

**Pengertian Hak Tanggungan
Menurut
UU No.4 tahun 1996**

**Disusun untuk memenuhi tugas mata kuliah
Hukum Jaminan**

Dosen pengampu : Drs. Benyamin L Luntungan, SH., MM



Disusun oleh :

Nama : Abdul Rohman Nim : 2101210284

Jurusan : Ilmu Hukum

JAKARTA 2024

Lembar Tugas : Hukum Jaminan

Kelas	: K95	Nama	: Abdul Rohman
Hari	: Rabu	NIM	: 2101210284
Jam	: 18.40-20.20 WIB	Dikerjakan	: Minggu, 24/11/2024

Pengertian Hak Tanggungan Menurut UU No.4 tahun 1996

Sebelum membahas lebih jauh mari kita ketahui terlebih dahulu tentang Pengertian Hak tanggungan, 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 yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi : "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah". Namun, sebelum UU Hak Tanggungan terbentuk, hak tanggungan mengenai tanah berlaku ketentuan hipotek sebagaimana diatur dalam KUHPerdota. Dengan adanya UU Hak Tanggungan, maka ketentuan hipotek dalam KUHPerdota menjadi tidak berlaku lagi. Dimana dalam Pasal 2 Ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa pada prinsipnya jumlah tanah yang dibebani hak tanggungan tidak terpengaruh oleh akibat pembayaran angsuran hutang. Hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan. Karena Hak Tanggungan membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Kemudian dalam Pasal 3 Ayat (2) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk satu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Contohnya, kredit sindikasi, yang memiliki pengertian seorang debitur memperoleh kredit lebih dari 1 (Satu) bank yang dituangkan hanya dalam 1 perjanjian kredit, dengan 1 Akta Perjanjian Hak Tanggungan (APHT). Jadi, pemberian jaminan berupa 1 Hak Tanggungan kepada beberapa kreditur secara *pari passu*, yang memiliki pengertian beberapa pihak dalam suatu kontrak, klaim, kewajiban diperlakukan sama).

1. siapa saja yg dapat menjadi Pemberi Hak Tanggungan?.(ps.8)

Yang dapat memberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan biasanya merupakan debitur. Dimana dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan harus hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika tidak bisa hadir sendiri, pemberi Hak Tanggungan dapat menunjuk kuasa dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sebagaimana dimaksud dalam pasal

15 ayat (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari membebaskan Hak Tanggungan (harus dipisah dengan perjanjian kreditnya);
- c. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang, nama dan identitas kreditur, nama dan identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pada prinsipnya, pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan kecuali ada alasan yang dapat dibenarkan, seperti pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatan, seperti yang telah ditetapkan. Jika tidak, maka akan batal demi hukum, dan Surat Kuasa itu tidak dapat digunakan lagi sebagai dasar pembuatan APHT. Sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 15 Ayat 2 ;

"Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan/telah habis jangka waktunya"

Pasal 15 Ayat 3 ;

"Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan"

Pasal 15 Ayat 4

"Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan"

Pasal 15 Ayat 6

"Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. "

2.Siapa saja yang dapat menjadi Pemegang Hak Tanggungan? (ps.9).

Untuk siapa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Dengan tidak ada persyaratan khusus untuk menjadi pemegang hak tanggungan, termasuk orang asing atau badan hukum asing. Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin tagihan kreditur. Dalam Hak Tanggungan, kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan dan berhak mendahului kreditur lainnya dalam pelunasan hutang. Kreditur yang memiliki hak mendahului ini disebut sebagai Kreditur Preference.

Namun, hasil pelelangan objek hak tanggungan dipergunakan terlebih dahulu untuk membayar hutang yang diistimewakan seperti biaya lelang, pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1139 KUHPerdara. Diatas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan karena tujuan Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat kepada kreditur untuk didahulukan dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Selain itu juga bersifat *zakelijkrecht* yang artinya dapat mempertahankan hak tersebut terhadap siapapun. Dimana dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan menentukan bahwa Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suit atau zaakgevolg*). Apabila terjadi pemindahtanganan kepada pihak lain, tidak menghapuskan pihak pemegang hak tanggungan untuk menuntut haknya untuk melelang hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (parate eksekusi). Maksud parate eksekusi yaitu Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan Negeri apabila debitur wanprestasi, tetapi langsung datang kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Parate eksekusi merupakan perwujudan dari kedudukan preferen atau yang diutamakan yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan berkekuatan eksekutorial, memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berarti sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* mengenai hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (1), (2), (3) UU Hak Tanggungan). Dengan demikian, begitu debitur dianggap wanprestasi, langsung dapat dieksekusi tanpa harus melakukan penggugatan ke Pengadilan. Dimana dalam Pasal 20 Ayat (2) tentang UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika yang demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, bisa tanpa melalui pelelangan. Dan dalam Pasal 20 Ayat (3) menyebutkan bahwa eksekusi hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan pemberitahuan dan pengumuman melalui surat kabar kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Serta dalam Pasal 9 menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Dan tidak dibedakan antara kedudukan atau bentuk hukum dari pemegang hak tanggungan. Jadi, semua kreditur, baik bank maupun non bank dapat menjadi pemegang hak tanggungan.

3. Apa syarat untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut?

Syarat lahirnya hak tanggungan adalah adanya perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam akta dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat 1 yang menyatakan : "Perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan". Kemudian dilakukan Pembuatan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT setelah timbulnya perjanjian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat 2 yang menyatakan : "Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur baru kepada Kantor Pertanahan". Dan apabila objek Hak Tanggungan terutama hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat 3 yang menyatakan : "Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah". Perlu diketahui yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak lama pada waktu ini masih banyak meskipun sudah ada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di era Presiden Jokowi, namun program itu tidak mengikut sertakan tanah yang masih dianggap sengketa dengan warga sekitarnya, maka pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu bisa dimungkinkan, asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut (tidak sengketa). Hal ini untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit, di samping untuk mendorong penyertifikatan hak atas tanah pada umumnya.