

## KEDUDUKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KEBENDAAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

**Bayu Setiawan Hendri Putra**

E-mail: bayu.shp14@gmail.com

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

**Arief Suryono**

E-mail: arsur15@yahoo.co.id

Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

### **Abstract**

*This article aims to find out the position and legal protection of holders of land title certificates as a material guarantee. This normative legal research is prescriptive and applied. The types and sources of material for this study include primary legal materials and secondary legal materials. Data collection techniques used are literature studies or document studies. Data analysis techniques are carried out by examining research from literature studies or secondary data studies. The results of this study explain that the position of Land Rights as collateral is regulated in the Basic Agrarian Law which states that land rights can be used as collateral for debt by encumbering Mortgage Rights. Land rights that can be used as Mortgage Rights objects must fulfill two elements, namely, must be registered with the Land Office and according to their nature must be transferable. Creditors have a strong position against collateral objects. Legal protection for the holder of the land rights certificate as a material guarantee if the debtor defaults, the creditor has the right to sell collateral for repayment of the receivables regulated in the Mortgage Right Act. The Mortgage Rights Act is a manifestation of the objectives of the Basic Agrarian Law in providing and guaranteeing legal certainty and legal protection in preventive and repressive forms.*

**Keywords:** *Collateral; Mortgage Right; Legal Protection; Land Right*

### **Abstrak**

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai suatu jaminan kebendaan. Penelitian hukum normatif ini bersifat preskriptif dan terapan. Jenis dan sumber bahan penelitian ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan atau studi dokumen. Teknik analisis data dilakukan dengan cara mengkaji penelitian dari studi kepustakaan atau studi data sekunder. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa kedudukan Hak Atas Tanah sebagai jaminan diatur dalam UU Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan harus memenuhi dua unsur yaitu, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan. Kreditur memiliki kedudukan yang kuat terhadap benda jaminan. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai suatu jaminan kebendaan apabila debitur wanprestasi, kreditur berhak menjual benda jaminan untuk pelunasan piutangnya yang diatur dalam UU Hak Tanggungan. UU Hak Tanggungan merupakan wujud dari tujuan UU Pokok Agraria dalam memberikan dan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bentuk *preventif* dan *represif*.

**Kata Kunci:** Jaminan; Hak Tanggungan; Perlindungan Hukum; Hak Atas Tanah

## A. Pendahuluan

Berdasarkan Alinea Keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yaitu membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Salah satu upaya untuk memajukan kesejahteraan umum dan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu dengan melakukan pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional. Para pelaku pembangunan ekonomi yang meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan atau badan hukum, sangat memerlukan dana dalam jumlah yang besar. Dalam memenuhi pembangunan nasional tersebut para pelakunya dapat mendapatkan dana melalui pinjam-meminjam.

Kredit lembaga perbankan dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan (M.Bahsan, 2007:73). Kegiatan pinjam-meminjam tidak hanya dapat dilakukan antar sesama warga masyarakat akan tetapi juga dapat dilakukan oleh lembaga keuangan dan lembaga sosial pemberi pinjaman. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia yang bertujuan untuk meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

Masyarakat sebagai pelaku kegiatan bisnis membutuhkan suatu modal guna menunjang kegiatan dan kelangsungan usahanya, dimana dalam mendapatkan pinjaman modal seringkali dan senantiasa di peroleh dari lembaga perbankan (Hermansyah, 2014:57). Fungsi bank yaitu sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*) dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian (Zainal Asikin, 2015:17). Kredit perbankan yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman dengan debitur sebagai pihak berhutang.

Pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh bank dapat menimbulkan risiko, adapun risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko hukum (Badriyah Harun, 2010:2). Pihak bank selaku kreditur dapat memberi syarat berupa jaminan untuk meminimalkan risiko dan untuk menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum. Jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya (Salim H.S, 2006:21). Jaminan yang dapat diberikan yaitu jaminan kebendaan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik debitur yang memiliki nilai lebih besar dari jumlah kredit. Jaminan yang diberikan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara menjual benda jaminan secara lelang yang kemudian hasilnya dipakai untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada debitur.

Jaminan memiliki jenis-jenis yang diatur oleh undang-undang, yaitu gadai, fidusia, hipotek, dan hak tanggungan. Berdasarkan jenis-jenis jaminan tersebut, obyek jaminan yang paling banyak digunakan dalam perjanjian kredit bank yaitu hak atas tanah dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena memiliki nilai yang terus meningkat dan harga yang tinggi. Obyek jaminan tersebut diberikan oleh debitur untuk memberi kepercayaan kepada pihak bank sebagai kreditur untuk memberikan pinjaman dan meyakinkan pihak bank agar tidak terjadi wanprestasi. Dalam perjanjian kredit, pihak yang melanggar kewajiban tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi. (A. A. Pradnyaswari, 2013:127). Jadi, apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang jaminan Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) (Putri Paramita, 2015:72).

Pengaturan mengenai ketentuan jaminan yang berupa hak atas tanah terdapat dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang menyebutkan bahwa “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

## B. Metode Penelitian

Artikel ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum empiris yaitu, penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada dengan mendasarkan hukum sebagai suatu norma (Peter Mahmud Marzuki, 2014: 55), dan menggunakan bentuk penelitian prespektif dan terapan. Mengingat ilmu hukum merupakan ilmu terapan, penelitian hukum dalam rangka kegiatan akademis harus melahirkan preskripsi yang dapat diterapkan (Peter Mahmud Marzuki, 2014: 69).

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tanah menjadi salah satu kebendaan yang sangat lazim untuk dijadikan jaminan. Dalam UUPA, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Mengacu Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UU Pokok Agraria, Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam UUHT. Berdasarkan pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan dibagi menjadi 3 (tiga), antara lain:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

1. hak tersebut sesuai ketentuannya yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas),
2. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtanggankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud diatas, pada Pasal 4 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtanggankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtanggankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administrasi lain yang setingkat selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja

setelah penandatanganan APHT. Dalam proses pendaftaran BPN membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan kemudian menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Kreditur sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai suatu jaminan kebendaan memiliki kedudukan yang berbeda-beda. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) kreditur dikenal dengan 3 (tiga) jenis, yaitu:

1. Kreditur konkuren, adalah para kreditur secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut.
2. Kreditur preferen, adalah kreditur yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dan mempunyai hak istimewa.
3. Kreditur sparatis, adalah kreditur pemegang hak jaminan kebendaan in rem, yang dalam KUHPerdata disebut dengan nama gadai dan hipotek, yang mempunyai kewenangan hak untuk dapat menjual/mengeksekusi sendiri objek jaminan, tanpa putusan pengadilan (*parate eksekusi*).

"*Equality before the law principle*" adalah asas yang mengandung arti bahwa: "semua warga harus mendapat perlindungan yang sama dalam hukum, tidak boleh ada diskriminasi". Kata "perlindungan" dalam asas tersebut menjadi sebuah kewajiban kepada Negara atau pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum yang adil terhadap setiap warga negaranya. Segala bentuk perangkat hukum baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif* diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu kreditor dan debitur sebagai subjek hukum. Sehingga dapat menciptakan keseimbangan dalam mencapai keadilan. Diundangkannya UUHT merupakan wujud dari tujuan UUPA dalam memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah. Perlindungan Hukum yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan dalam UU Hak Tanggungan sebagai bentuk keistimewaan yaitu:

1. *Droit De Preference*, artinya hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering juga disebut asas prioritas (Frieda Husni Hasbullah, 2005:17).
2. *Droit De Suite*, merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*het recht volgt de eigendom van de zaak*). *Droit de suite* memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau hak atas tanah penguasaan yuridis, yang menjadi obyek hak tanggungan bila debitur wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga
3. Kepailitan pemberi Hak Tanggungan, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Obyek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan sebelum kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang bersangkutan yang dinyatakan pailit pemberi Hak Tanggungan, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan.
4. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT (Boedi Harsono, 1999:421).
5. Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi, apabila debitur wanprestasi atau ciderai janji tidak perlu ditempuh acara gugatan biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu menggunakan haknya menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 atau ditempuh apa yang dikenal sebagai "*parate executie*".

6. Kepastian tanggal kelahiran Hak Tanggungan, Ketentuan dalam Pasal 13 UUHT mengenai kepastian tanggal lahir Hak Tanggungan, dan penentuan batas waktu dilakukannya berbagai perbuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan merupakan perlindungan bagi kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan (Boedi Harsono, 1999:423).

Pada dasarnya perlindungan yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan khususnya dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah adalah sebagai perlindungan hukum *represif*.

#### D. Simpulan

Kedudukan Hak Atas Tanah sebagai jaminan diatur dalam UU Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan harus memenuhi dua unsur yaitu, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan. Kreditur memiliki kedudukan yang kuat terhadap benda jaminan. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai suatu jaminan kebendaan apabila *debitur wanprestasi*, kreditur berhak menjual benda jaminan untuk pelunasan piutangnya yang diatur dalam UU Hak Tanggungan. UU Hak Tanggungan merupakan wujud dari tujuan UU Pokok Agraria dalam memberikan dan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bentuk *preventif* dan *represif*.

#### E. Saran

Untuk masyarakat yang ingin melakukan kredit dapat menjaminkan Sertifikat Hak Atas Tanah dengan dibebani Hak Tanggungan terlebih dahulu, dan mengikuti aturan yang berlaku agar proses pemberian kredit dapat berjalan sesuai ketentuan.

#### F. Daftar Pustaka

##### Buku:

- Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djembatan.
- Frieda Husni Hasbullah. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan JILID II*. Jakarta:Ind-Hill Co.
- Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Perdana Media Group.
- Salim HS, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis[BW]*Cetakan Keempat, Jakarta: Sinar Grafika.
- Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.

##### Jurnal:

- Putri Paramita. 2015. Eksistensi dan Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Hutang dalam Perjanjian Kredit di Bank, *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2
- A. A. Pradnyaswari. 2013. "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent A Car)". *Jurnal Advokasi FH Unmas*, Vol. 3/No. 2.

## **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah