadi beberapa bentuk, antara lain:

1) Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan memiliki ciri kebendaan yang memberikan hak mendahului (*droit de preference*) di atas benda-benda tertentu dan memiliki sifat melekat, serta mengikuti benda yang bersangkutan (*droit de suite*). Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Kemudian, jaminan kebendaan merupakan jaminan yang merupakan hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti benda yang dimaksud dan dapat dialihkan.⁴⁰ Hak kebendaan melekat asas prioriteit yang berarti bahwa hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi lebih diutamakan dibandingkan dengan hak kebendaan yang terjadi setelahnya.

³⁹ Subekti, 1989, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, Hlm. 61-62.

⁴⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2007, *Op. Cit.*, Hlm. 47.

Selain itu, jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 (lima) jenis, antara lain:⁴¹

- a) Gadai (*pand*);
- b) Hipotek;
- c) Hak tanggungan;
- d) Jaminan fidusia;
- e) Resi Gudang

2) Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan merupakan jaminan yang melahirkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, serta terhadap harta kekayaan debitor seumumnya.⁴² Selanjutnya, jaminan perorangan terdiri atas:

- a) Penanggungan Utang (*borgtocht*), yakni orang lain yang dapat ditagih. Perjanjian penanggungan dapat tetap dianggap sah meskipun perjanjian pokoknya dinyatakan batal jika berhubungan dengan diri pribadi seseorang, dalam hal ini adalah kebelumdewasaan.⁴³
- b) Tanggung-menanggung (perikatan tanggung renteng), yakni perikatan yang terjadi dengan dua orang kreditor atau lebih,

⁴¹ Yang & Co, *Mengenal Hukum Jaminan Kredit di Indonesia*, Hukumonline, <http://mini.hukumonline.com/yangandco/mengenal-hukum-jaminan-kredit-indonesia.html> diakses pada tanggal 2 Agustus 2022.

⁴² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2007, *Op. Cit.*, Hlm. 47.

⁴³ P. N. H. Simanjuntak, 2018, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, Hlm. 321.

dalam hal ini jika pelunasan telah dilakukan pada salah satu kreditor maka debitor terbebas dari tanggung jawab untuk membayar kepada kreditor yang lain;⁴⁴

- c) Perjanjian garansi, yakni perjanjian untuk menjamin pihak ketiga untuk berbuat sesuatu.⁴⁵

Adapun yang menjadi ciri khas dari jaminan perorangan antara lain:⁴⁶

- a) Memiliki hubungan langsung dengan orang tertentu;
- b) Hanya dapat dipertahankan atas debitor tertentu;
- c) Keseluruhan harta kekayaan debitor menjadi jaminan pelunasan utang, contohnya dalam *borgtocht*;
- d) Melahirkan hak perorangan yang mengandung keseimbangan, dalam hal ini berarti tidak membedakan piutang yang terjadi kemudian dan kreditor memiliki kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitor;
- e) Saat terjadi kepailitan, hasil penjualan dari benda-benda jaminan akan dibagikan kepada kreditor secara seimbang sesuai dengan besarnya piutang masing-masing.

⁴⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2018, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Raja Grafindo, Depok, Hlm. 37-38.

⁴⁵ *Ibid.*, Hlm. 65.

⁴⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2007, *Op. Cit.*, Hlm. 48-49.

D. Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang termuat dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴⁷ Sebagaimana yang termuat dalam UUHT, hak tanggungan wajib untuk memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. *Droit de preferent*, yakni memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Kedudukan kreditor adalah sebagai kreditor preferen, yang mengakibatkan objek jaminan hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum untuk melunasi piutang maupun jika terjadi wanprestasi;
- b. *Droit de suite*, yakni selalu mengikuti objek jaminan oleh siapapun objek itu berada. Berdasarkan Pasal 7 UUHT, walaupun objek dari hak tanggungan telah berpindah kepemilikan, kreditor tetap dapat melakukan eksekusi apabila terjadi wanprestasi atau untuk melunasi piutang;

⁴⁷ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- c. Sejalan dengan asas spesialisitas dan publisitas, hal ini dimaksudkan agar dapat menghadirkan kepastian hukum kepada para pihak yang terlibat serta sebagai sarana untuk mengikat pihak ketiga dalam perjanjian, disini juga wajib dijelaskan terkait dengan jumlah piutang dan benda apa saja yang dijadikan jaminan. Selanjutnya hak tanggungan juga wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan agar terbuka dan dapat diakses oleh masyarakat umum;
- d. Memiliki kemudahan dan kepastian dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan. Kemudian untuk penjelasan terkait dengan macam-macam eksekusi adalah sebagai berikut:
- 1) Eksekusi berdasarkan Pasal 196 HIR/Pasal 207 RBg, yakni eksekusi atas putusan yang menjatuhkan hukuman berupa kewajiban membayar sejumlah uang bagi pihak yang kalah;
 - 2) Eksekusi berdasarkan Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg, yakni menjatuhkan hukuman berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu;
 - 3) Parate Eksekusi, yakni pelaksanaan eksekusi dimana kreditor menjual barang tertentu yang menjadi milik debitor tanpa melalui gugatan atau pengadilan sesuai dengan yang termuat dalam Pasal 1155 dan Pasal 1178 ayat (2) BW.

Hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, terkecuali apabila diperjanjikan lain dalam Akta Pemberian Hak

Tanggungans (APHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUHT. Dengan demikian, hak tanggungan membebani keseluruhan objek hak tanggungan secara utuh dan tetap melekat kepada benda yang dijadikan objek jaminan meski sebagian dari utang telah dibayar oleh debitor.⁴⁸

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Selanjutnya, pada jaminan hak tanggungan, terdapat dua pihak yang menjadi subjek dari hak tanggungan antara lain sebagai berikut:

a. Pemberi Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 8 UUHT, yang dimaksud dengan pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Jika mengacu pada pasal tersebut, yang dimaksud dengan pemberi hak tanggungan adalah pihak yang berutang atau seorang debitor.⁴⁹ Namun, subjek hukum lain dapat menjamin pelunasan untuk debitor dengan catatan bahwa pemberi hak tanggungan tersebut memiliki kewenangan atas objek hak tanggungan, dimana kewenangan tersebut haruslah turut melekat pada pemberi hak tanggungan saat hak tanggungan didaftarkan. Pemberi hak tanggungan tidak harus merupakan orang yang berutang atau debitor, tetapi dapat juga berupa subjek hukum lain yang memiliki

⁴⁸ J. Satrio, 2012, *Loc. Cit.*

⁴⁹ Yogi Gantika Gandawidura, 2019, *Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Pelaksanaan Eksekusi*, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, Universitas Padjadjaran, Volume 1 Nomor 1, Hlm. 79.

kewenangan untuk melakukan perbuatan tertentu atas objek jaminan hak tanggungan. Hal tersebut dapat berupa pemegang hak atas tanah yang telah dijaminkan, pemilik bangunan, maupun tanaman dan/atau hasil karya yang turut dibebani hak tanggungan.

Apabila pemberi hak tanggungan adalah sebuah perseroan terbatas, maka pelaksanaannya harus mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa seorang Direksi wajib meminta persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk melakukan pengalihan atau melakukan penjaminan atas harta kekayaan yang dimiliki oleh perseroan.⁵⁰ Kemudian, untuk melakukan pengalihan atau melakukan penjaminan tersebut harus dilakukan pengumuman dalam kurun waktu paling cepat 2 (dua) hari dan paling lambat selama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak perbuatan tersebut dilakukan.⁵¹

b. Penerima/Pemegang Hak Tanggungan

Sebagaimana yang telah termuat dalam Pasal 9 UUHT, yang dimaksud dengan penerima hak tanggungan ialah perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Berdasarkan definisi tersebut, dapat diartikan bahwa penerima hak

⁵⁰ M. Yahya Harahap, 2013, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 400-401.

⁵¹ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumi, Bandung, Hlm. 56.

tanggung adalah seorang kreditor. Penerima hak tanggungan dapat berupa Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, dan dapat juga berupa warga negara maupun badan hukum asing.⁵²

Kemudian, untuk dapat dibebankan hak tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan wajib melengkapi beberapa persyaratan, antara lain:⁵³

- 1) Dapat dinilai dengan uang;
- 2) Dapat dipindahtangankan
- 3) Dikategorikan sebagai hak yang didaftar berdasarkan ketentuan perundang-undangan atas dasar asas publisitas;
- 4) Perlu penunjukan khusus oleh undang-undang.

Adapun objek dari jaminan hak tanggungan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT yakni dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Hal yang sama juga sejalan dengan yang termuat dalam UUPA. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUHT, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak pakai atas tanah negara. Selain itu, ketentuan Pasal 27 UUHT mengatur terkait pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak

⁵² *Ibid.*, Hlm. 58.

⁵³ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan: Edisi Revisi Dengan UUHT*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, Hlm. 56.

pakai atas tanah negara. Kemudian apabila merujuk pada Pasal 4 ayat (4) UUHT yang memuat aturan bahwa:

“Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.”

Selain tanah dan bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya juga dapat termasuk sebagai objek jaminan hak tanggungan. Benda-benda selain tanah yang disebutkan dalam pasal tersebut tidak bisa dibebankan jaminan hak tanggungan apabila terlepas dari tanahnya. Selanjutnya dalam pasal tersebut juga memuat aturan bahwa bangunan yang berada di bawah tanah juga dapat dibebankan dengan jaminan hak tanggungan, contohnya *basement*. Namun, hanya terbatas pada bangunan yang merupakan bagian dari tanah di atasnya. Oleh karena itu, kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah tidak dapat dibebankan dengan jaminan hak tanggungan, contohnya seperti hasil tambang berupa emas, mineral, dan lain sebagainya.⁵⁴

⁵⁴ J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, Hlm. 268.

3. Beralihnya Hak Tanggungan

Terkait dengan beralihnya hak tanggungan termuat dalam Pasal 16 UUHT. Pada pasal tersebut memuat aturan bahwa hak tanggungan dapat beralih dengan cara sebagai berikut:⁵⁵

a. *Cessie*

Cessie merupakan istilah yang berasal dari doktrin-doktrin hukum dan yurisprudensi yang merujuk pada tindakan penyerahan tagihan atas nama yang diatur dalam Pasal 613 BW.⁵⁶ Menurut Subekti, yang dimaksud dengan *cessie* adalah suatu cara untuk memindahkan piutang atas nama dengan cara menjual piutang tersebut oleh kreditor yang lama kepada seseorang yang nantinya akan berkedudukan sebagai kreditor yang baru, tetapi hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus melainkan keseluruhannya dialihkan kepada kreditor yang baru.⁵⁷

b. Subrogasi

Ketentuan mengenai subrogasi termuat dalam Pasal 1400 dan 1401 BW. Subrogasi adalah penggantian kedudukan kreditor oleh pihak ketiga dalam perjanjian sebagai akibat dari pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga tersebut kepada kreditor atas utang

⁵⁵ Pasal 16 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁵⁶ Soeharnoko dan Indah Hartati, 2008, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Kencana, Jakarta, Hlm. 101.

⁵⁷ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Hlm. 71.

debitor.⁵⁸ Kemudian berdasarkan pengertian di atas yang menjelaskan bahwa terjadi pergantian kreditor karena adanya pembayaran, maka perjanjian utang menjadi hapus dan pada saat yang sama perjanjian tersebut hidup kembali dengan seorang pihak ketiga selaku pengganti dari kreditor yang lama.⁵⁹

c. Pewarisan

Pewarisan adalah suatu perpindahan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh seseorang yang telah meninggal kepada ahli warisnya.⁶⁰ Kemudian, akibat yang timbul dari pewarisan tanah yang dibebankan hak tanggungan adalah terjadinya proses balik nama sertifikat hak tanggungan menjadi atas nama ahli waris.⁶¹

d. Sebab-Sebab Lainnya

Adapun yang dimaksud dengan sebab lainnya adalah jika terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan yang mengakibatkan beralihnya piutang.⁶²

⁵⁸ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, Hlm. 129.

⁵⁹ Winardi Mamonto, 2018, *Aspek Hukum Subrogasi Sebagai Bentuk Peralihan Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 Tahun 1996*, Lex Privatum, Universitas Sam Ratulangi, Volume 6 Nomor 4, Hlm. 65.

⁶⁰ Effendi Perangin, 2003, *Hukum Waris*, Raja Grafindo Persana, Jakarta, Hlm. 3.

⁶¹ Ni Komang Evic Triani, I Ketut Sukadana, dan Luh Putu Suryani, 2021, *Pewarisan Hak Atas Tanah yang Dibebankan Hak Tanggungan*, Jurnal Analogi Hukum, Universitas Warmadewa, Volume 3 Nomor 1, Hlm. 56.

⁶² Penjelasan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

4. Hapusnya Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai hapusnya hak tanggungan termuat dalam Pasal 18 UUHT. Hak tanggungan menjadi hapus dikarenakan oleh sebab-sebab berikut ini:⁶³

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan

Sejalan dengan sifat *accessoir* dari jaminan, sehingga apabila utang pada perjanjian pokok telah hapus, baik itu telah dilunasi maupun karena sebab-sebab lain sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1381 BW. Ketika perjanjian pokoknya hapus, maka *accessoir*-nya juga ikut dinyatakan hapus.⁶⁴

b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak yang diberikan oleh kreditor, hal tersebut dapat didasari oleh perjanjian maupun undang-undang. Hak yang diperoleh tersebut dapat digunakan maupun tidak, sehingga dimungkinkan bagi kreditor untuk melepaskan hak yang diberikan kepadanya. Terkait dengan pelepasan tersebut, harus termuat dalam pernyataan tertulis yang dibuat oleh penerima/pemegang hak tanggungan dan ditujukan kepada pemberi hak tanggungan.⁶⁵

c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri

⁶³ Pasal 18 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁶⁴ Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁶⁵ Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pembersihan yang dimaksud adalah pembersihan dari beban hak tanggungan atas objek hak tanggungan.⁶⁶ Kemudian dalam hal ini seorang pembeli objek hak tanggungan dari suatu lelang dapat meminta pembersihan objek hak tanggungan yang dibelinya tersebut, sehingga pembeli lelang menjadi pemilik objek lelang yang bersih dari semua bentuk beban.⁶⁷

Ketika melakukan pembersihan ini perlu adanya persetujuan dari pemegang hak tanggungan yang kedua dan selanjutnya sebagaimana yang termuat dalam APHT.⁶⁸ Apabila tidak tercapai kesepakatan terkait pembersihan antara pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak tanggungan yang peringkatnya lebih rendah, maka pembeli dimungkinkan untuk meminta Ketua Pengadilan Negeri agar menetapkan ketentuan yang berkaitan dengan pembagian hasil penjualan lelang diantara para kreditor.⁶⁹

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

Ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah diatur dalam UUPA, sebab-sebab hapusnya hak atas tanah antara lain sebagai berikut:⁷⁰

⁶⁶ Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Sukardi Lumalente, 2017, *Hapusnya Hak Milik Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Lex Privatum, Universitas Sam Ratulangi, Volume 5 Nomor 6, Hlm. 6.

1) Tanahnya jatuh kepada negara

Tanah dinyatakan menjadi milik negara apabila terjadi kondisi sebagai berikut:

- a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
- b) Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya;
- c) Karena diterlantarkan;
- d) Karena ketentuan yang termuat dalam Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)

2) Tanahnya musnah

Hal tersebut dapat terjadi karena bencana alam, seperti gempa bumi, tanah longsor, tsunami, abrasi air laut, meluapnya air sungai yang menyebabkan pengikisan tanah.⁷¹

5. Kekuatan Hukum Irah-Irah Eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan

Irah-irah eksekutorial pertama kali lahir melalui Undang-Undang No. 19 Tahun 1964 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang memuat aturan bahwa peradilan dilakukan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Kemudian, dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 19 Tahun 1964 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman dijelaskan bahwa:

⁷¹ Urip Santoso, 2017, *Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok, Hlm. 42.

“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa’ adalah disesuaikan dengan Pasal 29 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi:

- (1) Negara berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa;
- (2) Negara menjamin kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk memeluk agamanya masing-masing dan untuk beribadah menurut agamanya dan kepercayaannya itu;

Rumusan ini berlaku untuk semua pengadilan dalam semua lingkungan peradilan.”

Kalimat irah-irah telah beberapa kali mengalami perubahan mengikuti perkembangan zaman. Pengadilan di Indonesia pernah menggunakan kepala putusan “Atas nama Ratu/Raja”, “Atas Nama Negara”, dan “Atas Nama Keadilan” saat masih menjadi wilayah Hindia Belanda. Kemudian, kepala putusan ditetapkan menjadi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Menurut Sudikno Mertokusumo,⁷² kata “demi” dalam irah-irah tersebut bermakna “untuk kepentingan’. Beliau berpendapat bahwa frasa “untuk kepentingan” lebih tepat dari pada frasa “atas nama”, hal tersebut dikarenakan tujuan dari peradilan adalah untuk mencapai keadilan, sehingga peradilan tidak dilaksanakan atas nama keadilan karena seakan-akan keadilan mewakili atau menguasai salah satu badan untuk melaksanakan peradilan.

Menurut Bismar Siregar, kalimat yang digunakan dalam irah-irah bermakna kepada siapa putusan tersebut dipertanggungjawabkan. Apabila dituliskan “Atas Nama Keadilan”, maka putusan tersebut dipertanggungjawabkan kepada keadilan. Selanjutnya, apabila

⁷² MYS/Ali, *Loc.Cit.*

dituliskan “Atas Nama Tuhan”, maka putusan tersebut dipertanggungjawabkan kepada Tuhan.⁷³ Bismar berpendapat bahwa irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang menggantikan Undang-Undang No. 19 Tahun 1964 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (sekarang Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman) merupakan rumusan bijaksana.

Selain atas putusan pengadilan, eksekusi dapat dilakukan pada *grosse* akta pengakuan hutang dan *grosse* akta hipotek, hal tersebut dikarenakan memuat titel eksekutorial.⁷⁴ Kekuatan eksekutorial sertipikat hak tanggungan tercantum dalam Pasal 6 UUHT yang memuat aturan: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Berkaitan dengan kewajiban mencantumkan irah-irah dalam sertipikat hak tanggungan termuat dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Selanjutnya, sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sederajat dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ Astrid Puspitasari, 2021, *Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Terhadap Jaminan Kredit Perbankan*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Universitas Brawijaya, Volume 5 Nomor 4, Hlm. 629.

kekuatan hukum tetap sebagaimana yang termuat dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT.

Berkaitan dengan proses eksekusi hak tanggungan termuat dalam Pasal 20 UUHT, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Penerima/pemegang hak tanggungan melakukan penjualan atas hak tanggungan tersebut dengan kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum sesuai dengan Pasal 6 UUHT;
- b. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan. Pada Pasal 14 ayat (2) UUHT memuat aturan bahwa sertipikat hak tanggungan memiliki irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang menjadikan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan. Apabila debitor wanprestasi maka kreditor dapat melaksanakan eksekusi atas hak tanggungan tersebut, eksekusi yang dilakukan memiliki kedudukan yang sederajat dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dapat menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata;
- c. Eksekusi di bawah tangan, yakni penjualan objek hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan yang berdasar atas kesepakatan dengan penerima/pemegang hak tanggungan.

Apabila debitor melakukan wanprestasi atas piutang pada bank milik pemerintah, maka penagihannya dibebankan kepada Panitia

Urusan Piutang Negara (PUPN) atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BLUPN). Sedangkan apabila debitor wanprestasi atas piutang pada bank swasta maupun orang/badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

E. Kedudukan Bank dalam Sistem Perbankan

Mengacu pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang dimaksud dengan 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. Selain itu, bank juga berkedudukan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) yang turut serta berpartisipasi dan berkontribusi bagi pendapatan negara.⁷⁵ Eksistensi bank dalam kehidupan masyarakat tidak hanya berfokus pada urusan bisnis semata, tetapi juga membawa misi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara umum.⁷⁶

Bank berdasarkan fungsinya dibedakan menjadi Bank Sentral, Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Kemudian, berdasarkan kepemilikannya dibedakan menjadi Bank Milik Negara, Bank Milik Pemerintah Daerah, Bank Milik Koperasi, Bank Milik Swasta Nasional, Bank Milik Asing, dan Bank Milik Campuran. Selain itu, menurut kegiatan

⁷⁵ Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, Hlm. 3.

⁷⁶ Sentosa Sembiring, 2008, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, Hlm. 8.

operasionalnya dibedakan menjadi Bank Konvensional dan Bank Syariah. Selanjutnya apabila ditinjau dari segi statusnya maka dapat dibedakan menjadi Bank Devisa dan Bank Non-Devisa.

1. Asas, Fungsi dan Tujuan Perbankan

Perbankan Indonesia berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian dalam melakukan usahanya sesuai dengan yang termuat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Selanjutnya, dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan disebutkan bahwa perbankan Indonesia memiliki fungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Secara umum, bank memiliki 3 fungsi utama antara lain:⁷⁷

a. Bank sebagai *Agent of Trust*

Bank berkedudukan sebagai lembaga kepercayaan masyarakat dalam hal pengelolaan dana sehingga bank wajib memberikan rasa aman kepada nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Selain itu, bank juga harus meningkatkan sistem keamanannya untuk menarik kepercayaan dari masyarakat.⁷⁸

⁷⁷ N. Purnomolastu, 2014, *Mengungkap Praktek Perbankan Dibalik Kerahasiaan Bank*, Revka Petra Media, Surabaya, Hlm. 12-15.

⁷⁸ *Ibid*, Hlm. 13.

b. Bank sebagai *Agent of Development*

Bank merupakan lembaga yang melakukan mobilisasi dana untuk menunjang pembangunan ekonomi negara. Penyaluran dana kepada masyarakat tidak hanya boleh dilakukan oleh bank, lembaga lain yang diperbolehkan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat antara lain *leasing*, modal ventura, koperasi, pegadaian. Sebagai *agent of development*, produk yang dihasilkan oleh bank antara lain:⁷⁹

- 1) Kredit modal kerja;
- 2) Kredit investasi;
- 3) Kredit konsumtif;
- 4) Anjak piutang;
- 5) Kartu kredit

c. Bank sebagai *Agent of Service*

Bank berperan sebagai lembaga yang memberikan pelayanan kepada masyarakat. Adapun produk yang dihasilkan oleh bank selaku *agent of service* antara lain:⁸⁰

- 1) Transfer uang;
- 2) Penagihan surat berharga;
- 3) Penyimpanan surat berharga;
- 4) Pembayaran rekening;
- 5) Jaminan bank;

⁷⁹ *Ibid*, Hlm. 15.

⁸⁰ *Ibid*.

- 6) Penarikan uang tunai;
- 7) Pertukaran mata uang asing;
- 8) Layanan pribadi bank, dan lain sebagainya

Selain itu, perbankan Indonesia memiliki tujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak sebagaimana yang termuat dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

2. Jenis-Jenis Kredit oleh Bank

Seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kredit yang disediakan oleh bank juga turut ikut menyesuaikan. Kredit berdasarkan kriteria lembaga pemberi dan penerima kredit secara umum dibedakan menjadi tiga, antara lain:⁸¹

- a. Kredit Perbankan, yakni kredit yang diberikan oleh bank pemerintah maupun bank swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan/atau konsumsi;
- b. Kredit Likuiditas, merupakan kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank di Indonesia;

⁸¹ Muhammad Djumhana, 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Hlm. 221-224.

- c. Kredit Langsung, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada lembaga pemerintah maupun semi pemerintah.

Adapun yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah kredit perbankan. Fasilitas kredit perbankan dapat dibedakan berdasarkan kriteria tertentu yang dijalankan dengan tujuan untuk menciptakan efektivitas pemantauan portofolio kredit. Selanjutnya kredit perbankan ketika ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dapat dibedakan menjadi dua, antara lain:

- a. Kredit modal kerja, yakni kredit yang diberikan untuk pembiayaan kebutuhan usaha untuk meningkatkan produksi dan/atau penjualan. Selanjutnya, Zainal Asikin berpendapat bahwa kredit modal kerja memiliki ciri-ciri sebagai berikut:⁸²
 - 1) Kebutuhan modal dihitung berdasarkan perputaran usaha;
 - 2) Mengutamakan barang yang mudah dicairkan dalam waktu singkat sebagai jaminan kredit;
 - 3) Persyaratan kredit dan peraturan jatuh tempo dibuat dengan memperhatikan perkembangan usaha berdasarkan hasil negosiasi dari para pihak.

⁸² Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, Hlm. 187.

b. Kredit konsumtif, merupakan kredit yang diberikan kepada perorangan untuk membiayai keperluan hidup sehari-hari. Kredit konsumtif memiliki ciri-ciri antara lain:⁸³

- 1) Nilai kredit menyesuaikan dengan nilai barang yang dibeli;
- 2) Pengembaliannya bersumber dari penghasilan pribadi yang bersangkutan;
- 3) Penilaian kredit ditekankan pada jaminan yang diberikan.

Selain itu apabila ditinjau dari segi jangka waktunya, kredit perbankan dapat diklasifikasikan menjadi tiga yaitu:⁸⁴

- a. Kredit jangka pendek, merupakan kredit yang diberikan dengan waktu pelunasan maksimal satu tahun, contohnya dapat berupa kredit penjualan, kredit wesel, kredit pembeli, dan kredit modal kerja;
- b. Kredit jangka menengah, yakni kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari satu tahun tetapi tidak lebih dari tiga tahun;
- c. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu tiga tahun atau lebih.

Kemudian dalam praktik perbankan terdapat jenis kredit yang ditinjau berdasarkan segi jaminan yang diberikan yakni:⁸⁵

- a. Kredit tanpa jaminan (*unsecured loans*), yaitu kredit tanpa jaminan materil atau agunan fisik. Pemberian kredit ini sangat selektif dan

⁸³ *Ibid*, Hlm. 190.

⁸⁴ Muhammad Djumhana, 2012, *Op. Cit.*, Hlm. 478.

⁸⁵ *Ibid*, Hlm. 497-498.

hanya diberikan kepada nasabah yang telah teruji bonafitas, kejujuran, dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dilakukan olehnya.

- b. Kredit dengan jaminan (*secured loans*), merupakan kredit yang diberikan kepada debitor berdasarkan jaminan fisik yang diberikan kepada bank. Jaminan tersebut dapat berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi, dan sebagainya.

Apabila mengacu pada kasus dalam Putusan No. 11/Pdt.Bth/2019/PN.Mdn, pihak yang menjadi kreditor adalah Bank Negara Indonesia (BNI). BNI menyediakan berbagai fasilitas kredit yang menyesuaikan dengan kebutuhan, fasilitas kredit tersebut antara lain:

- a. BNI Griya, merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang dapat digunakan untuk tujuan pembelian, pembangunan/renovasi, *top up*, *refinancing*, ataupun *take over property* berupa rumah tinggal, villa, apartemen, rumah toko, kondominium, rumah kantor, atau tanah kaveling yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing pemohon;⁸⁶
- b. BNI Griya Multiguna, yakni kredit yang diberikam kepada anggota masyarakat dengan agunan berupa properti siap huni.

⁸⁶ Bank Negara Indonesia, *BNI Griya*, <https://bni.co.id/id-id/individu/pinjaman/bni-griya> diakses pada tanggal 14 Agustus 2023.

Kepemilikan agunan harus atas nama pemohon atau pasangan pemohon (suami/istri) sepanjang tidak ada perjanjian pisah harta;⁸⁷

- c. BNI Fleksi, yaitu fasilitas kredit tanpa agunan yang diberikan kepada pegawai aktif yang memiliki penghasilan tetap (*fixed income*) untuk keperluan konsumtif selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;⁸⁸
- d. BNI Instant, adalah kredit yang diberikan dengan memjaminkan simpanan dalam bentuk deposito/giro/tabungan yang diterbitkan oleh BNI ataupun yang dijamin dengan Obligasi Pemerintah Indonesia yang bersifat likuid.⁸⁹ Obligasi tersebut dapat berupa:⁹⁰
 - 1) Obligasi Negara Ritel (ORI);
 - 2) Sukuk Ritel (SR);
 - 3) Fixed Rate (FR);
 - 4) Variable Rate (VR); dan lain-lain.

Hal tersebut dikecualikan pada Sukuk Tabungan (ST) dan Saving Bonds Retail (SBR) yang dibeli nasabah di BNI, bank lain, atau

⁸⁷ Bank Negara Indonesia, *BNI Griya Multiguna*, <https://bni.co.id/id-id/individu/pinjaman/bni-griya-multiguna> diakses pada tanggal 14 Agustus 2023.

⁸⁸ Bank Negara Indonesia, *BNI Fleksi*, <https://bni.co.id/id-id/individu/pinjaman/bni-fleksi> diakses pada tanggal 14 Agustus 2023.

⁸⁹ Bank Negara Indonesia, *BNI Instan*, <https://bni.co.id/id-id/individu/pinjaman/bni-instant> diakses pada tanggal 14 Agustus 2023.

⁹⁰ *Ibid.*

Perusahaan sekuritas sebagai agen penjual dan disimpan di *Sub Registry* sesuai ketentuan;⁹¹

- e. BNI Fleksi Pensiun, merupakan fasilitas kredit pension untuk semua kebutuhan. Fasilitas ini dikhususkan bagi calon pensiun pegawai ASN, TNI/POLRI, dan pegawai di institusi BUMN/BUMD *selected* dan pensiunan peserta PT Taspen (Persero), PT Asabri (Persero) dan Institusi/Lembaga Pensiun yang telah bekerja sama.⁹²

3. Prinsip-Prinsip dalam Kegiatan Penyaluran Kredit oleh Bank

Pemberian fasilitas kredit oleh bank didasari oleh perjanjian kredit antara bank dengan debitor, sehingga dalam praktiknya harus berdasarkan pada asas-asas dalam hukum perjanjian. Asas-Asas tersebut kemudian menjadi dasar yang fundamental bagi para pihak dalam sistem perkreditan. Adapun asas-asas dalam hukum perjanjian tersebut dijabarkan sebagai berikut:

- a. Asas Iktikad Baik (*Good Faith Principle*)

Asas ini termuat dalam Pasal 1338 ayat (3) BW yang memuat aturan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Iktikad baik merupakan asas sangat penting dalam perjanjian sehingga dalam perundingan maupun perjanjian antara para pihak kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum

⁹¹ *Ibid.*

⁹² Bank Negara Indonesia, *BNI Fleksi Pensiun*, <https://bni.co.id/id-id/individu/pinjaman/bni-fleksi-pensiun> diakses pada tanggal 14 Agustus 2023.

khusus yang dikuasai oleh iktikad baik, hubungan khusus tersebut mengakibatkan kedua belah pihak tersebut harus bertindak dengan memperhatikan kepentingan yang wajar dari pihak lain.⁹³

b. Asas Konsensualisme

Asas ini bermakna bahwa suatu kontrak dinyatakan lahir pada saat terjadinya kesepakatan, hal tersebut terjadi walaupun kontrak belum dilaksanakan pada saat itu.⁹⁴ Kemudian dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak, maka telah lahir pula hak dan kewajiban bagi mereka (telah bersifat obligatoir).⁹⁵ Asas konsensualisme hanya berlaku bagi kontrak konsensual dan tidak berlaku terhadap kontrak formal dan kontrak riil.⁹⁶

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1320 BW. Kebebasan berkontrak untuk melakukan beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian diantaranya:⁹⁷

- 1) Bebas menentukan untuk melakukan perjanjian atau tidak;
- 2) Bebas menentukan dengan siapa akan melakukan perjanjian;
- 3) Bebas menentukan klausul yang diperjanjikan;
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian;

⁹³ Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo, Jakarta, Hlm. 5.

⁹⁴ *Ibid*, Hlm.3

⁹⁵ *Ibid*.

⁹⁶ *Ibid*.

⁹⁷ *Ibid*, Hlm. 4

5) Kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Kebebasan tersebut tidak terlepas dari sifat Buku III BW yang berkedudukan hanya sebagai hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat mengesampingkannya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.⁹⁸

d. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini menyatakan bahwa setiap orang yang membuat kontrak terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena dalam kontrak telah termuat janji-janji yang mengikat para pihak selayaknya undang-undang.⁹⁹ Hal tersebut termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang memuat aturan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

e. Asas Kepribadian

Asas ini erat kaitannya dengan subjek yang berhubungan dalam kontrak dan diatur dalam Pasal 1340 ayat (1) BW yang memuat aturan bahwa “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Ketentuan dalam pasal tersebut dikecualikan untuk hal-hal yang termuat dalam Pasal 1317 BW yang memperbolehkan seseorang yang berjanji dalam suatu perjanjian tersebut memberikan hak kepada pihak ketiga, apabila pihak ketiga sudah menyatakan

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ *Ibid*, Hlm 5

akan menggunakan hak tersebut maka pihak yang memberikan hak kepada pihak ketiga tidak boleh menariknya kembali.¹⁰⁰

Selain itu, pemberian fasilitas kredit oleh bank harus didasari dengan keyakinan bahwa kredit yang diberikan tersebut akan kembali. Hal tersebut dilakukan dengan melaksanakan serangkaian penilaian. Penilaian yang dilaksanakan berorientasi untuk mendapatkan keuntungan dengan analisis 3R (*Return, Repayment Capacity, and Risk Bearing Ability*), 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition*) dan 7P (*Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability, and Protection*). Adapun prinsip 3R dalam penyaluran kredit dilakukan dengan rincian sebagai berikut:¹⁰¹

- 1) *Return*, mencakup penilaian objektif atas penghasilan dari usaha, aspek pemasaran, pengalaman dari pengelola usaha yang akan diberikan kredit oleh bank;
- 2) *Repayment Capacity*, merupakan penilaian terkait kesanggupan debitor untuk melakukan pembayaran kembali. Hal tersebut dinilai dari aliran kas dan keuntungan yang diperoleh oleh usaha calon debitor;
- 3) *Risk Bearing Ability*, yakni penilaian kemampuan dari calon debitor untuk menanggung risiko kredit macet.

¹⁰⁰ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2018, *Op. Cit.*, Hlm. 66.

¹⁰¹ Totok Ismawanto dan Hasto Finanto, 2019, *Pengembangan 3R dan 6C dalam Penyaluran Kredit untuk Meminimalkan NPL dan Meningkatkan Profitabilitas (Studi Kasus pada PT.Bank Tabungan Negara,TBK., Balikpapan)*, Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan, Politeknik Negeri Balikpapan, Volume 20 Nomor 20, Hlm. 4.

Ketiga prinsip diatas dapat dikembangkan dengan melakukan analisa terhadap Prinsip 5C.¹⁰² Kemudian, penjelasan lebih lanjut dari prinsip 5C antara lain sebagai berikut:¹⁰³

- 1) *Character*, menyangkut watak dari pihak yang akan diberikan fasilitas kredit oleh bank;
- 2) *Capacity*, merupakan analisis yang dilakukan oleh bank untuk memberikan penilaian mengenai kemampuan calon debitur untuk melakukan pembayaran;
- 3) *Capital*, adalah modal atau kondisi kekayaan yang dimiliki oleh calon debitur sebelum fasilitas kredit diberikan;
- 4) *Collateral*, berkaitan dengan bentuk jaminan yang diberikan oleh calon debitur kepada bank, baik itu berupa jaminan fisik maupun jaminan non fisik;
- 5) *Condition*, menyangkut proyeksi bank ke masa yang akan datang, termasuk proyeksi terkait kondisi perekonomian secara regional, nasional, dan global;

Selain itu, bank juga menggunakan metode analisis 7P sebelum memberikan fasilitas kredit antara lain sebagai berikut:¹⁰⁴

- 1) *Personality*, merupakan penilaian calon debitur berdasarkan kepribadian dan tingkah lakunya;

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ *Ibid*, Hlm. 5.

¹⁰⁴ Andrew Nathanael Saroinsong, 2014, *Fungsi Bank dalam Sistem Penyaluran Kredit Perbankan*, Jurnal Lex Privatum, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Volume 2 Nomor 3, Hlm. 132-133.

- 2) *Party*, yakni kegiatan mengklasifikasikan calon debitur dalam golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, maupun karakternya;
- 3) *Purpose*, yaitu mengkaji tujuan calon debitur untuk mengajukan kredit dan jenis kredit yang akan diajukan;
- 4) *Prospect*, adalah penilaian calon debitur berdasarkan prospek dari usahanya, dalam hal ini berkaitan dengan keuntungan;
- 5) *Payment*, terkait sumber dana yang akan digunakan oleh calon debitur untuk membayar kembali kredit tersebut kepada bank;
- 6) *Profitability*, mengenai kemampuan debitur untuk mencari keuntungan dengan menghitung laba pada setiap periode. Hal tersebut memperhatikan stabilitas laba yang diperoleh oleh calon debitur;
- 7) *Protection*, merupakan upaya bank untuk menjaga agar kredit yang diberikan memperoleh perlindungan dengan meminta jaminan kebendaan maupun perorangan.

Berbagai jenis penilaian dan analisis di atas wajib dilakukan oleh bank sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking principle*). Sebelum memberikan fasilitas kredit, bank harus memiliki keyakinan bahwa kredit yang diberikan akan kembali.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Lindryani Sjojjan, 2015, *Op. Cit.*, Hlm. 24.

Selain itu, bank juga perlu memastikan bahwa debitor benar-benar layak untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank.¹⁰⁶

4. Mekanisme Penyaluran Kredit oleh Bank

Secara umum terdapat 3 (tiga) tahapan utama dalam penyaluran kredit oleh bank, antara lain:¹⁰⁷

a. Tahap Pengajuan Permohonan Kredit

Pada tahap ini pemohon harus mengajukan permohonan kredit kepada bank yang ingin dituju. Kemudian dalam pemohon juga harus melampirkan berkas-berkas yang menjadi persyaratan sesuai dengan ketentuan masing-masing bank, biasanya persyaratan kredit berbeda-beda tergantung pada banknya.

b. Tahap Penelitian Berkas

Setelah berkas permohonan diterima oleh bank, selanjutnya bank akan mempelajari berkas tersebut dengan detail. Pada tahap ini bank akan melakukan analisis dengan menerapkan prinsip-prinsip dalam 3R (*Return, Repayment Capacity, and Risk Bearing Ability*), 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition*) dan 7P (*Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability, and Protection*). Apabila dalam proses ini terdapat kekurangan berkas, maka bank akan meminta kepada pemohon untuk melengkapinya.

¹⁰⁶ *Ibid.*

¹⁰⁷ H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 133.

c. Persetujuan Pemberian Kredit

Apabila pemohon dianggap layak untuk memperoleh fasilitas kredit oleh bank, maka bank akan menyetujui permohonan kredit yang diajukan. Persetujuan kredit oleh bank disertai dengan keterangan besarnya kredit, jenis kredit, jangka waktu kredit, tingkat bunga dan biaya-biaya lainnya, tata cara pembayaran, jaminan yang diminta, syarat lain yang diperlukan oleh bank. Ketika pemohon sepakat dengan syarat dan ketentuan oleh bank, maka pemohon dapat menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Perjanjian kredit dibuat dengan maksud untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak apabila terjadi sesuatu di kemudian hari. Perjanjian kredit biasanya dibuat secara tertulis dan dapat berupa perjanjian kredit dibawah tangan maupun dengan perjanjian kredit yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (akta autentik/akta notariil). Hal tersebut disesuaikan dengan ketentuan masing-masing bank berdasarkan kepentingan dari bank tersebut.

1) Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan

Perjanjian kredit jenis ini merupakan perjanjian yang dibuat sendiri oleh pihak bank selaku kreditor dan ditawarkan kepada debitor untuk disepakati. Selanjutnya, bank biasanya telah menyediakan formulir standar yang memuat syarat dan ketentuan

yang ditetapkan oleh bank secara lengkap.¹⁰⁸ Ketika debitor ingin mendapatkan fasilitas kredit oleh bank, maka debitor wajib untuk menerima syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank tersebut.¹⁰⁹

2) Perjanjian kredit yang didasari oleh akta autentik/akta notariil

Pada perjanjian ini, syarat dan ketentuan yang telah disiapkan oleh bank akan diberikan kepada Notaris untuk dituangkan dalam akta notariil. Kemudian dalam praktiknya, bentuk dan isi dari perjanjian kredit tidak berlaku secara umum dan berbeda sesuai dengan kebutuhan para pihak yang terlibat.¹¹⁰

Adapun klausa yang biasa tercantum dalam perjanjian kredit adalah sebagai berikut:¹¹¹

- a) Syarat penarikan kredit pertama kali (*predisbursement clause*);
- b) Jumlah maksimum kredit;
- c) Jangka waktu kredit;
- d) Bunga pinjaman;
- e) Jaminan kredit;
- f) Asuransi (*insurance clause*);

¹⁰⁸ Dewi Surya Rahmawati, 2018, *Analisis Putusan Pengadilan Negeri No. 111/Pdt.G/2013/Pn.Yk Dikuatkan Pengadilan Tinggi No. 59/Pdt/2014/Pt.Yk yang Dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 953/K/Pdt/2015 Tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, Hlm. 21.

¹⁰⁹ R. Soeroso, 2007, *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Alumni, Bandung, Hlm. 57.

¹¹⁰ Dewi Surya Rahmawati, 2018, *Loc. Cit.*

¹¹¹ Muhammad Djumhana, 2012, *Op. Cit.*, Hlm. 213.

g) Denda (*penalty clause*);

h) Metode penyelesaian sengketa (*dispute settlement clause*)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pegawai Bank BNI Cabang Kolaka, perjanjian kredit dibawah tangan digunakan untuk fasilitas Kredit Tanpa Agunan (KTA), sedangkan apabila fasilitas kredit membutuhkan jaminan maka digunakan akta notaris sebagai landasannya.¹¹² Adapun objek yang sering dijamin di Bank BNI adalah rumah/ruko, tanah, sawah, dan BPKB kendaraan.¹¹³ Mengacu pada hasil wawancara tersebut, diperoleh informasi bahwa hak tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan yang sering digunakan untuk menjamin fasilitas kredit di Bank BNI.

F. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pihak yang Membuat APHT dan SKMHT

Pengertian Notaris termuat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang memuat aturan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

¹¹² Wawancara dengan Pegawai Bank BNI Cabang Kolaka pada Tanggal 16 Agustus 2023.

¹¹³ *Ibid.*

1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat aturan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Adapun yang menjadi kewenangan dari Notaris antara lain:

1. Membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik;
2. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta;
3. Menyimpan akta;
4. Memberikan grosse;
5. Salinan dan kutipan akta

Kewenangan tersebut melekat sepanjang pembuatan akta tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Selanjutnya, terkait dengan tugas dan kewenangan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Secara umum, tugas pokok PPAT

adalah untuk melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai tanda bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Adapun penjelasan secara komprehensif terkait perbuatan hukum yang dimaksud diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat aturan bahwa perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Kemudian dalam melaksanakan tugas pembuatan akta terkait hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun, PPAT hanya boleh melaksanakannya di dalam daerah kerjanya. Sedangkan apabila menyangkut kewenangan terkait akta tukar menukar, akta inbreng, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam

daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.¹¹⁴

Pembebanan hak tanggungan terdiri atas dua tahap utama, yakni tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Tahap pemberian hak tanggungan dilakukan dihadapan PPAT sebagai bentuk pemenuhan asas spesialisitas dan diawali dengan janji memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu hutang tertentu. Kemudian, janji memberikan hak tanggungan perlu dituangkan dan tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang maupun perjanjian lain yang menimbulkan adanya piutang. Setelah itu, akan dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT dalam dua rangkap asli yang masing-masing dibubuhi tanda tangan oleh pemberi hak tanggungan, penerima/pemegang hak tanggungan, dua orang saksi, dan PPAT. Mengacu pada Pasal 1 angka 5 UUHT yang dimaksud dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) adalah akta yang dibuat oleh PPAT dan berisikan tentang pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Selanjutnya rangkap pertama dari APHT disimpan di kantor PPAT, sedangkan rangkap kedua diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Kemudian, para pihak diberikan salinan dari APHT tersebut. Dalam

¹¹⁴ Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

pembuatan APHT, dibutuhkan beberapa berkas yang wajib diserahkan kepada PPAT, antara lain:¹¹⁵

1. Surat-surat yang berhubungan dengan tanah, dalam hal ini dapat berupa sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebankan sebagai objek hak tanggungan;
2. Surat-surat yang berkaitan dengan para pihak, berupa identitas dari pemberi dan penerima/pemegang hak tanggungan;
3. Surat-surat terkait dengan tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran hak tanggungan;
4. Surat-surat mengenai perjanjian, dapat berupa salinan akta maupun surat pemberian kredit.

Ketika pembuatan APHT terdapat beberapa hal yang wajib dicantumkan dan menjadi syarat sah dari pemberian hak tanggungan, apabila tidak terpenuhi maka APHT dinyatakan batal demi hukum. Adapun yang menjadi syarat spesialitas APHT yang wajib dicantumkan berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT, antara lain:

1. Nama dan identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
2. Domisili para pihak. Apabila salah satu pihak berdomisili di luar negeri maka harus dicantumkan domisili pilihan di Indonesia. Apabila tidak mencantumkan domisili pilihan, maka kantor PPAT dianggap sebagai domisili pilihannya;

¹¹⁵ Setyaningsih, Hidayat Abdullah, dan Anis Mashdurohatun, 2018, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto*, Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, Volume 1 Nomor 1, Hlm. 189.

3. Penunjukan secara tegas hutang yang dijamin. Meliputi nama dan identitas debitor. Hal ini juga perlu dilakukan jika pemberi hak tanggungan bukan debitor.
4. Nilai dari hak tanggungan;
5. Penjelasan yang lengkap mengenai objek yang dibebankan Hak Tanggungan.

Selain syarat spesialitas, APHT juga dapat dicantumkan janji-janji yang bersifat tidak wajib dan menyesuaikan dengan kesepakatan para pihak. Janji-janji tersebut termuat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT dan bersifat mengikat pada saat hak tanggungan lahir. Kemudian, terdapat pula janji yang dilarang untuk diperjanjikan dalam APHT, yakni janji yang memberi wewenang kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan secara langsung jika debitor melakukan wanprestasi. Larangan tersebut adalah pembatasan yang dibuat dengan tujuan untuk memberi perlindungan atas kepentingan pemberi hak tanggungan, apabila terdapat janji yang demikian dalam APHT maka dapat dinyatakan batal demi hukum.

Pembebanan hak tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Namun, jika pemberi hak tanggungan berhalangan hadir dengan alasan yang mendesak, maka dapat dilakukan penunjukan pihak lain yang menjadi kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dalam hal penunjukan tersebut wajib dilakukan dengan pembuatan akta autentik oleh Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat

(1) UUHT.¹¹⁶ Apabila akta autentik tersebut tidak memenuhi unsur Pasal 15 ayat (1) UUHT, maka dapat dinyatakan batal demi hukum.¹¹⁷ Kemudian, SKMHT tidak dapat ditarik kembali setelah dibuat dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali jika kuasa yang diberikan telah dilaksanakan atau karena telah berakhir jangka waktu yang diberikan. Selain itu, SKMHT digunakan ketika sertipikat dari objek jaminan masih berada di tangan pihak lain, misalnya ketika masih dalam proses roya, balik nama, dan sebagainya dengan tujuan untuk mengikat para pihak. Kemudian apabila mengacu pada Pasal 15 ayat (3) UUHT, SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib dibuatkan APHT dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) bulan setelah diberikan dan paling lambat 3 (tiga) bulan bagi hak atas tanah yang belum terdaftar.

Ketika proses pemberian SKMHT oleh pemberi kuasa dengan akta autentik Notaris maupun PPAT, terdapat beberapa persyaratan yang wajib termuat dalam substansi SKMHT antara lain:¹¹⁸

1. Hanya memuat kuasa untuk membebankan hak tanggungan dan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;

¹¹⁶ Made Oka Cahyadi Wiguna, 2017, *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*, Jurnal Legislasi Indonesia, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Volume 14 Nomor 4, Hlm. 6.

¹¹⁷ *Ibid.*, Hlm. 12.

¹¹⁸ *Ibid.*, Hlm. 8.

3. Objek hak tanggungan, jumlah utang, nama dan identitas dari kreditor, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan wajib tercantum secara jelas.

Setelah APHT telah ditandatangani, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan setempat beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan selambat-lambatnya dalam waktu tujuh hari kerja.¹¹⁹ Namun, setelah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik diberlakukan, maka pelayanan hak jaminan tidak menggunakan sistem manual dengan mendatangi Kantor Pertanahan setempat melainkan dilakukan melalui perangkat elektronik yang mekanismenya telah termuat dengan jelas dalam laman *website* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta dapat diakses melalui perangkat apapun yang terhubung dengan jaringan internet.¹²⁰

G. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

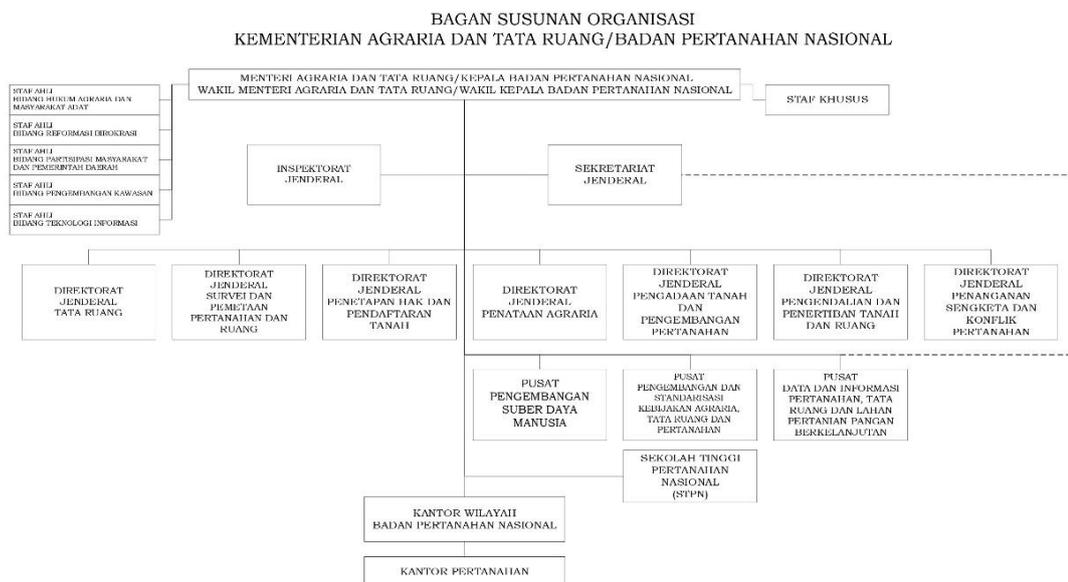
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dipimpin oleh seorang Kepala sekaligus Menteri yang dalam hal ini merupakan Menteri Agraria dan Tata Ruang, dan unsur pendukung BPN menggunakan unsur pendukung yang terdapat pada

¹¹⁹ Pradesti Elva Rachmayanti dan Ngadino, 2022, *Peran dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik*, Jurnal Notarius, Universitas Diponegoro, Volume 15 Nomor 1, Hlm. 235.

¹²⁰ *Ibid.*

Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang tugas dan fungsinya masih bersesuaian.¹²¹ Adapun susunan organisasi Kementerian ATR/BPN dapat dilihat pada bagan berikut.

Bagan 2.1 Susunan Organisasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional



Berdasarkan bagan diatas, dapat dilihat bahwa sebagai bentuk penyelenggaraan tugas dan fungsi BPN di daerah, maka dibentuk Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan di Kabupaten/Kota. Kemudian, pada tingkat Kabupaten/Kota, BPN dikenal dengan nama Kantor Pertanahan.

1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional

Indonesia merupakan negara yang besar, baik itu ditinjau dari luas wilayah maupun jumlah penduduknya. Sejalan dengan hal

¹²¹ Pasal 4 Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

tersebut, Indonesia juga menghadapi berbagai macam permasalahan yang kompleks terkait dengan wilayah dan kehidupan bermasyarakat oleh warga negaranya. Salah satu permasalahan yang sering timbul adalah masalah pertanahan. Problematika pertanahan ini terjadi lintas masa dan tersebar di hampir seluruh wilayah Indonesia dengan melibatkan masyarakat dari berbagai kalangan. Permasalahan yang kerap terjadi di Indonesia meliputi sengketa lahan antara penduduk dengan penduduk, sengketa lahan penduduk dengan negara, hingga status kepemilikan lahan yang tidak jelas dalam sistem pertanahan nasional.

Maraknya permasalahan terkait dengan pertanahan disertai dengan kondisi Indonesia sebagai negara yang baru merdeka menyebabkan kondisi agraria Indonesia pada saat itu membutuhkan perhatian khusus. Kemudian, Presiden Soekarno membentuk Kepanitiaan Agraria melalui Keputusan Presiden No. 16 Tahun 1948 atau yang lebih dikenal dengan Panitia Agraria Yogya untuk melakukan penataan agraria dan menghapus produk hukum kolonial yang merugikan Indonesia. Panitia Agraria Yogya kemudian mengeluarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 1948 Tentang Mengadakan Perubahan Dalam Vorstenlands Grondhuurreglement yang merupakan tuntutan dari petani di Yogyakarta dan Surakarta yang menginginkan permbagian tanah yang telah bebas dari

perusahaan pertanian.¹²² Setelah itu, Panitia Agraria Yogya juga memberikan beberapa pendapat terkait dengan asas-asas hak atas tanah yang akan menjadi dasar hukum agraria nasional, antara lain:¹²³

- a. Menghilangkan asas domein dan pengakuan terhadap hak ulayat;
- b. Melahirkan peraturan yang memungkinkan adanya hak milik oleh perseorangan yang dapat dibebani dengan hak tanggungan;
- c. Mengadakan penyelidikan di negara-negara tetangga mengenai kemungkinan pemberian hak milik atas tanah kepada warga negara asing;
- d. Menetapkan luas minimum pemilik tanah yang bertujuan agar petani kecil mendapatkan hidup yang layak, dalam hal ini ditetapkan minimum 2 hektar untuk daerah Jawa;
- e. Menetapkan luas maksimum pemilikan tanah tanpa memandang jenis tanahnya, dalam hal ini untuk daerah Jawa adalah 10 hektar dan untuk luar Jawa masih butuh penelitian lebih lanjut;
- f. Menerima skema hak-hak atas tanah yang diusulkan oleh ketua Panitia Agraria;
- g. Mengadapan pendaftaran tanah dan hak-hak menumpang yang dianggap penting.

Selanjutnya, Panitia Agraria Yogya dibubarkan dengan pertimbangan bahwa belum efisiennya kinerja dari Panitia Agraria

¹²² M. Nazir Salim, Heri Priyatmoko, Muh Arif Suhattanto, 2014, *Dari Dirjen Agraria Menuju Kementerian Agraria: Perjalanan Sejarah Kelembagaan Agraria 1948-1965*, STPN Press, Yogyakarta, Hlm. 22.

¹²³ *Ibid*, Hlm. 27.

Yogya dan terkait dengan pemindahan pusat pemerintahan dari Yogyakarta ke Jakarta.¹²⁴ Panitia Agraria Yogya kemudian digantikan oleh Panitia Agraria Jakarta berdasarkan Keputusan Presiden No. 36 Tahun 1951 dan memiliki tugas yang tidak jauh berbeda dari Panitia Agraria Yogya. Panitia Agraria Jakarta secara khusus mendapatkan tugas dari Menteri Dalam Negeri untuk memberikan pendapat terkait dengan hak tanah untuk para transmigran yang kemudian menjadi poin yang masuk dalam Pasal 14 huruf c UUPA.¹²⁵

Setelah itu, urusan agraria diberikan kepada Kementerian dengan nama Kemeterian Agraria. Ketidakstabilan kondisi politik pada saat itu menyebabkan kelembagaan agraria tidak berjalan dengan stabil yang sehingga sempat mengaloi jatuh banggunya Kementerian Agraria seiring pergantian kabinet. Akibat dari ketidakstabilan kondisi Kementerian Agraria tersebut, maka Panitia Agraria masih berjalan dibawah Kementerian Dalam Negeri.¹²⁶ Pada 17 November 1954, Rapat Dewan Menteri menyetujui pembentukan Kementerian Agraria yang lengkap dan sederajat dengan kementerian lain.¹²⁷ Setelah pembentukan Kementerian Agraria, Presiden Soekarno mengeluarkan Keputusan Presiden No. 1 Tahun 1956 sebagai landasan pembentukan Panitia Negara Urusan Agraria dan membubarkan

¹²⁴ *Ibid*, Hlm. 32.

¹²⁵ *Ibid*, Hlm. 35.

¹²⁶ *Ibid*, Hlm. 39.

¹²⁷ Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1955 Tentang Pembentukan Kementerian Agraria.

Panitia Agraria Jakarta, Panitia Negara Urusan Agraria ini kemudian yang mempersiapkan penyusunan rancangan UUPA.

Reformasi hukum pertanahan nasional terjadi pada 24 September 1960 melalui peristiwa persetujuan dan pengesahan rancangan UUPA menjadi Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Setelah lahirnya UUPA, Menteri Agraria mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan UUPA yang mengatur secara terperinci terkait peraturan pendaftaran tanah, peraturan konversi hak-hak barat, dan hak tanggungan. Pada masa orde baru, Departemen Agraria dalam beberapa kali mengalami perubahan secara struktural, mulai dari perubahan nama hingga penggabungan dengan departemen lain.

Kemudian, pada tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional sebagai pengembangan dari Direktorat Jenderal Agraria. Sejak terbitnya Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional tersebut, BPN bertanggung jawab langsung kepada Presiden.¹²⁸

2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan pada bidang agraria/pertanahan

¹²⁸ Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian, untuk melaksanakan tugasnya, BPN memiliki beberapa fungsi antara lain:¹²⁹

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;

¹²⁹ Pasal 3 Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Selanjutnya, tugas spesifik dari Kantor Pertanahan termuat dalam Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2020 Tentang Operasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan dan Kantor Pertanahan. Sebagaimana yang termuat dalam Pasal 20 Peraturan Menteri tersebut, Kantor Pertanahan mempunyai tugas untuk melaksanakan sebagian tugas dan fungsi dari BPN di kabupaten/kota yang bersangkutan. Adapun dalam melaksanakan tugasnya, Kantor Pertanahan memiliki fungsi sebagai berikut:

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;

- f. Pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. Pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik; penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- h. Pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

3. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan

Proses pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan melalui mekanisme yang panjang dan membutuhkan beberapa berkas yang perlu dilengkapi. Selanjutnya, persyaratan yang perlu dipenuhi untuk mendaftarkan hak tanggungan antara lain:¹³⁰

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya di atas materai;
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotokopi identitas pemohon yang terdiri atas KTP dan Kartu Keluarga. Apabila dikuasakan, maka menyertakan pula identitas kuasa yang telah disesuaikan dengan aslinya oleh petugas;

¹³⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Pendaftaran Hak Tanggungan*, <https://apis.atrbpn.go.id/Layanan/HakTanggungan/Pendaftaran> diakses pada tanggal 22 Mei 2023.

- d. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum bagi pemohon yang berstatus sebagai badan hukum;
- e. Sertipikat tanah asli;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- g. Salinan APHT yang telah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk kemudian disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan;
- h. Fotokopi KTP pemberi hak tanggungan (debitor) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima hak tanggungan (kreditor) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas;
- i. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila pemberian hak tanggungan dilakukan dengan melalui kuasa.

Selain itu, perlu juga menyertakan keterangan yang berisikan identitas diri; luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon; pernyataan bahwa tanah tersebut bukan tanah sengketa; dan pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik.¹³¹ Persyaratan yang tercantum diatas juga harus lengkap, jika dinyatakan lengkap maka petugas akan membuat surat tanda terima dokumen dan surat perintah setor untuk mengetahui besaran tarif yang dikenakan kepada pemohon. Apabila persyaratan tidak lengkap, maka berkas akan dikembalikan ke pemohon untuk dilengkapi.

¹³¹ *Ibid.*

Kemudian, untuk tarif yang dikenakan dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan dirincikan sebagai berikut:¹³²

- a. Rp. 50.000 per sertipikat hak tanggungan untuk nilai tanggungan s.d 250.000.000;
- b. Rp. 200.000 per sertipikat hak tanggungan untuk nilai tanggungan diatas 250.000.000 s.d 1.000.000.000;
- c. Rp. 2.500.000 per sertipikat hak tanggungan untuk nilai tanggungan diatas 1.000.000.000 s.d 10.000.000.000;
- d. Rp. 25.000.000 per sertipikat hak tanggungan untuk nilai tanggungan diatas 10.000.000.000 s.d 1.000.000.000.000;
- e. Rp. 50.000.000 per sertipikat hak tanggungan untuk nilai tanggungan diatas 1.000.000.000.

Pembayaran dapat dilakukan melalui ATM maupun melalui POS dan tarif tersebut akan masuk ke kas negara dalam bentuk Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Setelah melakukan pembayaran, pemohon harus memberikan bukti pembayaran dari pemohon sesuai yang tertera pada surat perintah setor. Kemudian, Kantor Pertanahan akan memproses pendaftaran tersebut dengan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan melakukan pencatatan dalam buku tanah hak atas

¹³² *Ibid.*

tanah yang menjadi objek hak tanggungan.¹³³ Tanggal yang tercantum dalam buku tanah hak tanggungan tersebut adalah hari ketujuh setelah penerimaan dokumen pendaftaran dan apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur maka ditandai dengan tanggal hari kerja berikutnya.¹³⁴ Kemudian, hak tanggungan dinyatakan lahir pada tanggal sebagaimana yang tercantum dalam buku tanah hak tanggungan.¹³⁵

Selanjutnya, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan yang melampirkan salinan buku tanah hak tanggungan dan salinan APHT yang bersangkutan dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen. Sertipikat hak tanggungan berisikan irah-irah, peringkat pemegang hak tanggungan, besaran hutang yang dijamin, nama beserta kedudukan dari pemegang hak tanggungan, dan objek yang dijamin dengan hak tanggungan. Selain itu, sertipikat hak tanggungan tersebut telah diberikan nomor hak tanggungan, dibubuhi stempel, dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai pihak yang turut memeriksa kesesuaian data antara sertipikat dan yang ada dalam berkas permohonan. Setelah melalui proses pengecekan, sertipikat tersebut kemudian diserahkan kepada pemohon.

¹³³ Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹³⁴ Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹³⁵ Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.