

*cybernotary* telah diakomodir juga dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, di mana Notaris berwenang untuk terlibat dalam sertifikasi transaksi elektronik.

### Daftar Pustaka

Agung Fajar Matra, Penerapan CyberNotary di Indonesia Ditinjau dari Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Tesis*, Jakarta, FH UI.

APJII, Profile Pengguna Internet Indonesia tahun 2012.

Barry M. Leiner, dkk, "A Brief History of the Internet," *ACM SIGCOMM Computer Communication Review*, Volume 39, Number 5, October 2009.

Deydi Mokoginta, Konsep Teknologi Informasi, <http://www.mokoginta.web.id>.

Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik, Kajian Hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.

Edmon Makarim, *Tanggung Jawab Penyelenggara Sistem Elektronik*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010,

Emma Nurita, *Cyber Notary, Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, Refika Aditama, Bandung, 2012.

ITdesk.info, *Basic Concepts of Information and Communication Technology*, Open Society for Idea Exchange (ODRAZI), Zagreb, 2011.

Lucinda Jones, "An Artist's Entry into Cyberspace: Intellectual Property on The Internet," *European Intellectual Property Review*, 2000.

Sri Maharsi, "Pengaruh Perkembangan Teknologi Informasi Terhadap Bidang Akuntansi Manajemen," *Jurnal Akuntansi & Keuangan Vol. 2*, No. 2, Nopember 2000, hlm. 128.

Tanpa pengarang, "Pengantar Teknologi Informasi," <http://faisalakib.net--http://download.faisalakib.net/--http://teknik-informatika.com/> diakses tanggal 24 April 2015.

UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

UU No. 30 Tahun 2004 Jo. UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

## UPAYA HUKUM KREDITOR SEBAGAI PENANGKAL RISIKO HAPUSNYA HAK ATAS TANAH YANG DIAGUNKAN

Ghansam Anand  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Email: ghansam@fh.unair.ac.id

### ABSTRAK

Kreditor tentunya menginginkan kedudukan yang tidak sama dengan kreditor-kreditor lain, karena kedudukan yang sama dengan kreditor-kreditor lain itu berarti mendapatkan hak yang berimbang dengan kreditor-kreditor lain dari hasil penjualan harta kekayaan debitor, apabila debitor cidara janji. Kedudukan yang berimbang itu tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutangnya. Makin banyak kreditor dari debitor yang bersangkutan, maka tentunya makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan apabila karena sesuatu hal debitor menjadi berada dalam keadaan *insolven* (tidak mampu membayar utang-utangnya).

Pengadaan hak jaminan kebendaan oleh hukum adalah untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditor tertentu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain. Hal tersebut juga menjadi tujuan dari eksistensi Hak Tanggungan yang diatur Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) UUHT, bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah banyak terjadi karena lewatnya waktu, untuk mana hak itu diberikan.

Hak-hak yang lebih rendah tingkatannya daripada hak milik seperti hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai terbatas waktu berlakunya, sekalipun secara fisik masih tetap ada. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan kembali kepada yang bersangkutan kembali atau pemiliknya dan kalau hak tersebut diberikan oleh negara, maka tanah tersebut kembali kepada kekuasaan negara. Dengan demikian tentunya kreditor pemegang hak tanggungan akan kehilangan kedudukannya sebagai kreditor yang diutamakan.

Kata kunci: Kreditor, Debitor, Hak Tanggungan

## ABSTRACT

*The creditor certainly wants a position that is not the same as other creditors, because the same position with other creditors means getting equal rights with other creditors of the proceeds from the sale of the debtor's property, if the debtor is liable to the promise. The balanced position does not provide certainty of guaranteed return of receivables. The more creditors of the debtor are concerned, the less likely it is to guarantee the return of the receivable if for some reason the debtor becomes insolvent (unable to pay its debts).*

*The procurement of legally guaranteed copyrights is to provide a position for a particular creditor to take precedence over other creditors. It is also the objective of the existence of Mortgage Rights as regulated by Law Number 4 Year 1996 concerning the Right of Million of Land and Land Related. One of the events that eliminated the Mortgage right is mentioned in Article 18 paragraph (1d) UUHT, that as the last mentioned basis for the abolition of Mortgage right is the abolition of land rights. The abolition of land rights takes place over time, for which the right is granted.*

*Rights that are lower in rank than property rights such as the right to use, the right to use and the right to use are limited in time, even if physically still exist. With the termination of the rights to the land concerned, the rights to the land concerned shall return to the concerned owner or owner and if such right is granted by the state, then the land is returned to the state power. Thus, the creditor of the dependent will lose his position as the preferred creditor.*

*Keywords: Creditors, Debtors, Deposit Rights*

## PENDAHULUAN

Dalam rangka pembangunan ekonomi diperlukan tersedianya dana, salah satu perolehan dana yang dapat digunakan masyarakat adalah mengajukan permohonan kredit yang diberikan perbankan nasional. Peranan bank seperti yang tersurat dalam pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dapat digunakan sebagai tambahan dana yang diperlukan bagi kegiatan usaha para nasabah debitur, tambahan dana tersebut sangat menunjang kegiatan bisnis pada khususnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya. Penyaluran kredit kepada

masyarakat sebagai pelaku usaha, selaku debitor, penuh dengan resiko kemacetan dalam pelunasannya. Agar dapat mengurangi risiko kemacetan dalam penyaluran kredit diperlukan adanya lembaga jaminan sebagai sarana pengaman. Di dalam pasal 8 UU Perbankan telah ditegaskan bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor mengembalikan hutang (kredit) sebagaimana yang dijanjikan.

Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW), yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor<sup>24</sup>. Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.

Permintaan jaminan khusus oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan UU Perbankan<sup>25</sup>. Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Kelahiran Hak Tanggungan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

---

<sup>24</sup> Soetojo Prawirohamidjojo dan Martalena Pohan, *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*, Bina Ilmu, Surabaya, 1991, h.17.

<sup>25</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h.15.

Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya cukup disebut UUHT) dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, didalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, sebagai berikut:

“Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain”

Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani pula dengan Hak Tanggungan tidak terbatas kepada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) UUHT), tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari.

Pengertian “yang baru akan ada” yang dimaksud dalam pasal tersebut diatas ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah Hak

Tanggungannya itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut. Pasal 18 UUHT menetapkan bahwa peristiwa-peristiwa apa saja yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Dari cara penyebutannya, orang bisa menyimpulkan, bahwa yang menjadi maksud dari pembuat Undang-undang untuk menentukan secara limitatif peristiwa-peristiwa yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hapusnya hak atas tanah banyak terjadi karena lewatnya waktu, untuk mana hak itu diberikan. Hak-hak yang lebih rendah tingkatannya daripada hak milik seperti hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai terbatas waktu berlakunya, sekalipun secara fisik masih tetap ada. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan kembali kepada yang bersangkutan kembali atau pemiliknya dan kalau hak tersebut diberikan oleh negara, maka tanah tersebut kembali kepada kekuasaan negara.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka dapat dimunculkan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut : Upaya hukum kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Akta Pemberian Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Kebendaan**

Hak harta kekayaan secara traditoneel dipisahkan dalam hak-hak kebendaan (*zakelijke rechten*) dan hak-hak pribadi (*persoonlijke rechten*). Hak kebendaan kerap kali diberi defenisi sebagai suatu hak yang memberikan kekuasaan atas suatu benda tertentu, sedangkan hak pribadi didefinisikan sebagai suatu hak atas seseorang tertentu. Singkatnya : suatu hak atas tanah suatu benda berhadapan dengan suatu hak terhadap seseorang<sup>26</sup>. Kebendaan hanyalah hak-hak dimana yang menjadi sasarannya itu suatu benda. Benda disini ialah dalam pengertian luas dari bagian harta kekayaan (benda-benda yang bertubuh) dan hak-hak harta kekayaan. Jadi hak-hak kebendaan misalnya eigendom dari suatu sepeda, tetapi juga hypotheek atas suatu hak guna usaha

---

<sup>26</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Op. Cit*, h. 11.

(*erpachtsrecht*) dan guna hasil (*vruchtgebruik*) dari suatu hak tagihan (*vorderingsrecht*). Yang tidak kebendaan sebagai kebalikannya adalah suatu hak cipta (*octrooirecht*), karena ini bukan suatu benda bertubuh, juga bukan suatu hak atas suatu object (tidak punya object)<sup>27</sup>.

Hak-hak pribadi adalah relatif artinya hak-hak itu hanya mengikat seseorang atau beberapa orang-orang tertentu. Prinsip ini dinyatakan dalam pasal 1340 BW :

“ suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya “.

Perjanjian perorangan tidak banyak digunakan oleh kalangan perbankan, disebabkan hanya melahirkan hak perseorangan yang bersifat relatif dan kedudukan kreditor sekedar sebagai kreditor konkuren. Hak ini jelas tidak memberikan banyak keistimewaan bagi kedudukan seorang kreditor, sebab dalam hak relatif ini hanya berlaku asas kesamaan, maksudnya bank selaku kreditor mempunyai posisi yang sederajat dengan kreditor lainnya<sup>28</sup>. Pola seperti ini tentu saja kurang berkenan bagi para pelaku ekonomi yang menginginkan rambu pengaman.

Perjanjian jaminan kebendaan selalu merupakan perbuatan memisahkan suatu bagian dari kekayaan seseorang yang bertujuan untuk menjaminkan dan menyediakan bagi pemenuhan kewajiban seorang debitor. Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan suatu utang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan utang debitor apabila debitor cidera janji. Subekti<sup>29</sup> memberikan pengertian jaminan kebendaan sebagai berikut : “Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan meyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang

---

<sup>27</sup> *Ibid*, h. 12.

<sup>28</sup> M. Isnaeni, *Pegadaian Sebagai Alternatif Pembiayaan Golongan Ekonomi Lemah, hasil penelitian*, Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, No. 4 Th. IX, 1994, hal. 12-13. (selanjutnya disebut M. Isnaeni I)

<sup>29</sup> Subekti, *Suatu Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Bandung, 1978, h. 27.

debitor". Selanjutnya dikatakan pula bahwa, kekayaan tersebut dapat merupakan kekayaan debitor sendiri atau kekayaan orang ketiga.

Keberadaan perjanjian kebendaan ini merupakan perjanjian tambahan yang dimaksudkan untuk mendukung secara khusus perjanjian terdahulu telah disepakati oleh para pihak, namun hanya memiliki sifat relatif. Pada umumnya diakui bahwa segala sesuatu yang memperoleh dukungan akan menjadi lebih kokoh ketimbang saat sebelumnya ketika tidak ada pendukungnya, maksudnya perjanjian utang piutang kedudukannya akan semakin kokoh manakala didukung oleh perjanjian jaminan terutama adanya perjanjian kebendaan. Lahirnya jaminan kebendaan ini yang adalah gadai dan hipotek, baru ada kalau diperjanjikan oleh para pihak. Kalau para pihak membuat perjanjian gadai, maka lahirlah hak gadai bagi kreditornya. Begitu pula kalau para pihak membuat jaminan hipotek, maka kreditor akan memiliki hak hipotek. Hak jaminan yang dimiliki oleh kreditor ini adalah hak gadai dan hak hipotek yang bersifat sebagai kebendaan, karena lahir bukan dari perjanjian obligatoir Buku II BW, tetapi lahir dari perjanjian kebendaan. Karena berkedudukan sebagai hak kebendaan, maka ia dilekati sifat mutlak dalam arti dapat ditegakkan terhadap siapapun, tidak seperti hak relatif yang hanya dapat ditegakkan pada pihak tertentu saja. Pada perjanjian kebendaan, perjanjian ini tidaklah lahir dari hak dan kewajiban sebagaimana dalam perjanjian obligatoir yang diatur oleh Buku III BW, dari perjanjian jaminan ini hanyalah lahir hak kebendaan bagi salah satu pihak, yakni mereka yang berposisi sebagai penerima jaminan. Pada sisi lain justru melahirkan kewajiban yang sifatnya lebih menyebar, tidak saja mengikat kontrak, tetapi juga pihak-pihak lain yang bukan merupakan suatu keistimewaan yang melekat pada jenis perjanjian kebendaan<sup>30</sup>.

Hak kebendaan yang terlahir dari perjanjian kebendaan adalah hak preferen yang dikandung dalam jaminan kebendaan memberikan kedudukan

---

<sup>30</sup> M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, *Jurnal Hukum Ekonomi*, LPHE-Manggala Surya, Edisi II, November 1995, h. 13. (selanjutnya disebut M. Isnaeni III).



istimewa bagi para kreditor. Sebagai kreditor preferen, mereka memiliki pengambilan pelunasan piutang dari benda obyek jaminan. Bahkan apabila debitor pailit para kreditor ini dapat bertindak terhadap benda obyek jaminan seolah-olah tidak ada kepailitan, benda obyek jaminan tidak dimasukkan kedalam harta kepailitan (*boedel pailit*), kreditor preferen disini merupakan kreditor separatis<sup>31</sup>. Keistimewaan jaminan kebendaan tidak saja memberikan preferensi melainkan terkandung sifat absolute, *droit de suite*, dan asas prioritas. Sifat-sifat hak kebendaan tersebut dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyedia dana (kreditor)<sup>32</sup>.

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh UUHT adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut Hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II BW sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT tersebut. Di dalam Penjelasan Umum UUHT, ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai Hipotik dan *Credietverband* berasal dari zaman colonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud dalam Pasal 51 UUPA.

Ketentuan tentang Hipotik dan *Credietverband* itu tidak sesuai dengan prinsip-prinsip hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya, ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam

---

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman, Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Hukum Bisnis, Vol. 11 Tahun 2000, h. 12. (selanjutnya disebut Mariam Darus Badruzaman I).

<sup>32</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007, h. 41.

pelaksanaan hukum jaminan atas tanah. Misalnya, mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan (Penjelasan Umum UUHT)<sup>33</sup>. Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis dari hak jaminan disamping Hipotik, Gadai dan Fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji. Oleh karena itu, terhadap prinsip-prinsip Hak Tanggungan tersebut mendasarkan pada prinsip hukum jaminan kebendaan, yaitu:

1. Prinsip Absolut/Mutlak;
2. Prinsip *Droit de Suite*;
3. Prinsip *Droit de Preference*
4. Prinsip Spesialitas;
5. Prinsip Publisitas.

## **2. Janji-Janji Dalam Pasal 11 UUHT**

UUHT menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT, maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Dalam UUHT pada Pasal 11 ayat (1) disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT itu:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungannya dibebankan pula benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain

---

<sup>33</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, h. 3.

daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut;

- b. domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;
- d. nilai tanggungan; dan
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya. Menurut Sutan Remy Sjahdeini<sup>34</sup> bunyi Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT telah keliru oleh pembuat UUHT. Rumusan Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT itu adalah:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

*Beding van niet zuivering* adalah suatu janji yang diberikan oleh pemberi jaminan (dalam hal ini adalah Hak Tanggungan) kepada pemegang jaminan bahwa objek jaminan tidak akan dibersihkan oleh pemberi jaminan apabila jaminan itu dijual dalam rangka eksekusi jaminan tersebut karena debitor cidera janji. Tetapi Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT itu telah dirumuskan sebaliknya, yaitu bahasa yang

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

memberikan janji adalah pemegang Hak Tanggungan pertama. Seharusnya yang memberikan janji adalah pemberi Hak Tanggungan. Selanjutnya menurut Sutan Remy Sjahdeini, seharusnya rumusan yang tepat dari Pasal 11 ayat (2) UUHT itu adalah :

“janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan”.

Olehnya apabila PPAT dalam mencantumkan rumusan atau redaksi *beding van niet zuivering* di dalam APHT tidak mengutip redaksi Pasal 11 ayat (2) huruf f tersebut tetapi dapat dirumuskan sebagaimana tersebut diatas.

- g. Janji agar pemberi Hak Tanggungan tidak melepaskan haknya atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan

Sebagaimana ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu. Hapusnya hak atas tanah dapat terjadi antara lain karena pemberi Hak Tanggungan setelah dibebankannya Hak Tanggungan itu kemudian melepaskan secara sukarela hak atas tanah itu. Untuk dapat memberikan perlindungan kepada pemegang Hak Tanggungan agar pemberi Hak Tanggungan tidak melepaskan hak atas tanahnya secara sukarela sehingga dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan. Maka oleh sebab itu didalam Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT memberikan kemungkinan bagi pemegang Hak Tanggungan agar dapat diperjanjikan di dalam APHT bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan memperoleh ganti kerugian bila pemberi Hak Tanggungan melepaskan hak atas tanahnya atau dicabut hak atas tanahnya

Hal ini dapat terjadi bahwa pelepasan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan justru bertujuan untuk mendapatkan ganti kerugian guna pelunasan kredit yang diterima oleh debitor dan dijamin oleh pemberi Hak Tanggungan. Dalam hal demikian, adalah tidak beralasan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk tidak memberikan persetujuan kecuali apabila pelunasan kredit yang lebih dini dari tanggal pelunasan kredit itu akan dapat merugikan kreditor. Dalam dunia perbankan acapkali bank mengalami pelunasan kredit sebelum jangka waktunya akan sangat mengganggu profitabilitas bank tersebut. Profitabilitas bank tersebut karena angsuran kredit itu akan menyebabkan bank mengalami kelebihan dana yang karena sementara kelebihan dana tersebut belum dapat disalurkan dalam bentuk kredit ke objek pembiayaan lain, bank tersebut harus memikul beban pembayaran biaya bunga dana (bunga dana simpanan yang antara lain berupa deposito) menjadi beban yang dapat mengurangi keuntungan bank. Apabila pelepasan hak secara sukarela itu terjadi atas persetujuan pemegang Hak Tanggungan, hal demikian dimungkinkan oleh Pasal 11 ayat (2) huruf k UUHT bagi pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan pula di dalam APHT bahwa ganti kerugian yang menjadi hak dari pemberi Hak Tanggungan harus disetorkan seluruh atau sebagian oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu. Demikian pula halnya apabila hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dicabut haknya untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kemudian pemberi Hak Tanggungan memperoleh ganti kerugian sebagai kompensasi atas pencabutan haknya itu. Dalam hal ini, juga pemegang Hak Tanggungan dapat memperjanjikan untuk memperoleh seluruh atau

sebagian dari kerugian yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan tersebut pelunasan piutangnya.

- i. Janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menerima langsung pembayaran ganti kerugian dari perusahaan asuransi

Janji tentang asuransi ini di dalam Hipotik dimungkinkan berdasarkan Pasal 279 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (untuk selanjutnya disebut KUH Dagang). Menurut Pasal 279 KUH Dagang, apabila dalam suatu Hipotik antara debitor dan kreditor telah diperjanjikan bahwa jika timbul suatu kerugian yang menimpa benda yang diasuransikan atau yang akan diasuransikan, bahwa uang asuransi atau uang ganti kerugian sampai jumlah piutangnya ditambah bunga yang terutang menjadi pelunasan bagi piutang tersebut, penanggung (perusahaan asuransi) berkewajiban untuk membayar ganti kerugian harus dibayarkan itu kepada kreditor. Janji tersebut juga dapat dimungkinkan dalam Hak Tanggungan sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 11 ayat (2). Pencantuman janji yang bersangkutan dengan perolehan ganti kerugian dari perusahaan asuransi tersebut sangat dibutuhkan oleh perbankan. Di dalam praktik perbankan klausul itu juga dicantumkan di dalam polis asuransi atas agunan yang ditutup asuransinya yang dikeluarkan oleh perusahaan asuransi yang bersangkutan. Klausul tersebut dikenal sebagai *banker's clause*.

- j. Janji untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi
- Di dalam praktik perbankan, sering dialami objek Hipotik, baik berupa tanah maupun bangunan yang berada diatas tanah yang terikut pula dibebani Hipotik bersama tanahnya, dalam keadaan dihuni. Penghuni tersebut dapat penghuni liar, pengelola, penyewa atau pemberi Hipotik itu dalam keadaan dihuni, sudah tentu harganya akan sangat turun. Bahkan dapat terjadi tidak aka nada peminatnya yang akan membeli. Apabila akhirnya objek Hipotik itu berhasil dijual lelang dalam keadaan

tidak kosong seperti itu akhirnya akan dialami oleh pembeli bahwa untuk mengosongkannya memerlukan biaya yang mahal dan waktu yang lama. Tidak mustahil pelaksanaan pengosongan akhirnya tidak kunjung terpecahkan. Sehubungan dengan pengalaman demikian, Pasal 11 ayat (2) huruf j UUHT memberikan kemungkinan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan sejak awal bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan.

- k. Janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menyimpan sertipikat tanahnya

Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan harus dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pelaksanaan ketentuan Pasal ini sangat tidak diinginkan oleh pihak perbankan. Bank selalu menginginkan agar supaya bukan saja sertipikat Hak Tanggungan, yang menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, tetapi menghendaki agar sertipikat hak atas tanah juga disimpan oleh bank. Keinginan bank yang demikian, adalah untuk menjaga agar pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tidak melakukan tindakan-tindakan yang merugikan bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan diluar pengetahuan dan persetujuan bank. Hanya juga dengan menguasai sertipikat hak atas tanah disamping sertipikat Hak Tanggungan, hal-hal lain yang tidak diinginkan itu dapat dikurangi. Agar keinginan tersebut dapat diakomodir oleh pihak bank maka keinginan perbankan seperti itu, didalam Pasal 11 ayat (2) huruf k jo. Pasal 14 ayat (4) UUHT memberikan kemungkinan kepada bank sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan dalam APHT bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan

Hak Tanggungan tidak dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tetapi disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan.

Didalam Pasal 12 UUHT menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Sedang dalam penjelasannya menyatakan ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dari pemberi Hak Tanggungan Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang secara sertamerta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan, karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan tetapi harus melalui prosedur yang diatur dalam UUHT.

Setelah mengetahui ciri-ciri Hak Tanggungan, fungsi pendaftaran Hak Tanggungan serta janji-janji yang tersurat dalam APHT, menunjukkan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan. Sebagai lembaga jaminan yang mempunyai ciri-ciri yang menunjukkan sifat hak kebendaan, maka Hak Tanggungan diharapkan sebagai lembaga jaminan yang mampu melindungi para pihak dan lembaga tersebut sehingga diharapkan kedudukan dana perkreditasi yang didukung oleh lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam UUHT, dapat mewujudkan perkembangan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dari pembangunan nasional.

### **3. Lembaga Kuasa Sebagai Penangkal Risiko**

Berdasarkan uraian dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, diketahui bahwa janji-janji dalam pasal tersebut terdapat klausul-klausul tentang pemberian kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut antara lain dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek



Hak Tanggungan atas biaya pemberi Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Misalnya mengurus perpanjangan hak atas tanah (obyek Hak Tanggungan) dan mencegah hapusnya Hak Tanggungan, karena tidak diperpanjangnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Misalnya HGB yang dipertanggung, tentunya hak atas tanah ini perlu diperpanjang untuk mencegah tanah yang bersangkutan menjadi Tanah Negara. Dengan adanya klausula seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT tersebut yang telah dicetak dalam blangko APHT, maka sekarang dengan sendirinya, selama tidak diperjanjikan lain, kuasa untuk memohon perpanjangan dan pembaharuan atas objek Hak Tanggungan sudah tercakup dalam APHT. Memperpanjang atau memperbaharui hak atas tanah memerlukan biaya yang tidak sedikit. Meskipun dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT tidak disebutkan siapa yang menanggung biaya yang diperlukan, tetapi sepatutnya biaya perpanjangan dan pembaharuan ditanggung oleh pemberi Hak Tanggungan, karena kewajiban pembayaran perpanjangan hak atas tanah pada dasarnya menjadi tanggungan pemilik tanah yang bersangkutan.

Hal lain yang perlu diperhatikan, misalnya perlunya dilakukan pekerjaan untuk menghindarkan berkurangnya nilai obyek yang dipertanggung. Jika nilai objek Hak Tanggungan berkurang, dikhawatirkan kelak bisa menjadi tidak akan mencukupi untuk melunasi hutang debitor bersangkutan. Lembaga kuasa juga diperlukan sebagai penangkal risiko yang dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan selaku kreditor dalam hal terjadinya perubahan HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d

UUHT, Hak Tanggungan akan hapus apabila hak atas tanah obyek Hak Tanggungan itu hapus. Dengan demikian Hak Tanggungan yang membebani HGB atau Hak Pakai tersebut akan gugur/hapus dengan hapusnya HGB atau Hak Pakai tersebut yang telah menjadi Hak Milik. Oleh karena itu tentunya kreditor pemegang Hak Tanggungan akan berkeberatan untuk memberikan persetujuan untuk diubahnya HGB atau Hak Pakai yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut menjadi Hak Milik. Dengan demikian pemberi Hak Tanggungan sebagai pemilik HGB atau Hak Pakai tersebut tidak dapat mendaftarkan perubahan HGB atau Hak Pakainya menjadi Hak Milik apabila tidak melunasi terlebih dahulu kreditnya atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain. Sehubungan dengan itu perlu diberikan jalan keluar kepada para pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut, terutama yang berasal dari golongan ekonomi lemah, agar mereka dapat mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya tanpa terlebih dahulu harus melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan lain, dan di lain pihak tetap memberi kepastian kepada pemegang Hak Tanggungan akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya. Jalan keluar itu adalah dengan membuat kuasa atau yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) atas Hak Milik yang diperoleh yang bersangkutan. Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, Nomor 2 Tahun 1998 atau Nomor 6 Tahun 1998 sebelum hak tersebut didaftar, yang kemudian dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT setelah Hak Milik tersebut didaftar apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir, ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan sebagai berikut :

- a. Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Perubahan hak tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan tersebut dihapus;

- c. Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani HGB atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan;
- d. Untuk melindungi kepentingan kreditor/bank yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas HGB atau Hak Pakai yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah dapat memberikan SKMHT dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari HGB atau Hak Pakai tersebut;
- e. Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat APHT atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT.

Berdasarkan ketentuan tersebut, saat hapusnya Hak Tanggungan adalah pada saat pendaftaran Hak Milik. Oleh karena itu, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah sebaiknya memberikan SKMHT dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya, karena setelah Hak Milik terdaftar, Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Pada saat hapusnya Hak Tanggungan itu kreditor menjadi kreditor konkuren yang hanya dijamin dengan SKMHT. Namun, kemudian kreditor dapat membuat APHT berdasarkan SKMHT itu. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Terhadap ketentuan PMNA/KBPN terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu :

1. Jangka waktu SKMHT. Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) PMNA/KBPN tersebut, jangka waktu SKMHT terbatas, sebagaimana termuat dalam Pasal 15 ayat (4) dan (5) UUHT, yaitu 3 (tiga) bulan setelah diberikan;
2. Peringkat SKMHT. Tidak diatur mengenai peringkat apabila ada beberapa SKMHT. Akan tetapi, mengingat bahwa SKMHT dibuat untuk objek tanah Hak Milik yang bidang tanahnya adalah sama dengan bidang tanah HGB

atau Hak Pakai sebelumnya dan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah sama dengan hutang yang dijamin sebelumnya dan kreditornya adalah tetap, peringkat Hak Tanggungan pada saat dibuat SKMHT, seyogyanya disesuaikan dengan peringkat yang termuat dalam sertipikat yang termuat dalam sertipikat Hak Tanggungan yang semula membebani tanah HGB atau Hak Pakai. Kreditor pemegang SKMHT dalam hal ini haruslah kreditor yang semula pemegang Hak Tanggungan, sebab ketentuan PMNA/KBPN ini dibuat untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang tanahnya sedang dimohonkan perubahan hak atas tanah;

3. Atas perubahan hak, bagi kreditor perlu memperhatikan bahwa terdapat periode dimana kreditor tidak lagi menjadi kreditor preferen, yaitu sejak Hak Tanggungan hapus (pada saat Hak Milik terdaftar) sampai saat Hak Tanggungan terdaftar. Pada periode tersebut, kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor pemegang SKMHT. Mengingat bahwa APHT hanya dapat dibuat setelah Hak Milik terdaftar, periode tersebut memakan waktu sesuai dengan ketentuan lahirnya Hak Tanggungan, yaitu tanggal ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.
4. Ketentuan PMNA/KBPN tersebut hanya berlaku khusus untuk tanah HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan.

Oleh karena itu perubahan HGB atau Hak Pakai atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik selain memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga menguntungkan pemegang Hak Tanggungan. Dengan tidak adanya batas waktu berlakunya Hak Milik pelunasan kredit akan lebih terjamin. Disamping itu perubahan hak tersebut memberi peluang kepada pemberi kredit untuk menyesuaikan jangka waktu pelunasan kredit dengan kemampuan debitornya tanpa khawatir Hak

Tanggungannya hapus karena jangka waktu hak atas tanah yang dibebaninya terbatas. Oleh karena itu diharapkan dalam proses perubahan hak ini semua pihak dapat saling membantu. Selain hal-hal tersebut diatas perubahan hak ini juga untuk kepentingan Kantor Pertanahan, karena merupakan pelaksanaan kebijaksanaan Pemerintah dalam memberi kepastian kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan warganegara Indonesia, dan sekaligus juga membuat pelaksanaan tugas Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional, menjadi lebih efisien, yaitu dengan tidak perlunya lagi pemegang hak datang ke Kantor Pertanahan untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya di waktu yang akan datang. PPAT pun sebagai pejabat yang bertugas di bidang pertanahan juga perlu memahami tugas pembuatan akta-akta dalam proses ini sebagai pelaksanaan tugas pelayanan yang menjadi tanggungjawabnya.

Dalam hubungan ini PPAT diharapkan dapat menyumbangkan peranannya dengan meringankan biaya pelayanannya, khususnya untuk golongan ekonomi lemah. Demikian, lembaga kuasa sangat berperan sebagai penangkal risiko yang mungkin dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan karena peristiwa-peristiwa diatas.

#### **4. Pengansuransian Obyek Hak Tanggungan**

Pasal 11 ayat (2) huruf i UUHT menentukan, bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat memperjanjikan:

“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.”

Ketentuan tersebut merupakan salah satu wujud perlindungan kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk menjaga agar nilai Hak Tanggungan sedapat mungkin untuk tetap bernilai tinggi. Salah satu kemungkinan sebab turunnya

nilai objek Hak Tanggungan adalah kalau terjadi musibah kebakaran atau bencana alam lain atas objek Hak Tanggungan, yang berupa benda-benda yang bersatu dengan tanah di atas mana benda-benda itu berada. Biasanya bahaya yang dikhawatirkan adalah bahaya kebakaran dan gempa bumi. Janji dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT lebih luwes dan luas, karena tidak ditentukan dasar kerugian dan hanya dikatakan tentang “uang asuransi”. Dalam penerapannya dalam Pasal 2 blangko APHT, sekalipun disebut tentang “kerugian karena kebakaran”, tetapi di belakangnya langsung ditambahkan kata-kata “atau malapetaka lain”. Malapetaka lain disini adalah keadaan yang tidak diperkirakan sebelumnya salah satu satunya terjadi bencana alam.

Penerapan Pasal 11 ayat (2) huruf i UUHT dalam Pasal 2 blangko APHT, sama sekali tidak menyinggung masalah ganti rugi sebagai pengganti Hak Tanggungan. Dalam klausula Pasal 2 APHT kreditor memperjanjikan kewenangan untuk menerima uang ganti rugi asuransi atas objek Hak Tanggungan, namun sebenarnya janji seperti itu saja tidak cukup, karena pada prinsipnya uang ganti rugi diberikan kepada pemilik objek Hak Tanggungan. Tidak ada larangan bagi pihak perusahaan untuk membayarkan uang ganti rugi kepada pemilik objek asuransi. Itulah sebabnya dalam prakteknya kreditor melengkapi diri dengan janji-janji kewenangan yang lebih dari itu. Ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf i UUHT dan penerapannya dalam Pasal 2 blangko APHT berangkat dari pemikiran, bahwa pemberi Hak Tanggungan telah mengasuransikan objek Hak Tanggungan atau antara kreditor dan pemberi Hak Tanggungan, pada perusahaan asuransi yang disepakati/ditunjuk oleh kreditor. Dalam UUHT tidak ditentukan, bahwa janji asuransi harus dimuat dalam APHT, sekalipun dalam praktiknya janji seperti itu sudah termuat dalam blangko APHT dan karenanya dapat dikatakan, bahwa dalam praktiknya janji asuransi selalu diperjanjikan di dalam APHT dan didaftarkan. Kalau pemberi jaminan ternyata tidak pernah melaksanakan penutupan asuransi, maka semua klausula itu tidak ada artinya.

Sekalipun di dalam APHT ada ketentuan yang mewajibkan pemberi Hak Tanggungan mengasuransikan objek Hak Tanggungan, tetapi belum berarti, bahwa pemberi Hak Tanggungan benar-benar melaksanakannya. Oleh karena itu biasanya dalam perjanjian kredit diperjanjikan, bahwa debitor/pemberi Hak Tanggungan akan mengasuransikan objek Hak Tanggungan dan untuk itu untuk mengantisipasi kemungkinan kelalaian debitor/pemberi Hak Tanggungan, sekaligus memperjanjikan kuasa agar kreditor dapat atas nama pemberi jaminan menutup perjanjian asuransi, untuk suatu jumlah dan pada perusahaan asuransi yang dipandang baik oleh kreditor. Kuasa tersebut akan sangat bermanfaat bagi kreditor untuk menuntut dan menerima uang ganti rugi, tidak lupa disebutkan dengan rinci di sana. Itupun dalam pasal berikut selalu disertai dengan ketentuan, bahwa semua kuasa yang disebutkan dalam akta yang bersangkutan tidak bisa ditarik kembali dan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang disebutkan dalam Pasal 1813 BW, kecuali hutang debitor telah dilunasi<sup>35</sup>.

Selanjutnya tidak lupa juga diperjanjikan, bahwa uang premi asuransi menjadi tanggungan debitor/pemberi jaminan, dengan disertai janji, bahwa jika terjadi peristiwa yang menimbulkan kerugian oleh pihak asuransi, maka uang ganti rugi tersebut akan diterima oleh kreditor, untuk diperhitungkan sebagai cicilan atau pelunasan hutang debitor untuk mana diberikan jaminan dengan benda yang mengalami kerugian itu. Sebagai yang tampak, pihak kreditor tidak hanya perlu memperjanjikan kewajiban asuransi kepada debitor/pemberi jaminan, tetapi juga menetapkan sampai berapa besar benda itu harus dipertanggungjawabkan. Tidak jarang terjadi, bahwa kreditor melengkapinya dengan janji, bahwa kreditor diberi kuasa oleh debitor untuk, apabila dipandang perlu olehnya, atas nama debitor mempertanggungjawabkannya pada perusahaan asuransi

---

<sup>35</sup> Pasal 1813 BW :

Pemberian kuasa berakhir : dengan ditariknya kembali kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

tertentu yang dipandang baik, dan untuk sejumlah uang yang dipandang cukup olehnya. Tidak cukup, bahwa debitor/pemberi jaminan telah mengasuransikan objek jaminan; kalau jumlahnya tidak cukup untuk mengcover kreditnya dan kalau pemberi jaminan telah memilih perusahaan yang asal murah, tanpa memperhitungkan bonafiditasnya, maka kepentingan kreditor belum cukup terlindungi<sup>36</sup>.

## 5. Pemeliharaan Obyek Hak Tanggungan

Dimuatnya janji-janji dalam Pasal 11 UUHT tersebut diatas dalam APHT, yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga. Janji-janji sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, bukan berarti bahwa janji seperti itu boleh diperjanjikan oleh kreditor karena undang-undang menyatakan demikian (atau memberikan kesempatan seperti itu). Undang-undang dalam hal ini hanya mengingatkan saja kepada kreditor akan kemungkinan untuk memperjanjikan janji-janji seperti itu, karena pada dasarnya, orang dapat memperjanjikan apa saja, asal tidak bertentangan dengan undang-undang yang bersifat memaksa, tata karma (kesusilaan) dan ketertiban umum<sup>37</sup>.

Dalam praktik janji-janji seperti yang disebutkan disana hampir dapat dikatakan selalu diperjanjikan oleh kreditor, oleh karenanya demi untuk memudahkan para pihak janji-janji itu sudah dicetak dalam blanko formulir APHT. Maka atas dasar apa yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, sudah dicetak dalam blanko formulir APHT, klausula itu atas sepakat para pihak boleh dihapus dari blanko yang bersangkutan<sup>38</sup>. Kewajiban melakukan pemeliharaan terhadap pemeliharaan obyek Hak Tanggungan, seperti dalam

---

<sup>36</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, h. 116.

<sup>37</sup> Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, h. 280.

<sup>38</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, h. 45.



Pasal 11 ayat (2) huruf a dan b UUHT, merupakan klausul yang dapat memberikan perlindungan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a, merupakan janji untuk membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan kembali atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa, menerima uang sewa dimuka, kecuali kreditor pemegang Hak Tanggungan menyetujuinya. Karena apabila dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuannya, nanti bila tiba saatnya untuk eksekusi, nilai dari obyek Hak Tanggungan akan berkurang. Dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b, merupakan janji yang membatasi pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Perubahan demikian itu, dapat dilakukan bilamana pemberi Hak Tanggungan telah memperoleh persetujuan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan. Jadi besar kemungkinannya bahwa bentuk dan tata susunan bangunan yang menjadi objek Hak Tanggungan tetap seperti apa adanya, paling tidak, hanya berubah dengan persetujuannya. Perubahan bentuk dan tata susunan bangunan jaminan tetap diluar persetujuannya, kemungkinan akan dapat merugikan dirinya dan hal ini harus dihindari. Memang ada kemungkinan, bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat menuntut ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi masih menjadi pertanyaan, apakah kekayaan lain dari pemberi Hak Tanggungan masih cukup untuk menjamin ganti rugi? dan disamping itu, pemegang Hak Tanggungan tidak mempunyai jaminan khusus, sehingga berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Bagi kreditor, lebih baik tetap dalam keadaan semula, daripada mendapat ganti rugi karena perubahan obyek jaminan yang dapat merugikan dirinya.

## **6. Jaminan Tambahan**

Di dalam praktik perbankan, dalam hal menghadapi kemungkinan hapusnya obyek jaminan dalam hal ini hak atas tanah yang dibebani Hak

Tanggungannya yang jangka waktunya akan habis sebelum jangka waktu kredit yang diberikan, maka bank akan meminta jaminan tambahan selain hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan. Di Indonesia dikenal beberapa bentuk hak jaminan selain Hak Tanggungan, yaitu :

1. Gadai, diatur dalam Pasal 1150-1160 BW;
2. Hipotik, terdapat dalam BW Buku II, yaitu dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1170, Pasal 1173 sampai dengan Pasal 1185, Pasal 1189 sampai dengan Pasal 1194 dan Pasal 1198 sampai dengan Pasal 1232 BW. Dalam Pasal 314 KUHD, UU No. 2 Tahun 1992 Tentang Pelayaran beserta PP No. 23 Tahun 1985 bagi Hipotik Kapal, dan Pasal 12 ayat (2) UU No. 15 Tahun 1992 Tentang Penerbangan bagi Hipotik Pesawat;
3. Fidusia, diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia; dan
4. Jaminan Pribadi (*borgtocht/Personal Guarantee*), diatur dalam Pasal 1820-1850 BW.

Demikian pula dalam rangka menunjang perkembangan pasar modal, diperlukan peran serta perbankan untuk membiayai kegiatan pasar modal, dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Sehubungan dengan hal itu, bank diperkenankan meminta agunan tambahan berupa saham untuk memperoleh keyakinan terdapatnya jaminan pemberian kredit. Hal ini dituangkan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/69/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/1/UKU masing-masing tanggal 7 September 1993 perihal Saham sebagai Agunan Tambahan Kredit, yang menetapkan ketentuan saham sebagai agunan tambahan kredit. Sebelumnya hal yang sama diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 24/32/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 24/1/UKU masing-masing tanggal 12 Agustus 1991 tentang Kredit kepada Perusahaan Sekuritas dan Kredit dengan Agunan Saham. Ditegaskan bahwa

bank diperkenankan untuk memberikan kredit dalam agunan tambahan berupa saham perusahaan yang dibiayai dalam rangka ekspansi atau akuisisi.

Berdasarkan ketentuan tersebut, bank juga diperbolehkan memberikan kredit dengan agunan tambahan berupa saham, baik yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar di bursa efek. Untuk pemberian kredit dalam rangka ekspansi atau akuisisi, bank diperbolehkan menerima agunan tambahan berupa saham. Jika saham yang diagunkan termasuk saham yang terdaftar di bursa, maka saham yang bersangkutan tidak termasuk saham yang tidak mengalami transaksi dalam waktu tiga bulan berturut-turut sebelum saat akad kredit ditandatangani dan saham dengan harga pasar dibawah nilai nominal pada saat akad kredit ditandatangani. Nilai saham yang digunakan sebagai agunan tambahan kredit maksimum sebesar 50% dari harga pasar atau kurs saham yang bersangkutan dibursa efek pada saat akad kredit ditandatangani.

Sebaliknya jika saham yang diagunkan berupa saham yang tidak terdaftar di bursa efek, maka saham tersebut dibatasi hanya pada saham yang diterbitkan oleh perusahaan penerima kredit yang bersangkutan. Nilai saham yang digunakan sebagai agunan tambahan kreditnya adalah maksimum sebesar nilai nominal saham yang tercantum dalam anggaran dasar atau anggaran rumah tangga perusahaan yang bersangkutan. Dari uraian diatas, diketahui bahwa untuk mengamankan kredit yang diberikan, kreditor dapat meminta jaminan tambahan, mengingat obyek Hak Tanggungan yang berupa HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah Negara merupakan hak atas tanah yang jangka waktunya terbatas sehingga ada kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan bersangkutan.

## **KESIMPULAN**

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan yaitu pencantuman kuasa dalam APHT atas tanah yang bersangkutan, dimana hal tersebut telah dimungkinkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT.

Ketentuan tersebut memungkinkan untuk dapat mencantumkan suatu janji untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan. Menyelamatkan objek Hak Tanggungan disini termasuk untuk mengantisipasi atau menyelamatkan hapusnya hak atas tanah yang diagunkan karena habisnya waktu hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan akibat tidak diperpanjangnya masa berlaku hak atas tanah tersebut. Dengan demikian dalam APHT atas tanah tersebut dapat dicantumkan kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan (pemegang Hak Tanggungan) untuk memperpanjang jangka waktu hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat terjadi pada HGU, HGB, dan Hak Pakai atas tanah Negara karena hak-hak atas tanah tersebut mempunyai masa berlaku atau jangka waktu tertentu. Pasal 11 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan di dalam APHT suatu janji yang memberikan kewenangan untuk dapat menyelamatkan atau memperpanjang objek Hak Tanggungan, jika hal tersebut diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu.

## **DAFTAR BACAAN**

### **Buku**

Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Poesoko, Herawati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007.

Prawirohamidjojo, Soetojo, Martalena Pohan, *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*, Bina Ilmu, Surabaya, 1991.

Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.