

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR  
AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH  
SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
(Studi Pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Program Studi Ilmu Hukum*

**Oleh:**

**IHSAN FEBRIAN CHANIAGO**

**NPM: 1306200190**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 22 Maret 2019, Jam 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : IHSAN FEBRIAN CHANIGO  
**NPM** : 1306200190  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR  
AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH  
SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

**Dinyatakan** : (C/B) Lulus Yudisium dengan predikat Cukup Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**



Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.  
NIP: 196003031986012001

**Sekretaris**



FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. MUKLIS, S.H., M.H.
2. Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H.
3. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
4. M. YUSRIZAL, S.H., M.Kn

1. 
2. 
3. 
4. 



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muktihar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id  
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : IHSAN FEBRIAN CHANIGO  
NPM : 1306200190  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR  
AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH  
SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

PENDAFTARAN : Tanggal 18 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**  
**BAGIAN HUKUM PERDATA**


Diketahui  
Dekan

**Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H**  
**NIP: 196003031986012001**

Pembimbing I

Pembimbing II

  
**Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.**  
**NIDN: 0003036001**

  
**M. YUSRIZAL, S.H., M.Kn**  
**NIDN: 0121067605**



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : IHSAN FEBRIAN CHANIGO  
NPM : 1306200190  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR  
AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH  
SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

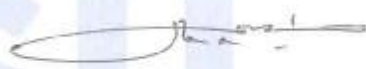
Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 15 Maret 2019

Pembimbing I

  
Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.  
NIDN: 0003036001

Pembimbing II

  
M. YUSRIZAL, S.H., M.Kn  
NIDN: 0121067605

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ihsan Febrian Chanigo  
NPM : 1306200190  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR  
AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH  
SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
(Studi Pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2019

Saya yang menyatakan



IHSAN FEBRIAN CHANIGO



## FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.unsu.ac.id> E-mail : [rektor@unsu.ac.id](mailto:rektor@unsu.ac.id)  
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Mahasiswa : IHSAN FEBRIAN CHANIAGO  
NPM : 1306200190  
Prog. Studi/Jurusan : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR  
AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH  
SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Pembimbing I : IDA HANIFAH, SH., MH  
Pembimbing II : M. YUSRIZAL, SH., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONSULTASI LANJUTAN	PARAF
2/10/2017	- Perbaiki latar belakang, Tinjauan Pustaka, hasil Penelitian, Kesimpulan & Saran		R.
9/10/2017	- Perbaiki pendahuluan, hasil penelitian & kesimpulan & Saran		R.
27/09/2018	- Perbaiki hasil Penelitian Kesimpulan & Saran		R.
23/10/2018	- Perbaiki hasil Penelitian Kesimpulan & Saran		R.
14/02/2019	- Perbaiki Penulisan		R.
28/02/2019	ACC	lanjut Pembimbing I	R.
28/03/2019	Penerimaan Skripsi		JP
4/03/2019	Penerimaan		JP
5/03/2019	ACC dipertanggungjawabkan Keputus.		JP

Diketahui Dekan

Pembimbing I

Pembimbing II

(Ida Hanifah, S.H., M.H)

(Ida Hanifah, S.H., M.H)

(M. Yusrizal, S.H., M.Kn)





**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN  
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jl. Jend. Abd. Haris Nasution P. Masyhur Telp. 7861447 – 7861446 Medan

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 245 /Ket -12.71/ 1x /2018

Sehubungan dengan surat Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Fakultas Ekonomi dan Bisnis Nomor : 1270/II.3-AU/UMSU-06/F/2018 tanggal 30 Agustus 2018 perihal Mohon Izin Riset Pendahuluan dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Ihsan Febrian Chaniago  
NPM : 1306200190  
Fakultas : Hukum

Benar nama yang tersebut diatas telah melaksanakan Riset dan Wawancara pada Kantor Pertanahan Kota Medan dengan Judul : “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan”.

Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum.

Medan, 17- 09 - 2018  
An. Kepala Kantor Pertanahan  
Kota Medan  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha  
Ub.

Pih. Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian



Lailan Mahrani, SH

NIP. 19640906 198603 2 003

## **ABSTRAK**

### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR AKIBAT HAPUSNYA HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan)**

**IHSAN FEBRIAN CHANIAGO**

**NPM: 1306200190**

Hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri, karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan yang membebani tanah Hak Milik tidak membuat hapusnya perjanjian utang piutang antara kreditur dan debitur, Keadaan yang demikian ini tentunya akan merugikan pemegang Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi karena kredit yang diberikan tidak mendapat jaminan perlindungan hukum secara khusus melainkan hanya mendapat perlindungan hukum secara umum. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan, kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan setelah hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan, serta upaya yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam hal pelunasan hutang debitur setelah hapusnya hak milik atas tanah.

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif, sumber data yang digunakan untuk mendukung penelitian ini adalah sumber data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat diketahui bahwa hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan maka Hak tanggungan juga akan ikut hapus. Hapusnya hak tanggungan maka tidak akan ikut menghapuskan perjanjian pokok. Hapusnya Hak Tanggungan sebagai perjanjian kebendaan mempunyai akibat hukum, yaitu berubahnya posisi kreditur, yang semula berkedudukan sebagai kreditur preferen yang mempunyai hak kebendaan kemudian berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang mempunyai hak perseorangan. Upaya yang dapat dilakukan kreditur dalam pelunasan piutangnya yaitu memberikan izin kepada debitur untuk mengambil ganti kerugian akibat hapusnya hak milik atas tanah yang telah dititipkan kepada pengadilan negeri setempat, mengadakan addendum perjanjian kredit dan mengubah jaminan yang kemudian disepakati oleh debitur bersama kreditur, mengeksekusi harta kekayaan lain yang dimiliki oleh debitur. Apabila upaya tersebut tidak mencapai kemufakatan maka kreditur dapat mengajukan gugatan yaitu melalui jalur litigasi (*in court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Kreditur, Hak Milik, Hak Tanggungan.



## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wbr.*

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini yang berjudul **Perlindungan hukum terhadap kreditur akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan (Studi pada kantor Badan Pertanahan kota Medan)**

Terima kasih yang setulusnya paling dalam kepada kedua orangtua saya tercinta yakni ayahanda Askur rahman chaniago dan Ibunda Jus Maidah Maruhawa yang telah berjuang keras memberikan semangat dan mengorbankan waktu tenaga dan pikiran yang tiada henti-hentinya serta doa yang selalu dipanjatkan dalam setiap sholatnya hanya untuk anaknya tercinta, alhamdulillah memang proses tidak pernah mengkhianati hasil, dan sekarang saya dapat menyelesaikan skripsi saya ini dengan baik meskipun dijalani dengan penuh

kesabaran yang luar biasa. Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta rezeki yang berlimpah kepada mereka.

Ucapan terima kasih juga saya ucapkan kepada semua pihak yang telah memberi bantuannya didalam menyelesaikan skripsi ini, perkenankanlah saya haturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Dr. Agussani, M.AP** selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Ibu **Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H** Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak **Faisal, S.H., M.Hum** Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak **Zainuddin,S.H., M.H** selaku wakil dekan II Fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Ibu **Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H** selaku pembimbing I, adalah yang terbaik, bijaksana, penuh kesabaran dalam menghadapi saya, yang memberikan arahan bimbingan serta solusi yang luar biasa atas segala masalah yang saya hadapi,alhamdulillah atas jalan keluarnya saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak **M.Yusrizal, SH., M.Kn** selaku pembimbing II, yang telah banyak memberikan pengalaman hidup yang sangat berharga, mengajarkan arti disiplin,ketelitian serta pengujian kesabaran bagi saya, dan ilmu yang diberikan didalam penulisan skripsi ini tidak akan saya lupakan.

7. Bapak/ibu dosen serta staf administrasi biro fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak membantu dalam segala hal administrasi saya selama penulisan skripsi saya ini.

Adik-adik tercinta Eliza Syahrika, Affandy Rahman, Marfirah, dan Ulya, yang selalu mengingatkan tentang skripsi dan memberikan semangat tiada hentinya, dan juga berterima kasih kepada bapak ibu kos saya Yusrizal dan Sri Darmayanti yang tiap harinya selalu menanyakan perkembangan skripsi saya, serta kepada sahabat-sahabatku Dedi wahyudi, Ilham Ramadhan, Daniel Ortega, Romi Naufal, Muhammad Fadel, Ilham sinaga, Abdiansyah, Imam permana lubis, Angga prayuda, Ferdy siregar, Tri Ubaya sakti, Mar'I Rafiudin, Rahmin Aceh, serta adinda Tamara Arvianda, Tantri Widiya Astuti, Dhea varaadela, Indah, Elvira, Sintia Citra Dewi, Dinda fadila, nesya, Rizki Rahayu yang telah perhatian dan memberikan semangat luar biasa

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, maka dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kepada pembaca agar dapat memberikan masukan berupa kritik maupun saran yang membangun untuk menyempurnakan skripsi saya ini, semoga skripsin ini dapat memberikan manfaat serta kontribusi positif kepada pembaca.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Medan, Februari 2019

Penulis

**IHSAN FEBRIAN CHANIAGO**





## DAFTAR ISI

LEMBAR PENDAFTARAN

LEMBAR BERITA ACARA UJIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

ABSTRAK ..... i

KATA PENGANTAR..... ii

DAFTAR ISI..... v

**BAB I PENDAHULUAN..... 1**

A. Latar Belakang ..... 1

1. Rumusan Masalah..... 5

2. Faedah Penelitian ..... 5

B. Tujuan Penelitian ..... 6

C. Metode Penelitian ..... 6

1. Sifat Materi Penelitian ..... 7

2. Sumber Data..... 7

3. Alat Pengumpul Data ..... 8

4. Analisis Data..... 8

D. Definisi Operasioanal..... 8

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA ..... 11**

A. Kedudukan Kreditur Dalam Hukum Jaminan..... 11

B. Hak Milik Atas Tanah..... 13

C. Hak Tanggungan ..... 17

<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>29</b>
A. Akibat Hukum Terhadap Hak Tanggungan Setelah Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan.....	29
B. Kedudukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Setelah Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Objek Jaminan .....	45
C. Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Kreditor Dalam Hal Pelunasan Hutang Debitur Setelah Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	55
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>68</b>
A. Kesimpulan .....	68
B. Saran.....	69

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia sebagai suatu sosok yang tidak dapat hidup sendiri dan kegiatan hidupnya itu kerap kali penuh dengan perhitungan untung dan rugi, membawa manusia itu saling mengikatkan diri dengan orang lain, yang mana peristiwa ini dikenal dengan nama perikatan. Perikatan yang sering terjadi diantara masyarakat itu kerap kali lahirnya didominasi oleh peristiwa perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, selain perjanjian jual beli, perjanjian yang seringkali dibuat dan disepakati para pihaknya adalah perjanjian hutang-piutang, yang mana sudah barang tentu perjanjian hutang-piutang ini dilakukan untuk menopang kebutuhan persediaan dana yang sangat besar. Pada prinsipnya dalam kehidupan seseorang maupun perusahaan itu tidaklah terlepas dari transaksi hutang-piutang yang mana di latar belakangnya untuk pemenuhan suatu kebutuhan.<sup>1</sup>

Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas

---

<sup>1</sup> Fani Martiawan Kumara Putra. "Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan". *dalam Jurnal Skripsi*, Desember 2016.

sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum.

Tanah sebagai agunan kredit sangat diminati oleh bank, tentunya mempunyai tujuan yaitu untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan secara umum yang dikenal dengan lelang, ataupun dengan cara lain yang dapat dimungkinkan yaitu secara dibawah tangan dalam hal debitur wanprestasi. Namun upaya tersebut adalah upaya terakhir sebelumnya telah dilakukan dengan melalui cara pendekatan kekeluargaan, ataupun peringatan sebelumnya. Sehingga didapatkan suatu lembaga pengikatan jaminan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait

Jaminan kebendaan merupakan jenis jaminan yang mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam hukum jaminan. Hal ini disebabkan karena jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu. Jaminan ini selalu mengikuti bendanya, kemanapun benda tersebut beralih dan dialihkan, serta dapat dialihkan kepada dan dapat dipertahankan terhadap siapapun.<sup>2</sup>

Jaminan kebendaan yang dianggap paling efektif dan aman adalah jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, serta jelas dan pasti eksekusinya. Di samping itu, hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.

---

<sup>2</sup> Cintya Rachman, "Jaminan Kebendaan" melalui, [https://eprints.undip.ac.id/24093/1/Cintya\\_Rachman.pdf](https://eprints.undip.ac.id/24093/1/Cintya_Rachman.pdf). di akses pada hari rabu, 18 Januari 2017 Pukul 19.40 WIB.

Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Pasal 1 ayat (1) didefinisikan :

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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berdasarkan penjelasan umum UUHT, disebutkan bahwa ciri-ciri dari hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*);
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*);
3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>3</sup>

Pasal 4 UUHT, telah mengatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, salah satunya adalah hak milik. Hak milik merupakan salah satu hak atas tanah yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi :

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Kemudian pada ayat (2) disebutkan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

---

<sup>3</sup> Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 98.



Hak milik memiliki keunikan tanpa batas waktu, maka dari itu hak milik dapat diwariskan kepada keluarga yang ditinggalkan. Namun hak milik itu dapat juga terhapus, dalam Pasal 27 UUPA dinyatakan bahwa hak milik hapus apabila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  3. Karena ditelantarkan
  4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b. Tanahnya musnah.

Hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan obyek jaminan hak tanggungan tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri, karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hal ini berarti dengan hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan obyek jaminan hak tanggungan, maka secara otomatis hapus pula hak tanggungan yang melekat atas tanah tersebut. Dengan hapusnya hak tanggungan yang membebani tanah hak milik tidak membuat hapusnya perjanjian utang piutang antara kreditor dan debitor, meskipun debitor tersebut tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang telah dijanjikan.<sup>4</sup>

Keadaan yang demikian ini tentunya akan merugikan pemegang hak tanggungan apabila debitor wanprestasi karena kredit yang diberikan tidak mendapat jaminan perlindungan hukum secara khusus melainkan hanya mendapat perlindungan hukum secara umum dalam hal pembayaran hutangnya. Untuk melakukan tindakan pencegahan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2)

---

<sup>4</sup> Cintya Rachman, "Jaminan Perbedaan" melalui, [https://eprints.undip.ac.id/24093/1/Cintya\\_Rachman.pdf](https://eprints.undip.ac.id/24093/1/Cintya_Rachman.pdf). di akses pada hari rabu, 18 Januari 2017 Pukul 19.40 WIB.

huruf d UUHT, pemegang hak tanggungan diberi kewenangan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Berdasarkan uraian di atas, maka disusun penelitian ini dengan judul:  
**Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan.**

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, antara lain :

- a. Bagaimana akibat hukum hak tanggungan akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan?
- b. Bagaimana kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan setelah hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan?
- c. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor dalam hal pelunasan hutang debitur setelah hapusnya hak milik atas tanah?

### **2. Faedah Penelitian**

Berangkat dari permasalahan-permasalahan di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut :

- a. Secara teoritis sebagai suatu bentuk penambahan literatur di bidang Hukum Perdata khususnya dalam hal perlindungan hukum terhadap kreditor akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan.

- b. Secara praktis sebagai suatu bentuk sumbangan pemikiran dan masukan para pihak yang berkepentingan sehingga perlindungan hukum terhadap kreditur akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan dapat berjalan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia.

## **B. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum hak tanggungan akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan
2. Untuk mengetahui kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan setelah hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan.
3. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam hal pelunasan hutang debitur setelah hapusnya hak milik atas tanah.

## **C. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *research*. Kata *research* berasal dari *re* (kembali) dan *to search* (mencari). *Research* berarti mencari kembali. Oleh karena itu, penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian”. Apabila suatu penelitian merupakan usaha pencarian, maka timbul pertanyaan apakah yang dicari itu. Pada dasarnya yang dicari adalah pengetahuan atau pengetahuan yang benar.<sup>5</sup> Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu

---

<sup>5</sup> Zainuddin Ali. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

kebenaran dari fakta-fakta yang ada.<sup>6</sup> Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

### **1. Sifat/materi penelitian**

Penelitian skripsi ini merupakan penelitian yang menggunakan penelitian deskriptif analisis. Dengan demikian, sifat penelitian dikategorikan penelitian deskriptif dengan analisis yang bersifat kualitatif. Penelitian bersifat deskriptif analisis adalah untuk menggambarkan, menelaah dan menjelaskan serta menganalisa perundang-undangan yang berlaku.<sup>7</sup>

Jenis penelitian yang diterapkan adalah memakai penelitian dengan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum, yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif. Dimana, setiap data yang diperoleh baik primer maupun sekunder langsung diolah dan dianalisa dengan tujuan untuk memperjelas maksud dari penelitian ini.

### **2. Sumber data**

Penelitian ini dikumpulkan dari data sekunder yaitu studi kepustakaan, yakni dengan melakukan pengumpulan referensi yang berkaitan dengan objek atau materi penelitian yang meliputi:

- a. Bahan hukum primer, dalam penelitian ini adalah KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

---

<sup>6</sup> Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, halaman 11.

<sup>7</sup> Fakultas Hukum UMSU. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 6.

- b. Bahan hukum sekunder, berupa bacaan yang relevan dengan materi penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, berupa kamus hukum, dan bahan lain yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### **3. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah

- a. Wawancara, yaitu suatu alat pengumpulan data penelitian dengan melakukan wawancara langsung dengan narasumber dalam hal ini Bapak Hadjral Aswad Bauty, Kepala Seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan
- b. Studi dokumen, yaitu suatu alat pengumpulan data penelitian dengan melakukan analisa terhadap bahan kepustakaan.

### **4. Analisis Data**

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dikelompokkan sesuai dengan penelitian dan diteliti serta dievaluasi keabsahannya. Setelah itu diseleksi dan diolah lalu dianalisa sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku untuk melihat kecenderungan yang ada. Analisa data termasuk penarikan kesimpulan dilakukan secara kualitatif, sehingga diharapkan akan memberikan solusi dan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

### **D. Definisi Operasional**

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek

Jaminan Hak Tanggungan”. Maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu :

1. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.<sup>8</sup>
2. Kreditor adalah pihak (perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah) yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak kedua) atas properti atau layanan jasa yang diberikannya (biasanya dalam bentuk kontrak atau perjanjian) di mana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama atau jasa. Pihak kedua ini disebut sebagai peminjam atau yang berhutang.<sup>9</sup>
3. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>10</sup>
4. Tanah adalah permukaan bumi, demikian dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria.
5. 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, yang memberikan

---

<sup>8</sup> <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>. di akses pada hari Selasa, 25 April 2017. Pukul 11.23 WIB.

<sup>9</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Kreditor>. di akses pada hari Selasa, 25 April 2017, Pukul 11.23 WIB

<sup>10</sup> Tampil Anshari. 2001. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*. Medan: Kelompok Studi Hukum Dan Masyarakat., halaman 123.



kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup>Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana., halaman 111.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Kedudukan Kreditur Dalam Hukum Jaminan**

Istilah kreditor memiliki padanan kata dengan *creditor* di mana istilah *creditor* ini berasal dari kata *credit* (kredit) dari Bahasa Latin yaitu *credo* yang berarti saya percaya, dikombinasi dengan Bahasa Sansekerta yaitu *cred* yang berarti kepercayaan. Kemudian juga kata *creditor* dikombinasi dengan akhiran *or* (Bahasa Inggris) yang berarti menyebutkan pada orangnya atau pihak atau lembaga yang memberikan kepercayaan.<sup>12</sup>

Kreditor adalah pihak (perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah) yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak kedua) atas properti atau layanan jasa yang diberikannya (biasanya dalam bentuk kontrak atau perjanjian) di mana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama atau jasa. Pihak kedua ini disebut sebagai peminjam atau yang berhutang.

Pengertian kreditor dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penyebutan kepada pihak yang memberi utang atau orang atau lembaga yang berpiutang sedangkan debitor adalah orang atau lembaga yang menerima utang atau berutang kepada kreditor. Dalam kamus hukum disebut dengan istilah *crediteur* yang pada prinsipnya tetap mengandung arti kreditor yaitu pihak yang

---

<sup>12</sup> Ssa Advocates, “Kedudukan Kreditur Dalam Hukum Jaminan” melalui, <https://ssa-advocates.com/pengertian-serta-kedudukan-kreditor-dalam-hukum-jaminan/> di akses pada hari rabu, 25 Januari 2016, Pukul 14.00 WIB.

berpiutang. Kreditor dan debitor dapat berbentuk pihak orang perorangan, lembaga atau organisasi, atau perusahaan maupun pemerintah.<sup>13</sup>

Penggolongan kreditor dalam KUHPerdato dapat digolongkan menjadi tiga yaitu kreditor separatis, kreditor preferen, dan kreditor konkuren. Adapun pengertian dan perbedaan dari ketiga jenis kreditor tersebut yaitu:

1. Kreditor separatis yaitu kreditor pemegang jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata yaitu gadai dan hipotik. Saat ini jaminan-jaminan kebendaan yang diatur di Indonesia adalah:
  - a. Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata);
  - b. Fidusia (UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia);
  - c. Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah)
  - d. Hipotik Kapal (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata)
  - e. Resi Gudang (UU No. 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2011)
2. Kreditor preferen yaitu kreditor yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa. Kreditor Preferen terdiri dari Kreditor preferen khusus, sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 KUH Perdata, dan Kreditor Preferen Umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1149 KUH Perdata.
3. Kreditor konkuren yaitu kreditor yang tidak termasuk dalam kreditor separatis dan kreditor preferen (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUH Perdata).<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

Kreditor memiliki tagihan kepada pihak lain yaitu debitor atas utang-utang debitor yang telah diperjanjikan sebelumnya antara kreditor dan debitor di mana kreditor telah memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak debitor. Lilik Mulyadi mengatakan, kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Di mana kreditor yang dimaksud dapat bersifat perorangan atau badan hukum.<sup>15</sup>

Atas dasar kepercayaan, kreditor memberikan sejumlah uang atau jasa kepada seseorang debitor yang memerlukan dengan syarat debitor tersebut membayar kembali atau memberikan penggantinya dalam suatu jangka waktu yang telah diperjanjikan. Namun perjanjian dimaksud dalam pengertian ini belum menunjukkan suatu makna yuridis, sebab perjanjian akan dapat mengikat dan memberikan kepastian hukum, bila perjanjian itu dilakukan dengan cara tertulis.

## **B. Hak Milik Atas Tanah**

Hak milik merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian hak milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6". Kemudian pada ayat (2) disebutkan "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik bersifat turun-menurun maksudnya bahwa hak milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pewaris meninggal dunia,

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> *Ibid.*

oleh karena itu hak milik jangka waktunya tidak terbatas. Hak milik bersifat terkuat maksudnya bahwa hak milik merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan dan hak pakai. Hak milik bersifat terpenuh maksudnya hak milik menunjuk luas wewenang yang diberikan kepada pemegang hak milik dalam menggunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan.<sup>16</sup>

Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial artinya hak milik yang dipunyai sipemegang hak tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi tetapi harus ada keseimbangan antara kepentingan pemerintah dengan masyarakat.<sup>17</sup>

Hak milik bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hal ini dimaksudkan untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara hak-hak atas tanah lainnya.

Hak milik atas tanah di dalam UUPA termasuk ke dalam konsep hak atas tanah yang bersifat primer. Hak atas tanah yang bersifat primer ini maksudnya adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Selain hak milik atas

---

<sup>16</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, halaman 29.

<sup>17</sup> Darwin Ginting. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, Bidang Agribisnis*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, halaman 72

tanah yang termasuk ke dalam hak atas tanah yang bersifat primer ini adalah hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Hak milik adalah hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan, hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.

Hak ini meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom*, atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang paling luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Ketentuan selanjutnya mengenai hak milik yang diatur dalam UUPA, Pasal 21 menyatakan bahwa :

1. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
2. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena Pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan tersebut. Jika sesudah jangka waktu itu lampau Hak Milik tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
4. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia juga memperoleh kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak miik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.”



Berdasarkan ketentuan tersebut maka hanya warga negara Indonesia tunggal yang dapat mempunyai hak milik, orang asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai hak milik. Orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Akan tetapi, hak milik atas tanah dapat diberikan kepada badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tersebut menyebutkan badan-badan hukum tersebut antara lain:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas UU No. 79 Tahun 1958
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Ketentuan mengenai pemilikan hak atas tanah terdapat gambaran bahwa hak milik atas tanah merupakan persoalan yang perlu mendapatkan perlindungan yang sangat ketat. Perlindungan ketat dimaksudkan agar pemberian status hak kepada peorangan harus dilakukan dengan seleksi ketat, agar betul-betul terjadi pemerataan atas status hak tersebut.

Ketentuan yang mengatur mengenai cara memperoleh hak milik atas tanah dapat ditemukan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu :

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, hak milik terjadi karena :

- a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah
- b. Ketentuan Undang-Undang.

Pasal 25 UUPA menyebutkan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Pengalihan hak atas tanah adalah jual beli, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum. Setiap pengalihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT.

Hak milik memiliki keunikan tanpa batas waktu, maka dari itu hak milik dapat diwariskan kepada keluarga yang ditinggalkan. Namun hak milik itu dapat juga terhapus, dalam Pasal 27 UUPA dinyatakan bahwa hak milik hapus apabila:

1. Tanahnya jatuh kepada negara:
  - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  - c. Karena ditelantarkan
  - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
2. Tanahnya musnah.

Sebagaimana pemberian, peralihan dan pembebanan hak milik yang wajib di daftar dalam buku tanah, pendaftaran hapusnya hak kepemilikan atas tanah juga wajib untuk dilakukan. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **C. Hak Tanggungan**

UUPA telah memberikan indikasi bahwa perlu dibentuk sebuah undang-undang untuk mengatur masalah hak tanggungan. Hal tersebut terlihat pada Pasal

51 UUPA yang isinya “hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak 51 milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang.” Namun, pembentukan undang-undang yang khusus mengatur masalah hak tanggungan baru diresmikan 34 tahun kemudian dengan diundangkannya UUHT selama 34 tahun tersebut maka dasar pengaturan masalah hak tanggungan digunakan *Hypotheek* (selanjutnya disebut hipotek) sebagaimana yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190.

Penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai pelaku usaha, selaku kreditor, penuh dengan resiko kemacetan dalam pelunasannya. Pemenuhan kebutuhan yang dilatarbelakangi dengan hutang, karena membeli barang dengan cara mencicil, sering dijumpai keadaan pembayarannya kurang atau tidak lancar (hutangnya menjadi macet). Menyadari bahwa dana yang keluar dan masuk dalam kegiatan perkreditan itu adalah dana yang sangat besar, dan didasari atas pentingnya dan sungguh beresikonya kegiatan perkreditan itu, maka sudah semestinya kegiatan perkreditan tersebut didampingi dengan kegiatan penjaminan, hal ini dikarenakan perkembangan ekonomi dan perdagangan itu akan pasti diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit, dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut. Maka sudah sepantasnya jika pemberi dan penerima kredit, serta pihak lain yang terkait dalam suatu kegiatan perkreditan itu mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

Sumber kredit yang diperoleh dari ikut sertanya lembaga bank dan keuangan lainnya baik nasional maupun asing, sangat bergantung pada tersedianya suatu sistem jaminan yang pasti. Pemberian fasilitas pinjaman atau kredit dalam usaha pengadaan benda-benda yang membutuhkan dana sangat besar itu selalu mensyaratkan tersedianya jaminan yang pasti bagi pihak pemberi kredit maupun penjual demi keamanan modalnya dan kepastian hukum.

Peraturan perundang-undangan, telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada pihak debitor, yakni dengan adanya jaminan umum menurut yang mana diatur dalam Pasal 1131 jo. 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 rata menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.

Perlindungan kreditor yang hanya mengandalkan adanya jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktiknya, penyaluran kredit baik itu berjumlah kecil maupun besar, pihak kreditor (biasanya dan terutama adalah bank) memandang perlu untuk meminta diikatnya suatu jaminan khusus sebagai wujud dari prinsip kehati-hatiannya. Bilamana pihak kreditor adalah bank, maka ketentuan ini tercermin dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), yang mana

ditegaskan dalam pasal tersebut 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. Sedangkan bilamana kreditor itu adalah pihak non-bank, maka jaminan khusus ini tercermin hanya dari Pasal 1132 BW.

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.

Berlakunya UUHT maka diharapkan dapat menciptakan kepastian hukum di dalam lembaga jaminan yang berkaitan dengan tanah, sehingga terdapat suatu lembaga jaminan yang kuat serta pasti pelaksanaannya.

Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah :

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

Hak tanggungan yang dijadikan obyek utama adalah hak atas tanah, walaupun dalam praktiknya, sebagaimana penjelasan umum UU No. 4/1996 angka (6) ditentukan bahwa dalam kenyataannya seringkali terdapat benda-benda

berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan berikut ini :

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah
2. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan beikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>18</sup>

Berdasarkan beberapa ketentuan diatas, maka unsur-unsur pokok hak tanggungan tersebut adalah:

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
2. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UU No. 5/1960
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan beikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu.
4. Hutang yang dijamin haruslah suatu hutang tertentu.
5. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Adapun yang menjadi ciri-ciri dari hak tanggungan adalah :

---

<sup>18</sup> Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 96



1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada atau disebut *droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan Dalam Pasal 7 UUHT. Biarpun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada yang lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.<sup>19</sup>

Ketentuan mengenai subjek hukum hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT, yaitu sebagai berikut :

1. Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
2. Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>20</sup>

UUPA telah menentukan macam-macam hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak

---

<sup>19</sup> Salim HS. *Loc. Cit.*, halaman 98

<sup>20</sup> Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 54

tanggungan. Untuk dapat dibebani dengan hak tanggungan, maka hak atas tanah harus memenuhi empat syarat sebagai obyek hak tanggungan, yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas, dan
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Adapun yang merupakan obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 UUHT adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan,
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>21</sup>

Lahirnya hak tanggungan tidak terlepas dari proses pembebanan hak tanggungan itu sendiri. Pada angka 7 penjelasan umum UUHT disebutkan bahwa

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, halaman 51.

proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap pemberian hak tanggungan

Adapun prosedur pembebanan hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. 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.
- b. Dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- c. Obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut Pasal 11 UUHT isi APHT dibedakan menjadi dua macam, yaitu yang sifatnya wajib dicantumkan dan tidak wajib/fakultatif. Isi yang sifatnya wajib maksudnya adalah bahwa di dalam akta itu harus memuat substansi yang harus ada di dalam APHT. Hal-hal yang wajib dimuat dalam APHT, meliputi:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara 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. Nilai tanggungan

d. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.<sup>22</sup>

Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum, artinya bahwa dari semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek, maupun hutang yang dijamin.

Isi APHT yang sifatnya tidak wajib/fakultatif adalah bahwa isi yang dicantumkan dalam akta itu tidak diwajibkan atau bersifat pilihan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji itu di dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, antara lain:

a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka,

---

<sup>22</sup> Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Penerbit Erlangga, halaman 83.

kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek 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
- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan
- g. Janji bahwa pemegang hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan

- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum
- i. 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;
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat ( 4 ).<sup>23</sup>

Ada juga janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut dalam Pasal 12 UUHT, yaitu janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

## 2. Tahap pendaftaran hak tanggungan

Lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan. Demikian pula dengan penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Pada penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, halaman 84

ini lebih menekankan bahwa syarat mutlak dari lahirnya hak tanggungan itu adalah pendaftaran pemberian hak tanggungan.

Hak tanggungan pada dasarnya bisa hapus, Pasal 18 UUHT menyebutkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya atau berakhirnya hak tanggungan. Penyebab hapusnya atau berakhirnya hak tanggungan tersebut antara lain:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Akibat Hukum Terhadap Hak Tanggungan Setelah Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan**

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila tanah dikelola dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Tanah adalah permukaan bumi, demikian dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”). Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>24</sup>

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan., halaman 18.



Hak atas tanah dengan demikian mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memaknai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dihaki. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah rusaknya, sesuai tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan.

Pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya. Fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah. Sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional adalah hukum adat.

Terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, ketentuan-ketentuan mengenai hipotik atas tanah yang terdapat dalam Buku II KUH Perdata dan ketentuan-ketentuan mengenai *Creditverband* yang terdapat dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 dinyatakan sudah tidak berlaku lagi, karena dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.

Dalam Buku II BW tersebut diatur mengenai pengertian, cara membedakan benda dan hak-hak kebendaan, baik hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atau memberikan jaminan.

Konstruksi hukum akan adanya hak kebendaan, dapat secara singkat dijelaskan sebagai berikut. Lahirnya perjanjian kredit antara debitor dan kreditor yang mana merupakan perjanjian obligatoir dan hak yang lahir adalah hak pribadi serta tunduk pada Buku III BW. Lalu terhadap perjanjian hutang-piutang tersebut dikuatkanlah posisinya dengan disepakatinya perjanjian jaminan, perjanjian jaminan ini adalah perjanjian jaminan kebendaan karena adanya satu benda tertentu yang diikat untuk pelunasan hutang, karena dalam hal ini obyeknya adalah tanah, maka sebagai benda tidak bergerak perjanjian jaminannya jatuh pada perjanjian jaminan Hak Tanggungan, perjanjian jaminan Hak Tanggungan ini merupakan perjanjian kebendaan, dan karena itu tunduk pada Buku II BW, dan kemudian lahirlah hak kebendaan (*Zaakelijkerecht*).

Pada dasarnya seluruh harta seseorang itu dijadikan jaminan bagi para kreditornya (Pasal 1131 BW), dan pelunasannya akan dilakukan dengan pembagian secara adil menurut besar kecilnya hutang. Dalam Pasal 1133 BW diadakan pengecualian bagi kondisi di atas, bahwa bilamana ada diantara si berpiutang itu yang mempunyai alasan-alasan yang sah untuk didahulukan, maka pembayarannya akan didahulukan. Alasan-alasan yang sah untuk didahulukan inilah yang mana didalamnya ada jaminan hak kebendaan, yang mana merubah kedudukan kreditor yang awalnya konkuren, menjadi kreditor yang diutamakan yaitu kreditor preferen.

Pada dasarnya, perjanjian dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian-perjanjian yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welke zdfstanding*

*een redder van bestaan recht*). Keberadaan jaminan kebendaan ini merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*), yang mana merupakan pendukung perjanjian pendahulunya (perjanjian pokoknya) yang telah disepakati para pihak yang berupa perjanjian hutang piutang, dengan demikian sifat perjanjian tambahan ini yaitu mengikuti atau bergantung pada perjanjian pokoknya

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (*accessoir*). Artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok atau jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi para kreditur. Perjanjian pokok yang mendahului lahirnya perjanjian jaminan umumnya berupa perjanjian kredit, perjanjian pinjam-meminjam, atau perjanjian hutang piutang.<sup>25</sup>

Suatu perjanjian jaminan tidak mungkin ada apabila tidak ada perjanjian pokoknya, karena perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri. Selanjutnya apabila para pihak sepakat bahwa pinjaman itu dijamin dengan hak atas tanah, berarti mereka harus mengadakan perjanjian jaminan untuk membebani hak atas tanah dengan hak tanggungan. Penegasan perjanjian pemberian hak tanggungan merupakan suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* secara lengkap diatur dalam Penjelasan Umum UUHT butir 8 disebutkan:

Oleh karena hak tanggungan yang menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu

---

<sup>25</sup> Course Hero, "Perjanjian Jaminan" melalui, <https://www.coursehero.com/file/p2ubtss/Perjanjian-jaminan-sebagai-perjanjian-accessoir-dari-suatu-perjanjian-pokok-yang/>, diakses pada tanggal 15 Januari 2019, pukul 10.28 wib.

perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut beralih kepada kreditur lain, maka Hak Tanggungan yang menjaminnnya, karena hukum ikut beralih pula kepada kreditur tersebut. Demikian pula jika Hak Tanggungan hapus karena hukum, karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka piutang yang dijaminnya menjadi hapus.

Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitor dan kreditor. Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara kreditor dan debitor, baik menyangkut besarnya jumlah kredit yang diterima oleh debitor, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan hak tanggungan. Oleh karena hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya maka hak tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti) perjanjian pokoknya.

Sifat *accessoir* dari hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum Butir 8 UUHT tersebut kemudian dijabarkan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa:

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

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. Bilamana tanah akan dijadikan obyek jaminan, maka aturannya bertumpu pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No. 5/1960) yang mana kemudian atas amanah dari UU No. 5/1960 tersebut lahirlah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Selanjutnya disebut dengan UU No. 4/1996), Hak Tanggungan inilah yang kini dijadikan lembaga jaminan untuk tanah,

Apabila hak atas tanahnya dibebankan dengan hak tanggungan tidak serta merta meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Pembebanan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan sebagai jaminan dapat dilakukan bila secara tegas diperjanjikan pula oleh para pihak.

Penjelasan Pasal 4 UUHT, terdapat dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan yaitu:

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

Syarat penting bahwa benda-benda lain itu harus merupakan satu kesatuan dengan tanah dan secara khusus diperjanjikan masuk dalam penjaminan. Hal ini berarti, bahwa undang-undang hak tanggungan tidak menganut asas-asasi, karena sekalipun bersatu dengan tanahnya, tetapi tidak dengan sendirinya terbawa oleh tanahnya ke dalam penjaminan. Hal ini merupakan konsekuensi dari dianutnya prinsip hukum adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, walaupun yang namanya hukum adat tidak harus sama dengan hukum adat pada zaman 50 (lima puluh) atau 100 (seratus) tahun yang lalu.<sup>26</sup>

Angka 4 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak tanggungan juga menyatakan pengertian hak tanggungan, yaitu hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.

Rumusan tersebut di atas menetapkan bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului bagi kreditor pemegang hak tanggungan dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja 2004: 13). Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya

---

<sup>26</sup> Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 334.

perintah dalam Pasal 51 UUPA, yang menyatakan “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 dalam undang-undang”

Benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang ikut dijadikan jaminan itu tidak harus dimiliki oleh pemegang hak atas tanahnya (debitur), melainkan dapat juga meliputi pihak lain (pihak ketiga).

Pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut dapat dengan mengikutsertakan atau tidak mengikutsertakan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan (permanen atau tetap) dengan tanah yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal menurut hukum adat. Artinya, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda lain yang berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang dijadikan sebagai jaminan utang.

UUHT memberikan penafsiran yang luas atas kata-kata merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, sehingga meliputi tidak hanya benda-benda yang berada di atas tanah, tetapi juga yang berada dibawah permukaan tanah, asal masih merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Ini merupakan hal baru, karena pada dasarnya hak tanggungan menafsirkan tanah adalah permukaan bumi. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, orang hanya bisa mempunyai hak atas permukaan tanah saja.

Hak Tanggungan ini merupakan lembaga hak jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan jaminan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Dengan demikian, dari uraian diatas dapat dirasakan bahwa masalah jaminan ini sangat penting dalam rangka pelaksanaan pemberian kredit.

Berdasarkan hak tanggungan, jaminan adalah suatu yang wajib diberikan oleh seorang pemberi hak tanggungan dan atau pihak ketiga kepada pemegang hak tanggungan untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan pemegang hak tanggungan guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *asesoir* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Hal tersebut dapat dijelaskan lebih jelas dengan gambaran sebagai berikut dalam hak tanggungan yang dijadikan pilihan untuk mengikat perjanjian, maka yang muncul adalah perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok, dan perjanjian jaminan tanah sebagai perjanjian tambahan. Apabila tanah yang dijadikan objek jaminan hapus maka perjanjian pokok tetap masih ada, yaitu hutang pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan tetap masih ada, tidak ikut hapus bersama dengan objek jaminan. Perjanjian hutang piutang yang terjadi dengan jaminan hak tanggungan antara penerima dan pemberi Hak Tanggungan, terdapat dua unsur penting yaitu perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dan perjanjian jaminan hak tanggungan sebagai perjanjian



tambahan.

Kedudukan hak tanggungan sesungguhnya sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang. Dengan demikian antara perjanjian hutang piutang dan hak tanggungan adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan, ketika suatu perjanjian hutang piutang diletakkan, maka dengan sendirinya hak tanggungan akan mengikutinya. Keberadaan hak tanggungan adalah untuk melindungi pemberi pinjaman uang, apabila dikemudian hari pemberi hak tanggungan tidak memenuhi kewajiban hutangnya. Dalam hak tanggungan ada dua hal penting yang perlu diperhatikan, yaitu benda yang ditanggungkan dan hutang yang menjadi pokok perjanjian yang diikuti oleh hak tanggungan tersebut.

Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.<sup>27</sup>

Empat hal yang dapat menghapuskan Hak Tanggungan dapat dibagi ke dalam dua kelompok yaitu hak tanggungan yang sengaja dihapuskan dan dapat pula karena hukum. Hak tanggungan yang hapus karena sengaja dihapuskan disebabkan oleh karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak tanggungan dan

---

<sup>27</sup> Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja. 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana, halaman 262.

dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan. Sedangkan hapusnya hak Tanggungan karena hukum disebabkan antara lain pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Berkaitan dengan hapusnya hak tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah dalam hal ini hak milik, yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan, Pasal 27 UUPA telah menjelaskan bahwa hapusnya hak milik disebabkan karena :

1. Tanahnya Jatuh kepada Negara

- a. Karena pencabutan hak

Menurut ketentuan Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ketentuan Pasal 18 UUPA ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya. Dalam hal ini pemilik tanah sama sekali tidak diberi upaya hukum apapun yang dapat menghalang-halangi atau membatalkan pelaksanaan pencabutan hak dimaksud jika sudah ditetapkan karena sifatnya memaksa. Tanah yang telah dicabut haknya itu menjadi tanah negara.

- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

Dalam hal ini setelah melalui musyawarah terdapat kesepakatan antara pihak-pihak maka dengan sukarela pemilik menyerahkan tanah seperti halnya didalam pengadaab tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum atau juga pelepasan/penyerahan hak bentuk lainnya. Jika hak dilepaskan maka tanah tersebut menjadi tanah negara.

c. Karena ditelantarkan

Pengaturan mengenai tanah yang terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP No. 36/1998). Pasal 3 dan 4 PP No. 36/1998 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu; (i) tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik. (ii) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya

tetap berlangsung. Kemudian Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

## 2. Tanahnya musnah

Yaitu, Tanah yang dimiliki oleh pemilik tersebut mengalami kehancuran, lenyap atau binasa. Hancurnya tanah tersebut bisa disebabkan adanya gempa bumi, banjir dan lain-lain. Oleh karena itu, dapat dipahami bahwa tanah tersebut tidak dipergunakan lagi dengan perusahaan yang bagaimanapun untuk mendapatkan hasil.<sup>28</sup>

Sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) angka (4) UUHT yang menyatakan hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Dengan demikian sesuai dengan uraian diatas Jaminan hak tanggungan, dengan hapusnya obyek hak

---

<sup>28</sup> Tampil Anshari. 2005. *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press., halaman 231.

tanggungan sebagai perjanjian tambahan, maka tidak akan menghapus perjanjian pokok, yaitu perjanjian hutang piutang.

Terlihat dari Pasal 18 ayat (1) angka (4) UU No. 4/1996 tersebut, bahwa hak tanggungan juga menjadi hapus bilamana hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan itu juga hapus, hal ini cukup dapat dimengerti karena berdasarkan uraian sebelumnya dapat diketahui bahwa hak tanggungan adalah hak kebendaan, bilamana obyek hak kebendaan itu hilang maka jaminan hak kebendaan itupun tidak ada artinya lagi.

Hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan maka demi hukum juga dengan sendirinya akan menyebabkan hak tanggungan akan ikut hapus. Artinya, hak tanggungan tersebut tidak dapat lagi dijadikan sebagai jaminan kebendaan terhadap suatu perjanjian pokok yang telah dibuat sebelumnya. Hal ini sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 18 UUHT. Hapusnya hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan tidak dapat mengakibatkan hapusnya perjanjian pokok dalam hal ini hutang debitor kepada kreditor. Dimana, debitor tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi sejumlah hutangnya kepada kreditor sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pokok dalam hal ini perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya antara kreditor dengan debitor.<sup>29</sup>

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya hak tanggungan

---

<sup>29</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hadjral Aswad Bauty, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Hari Senin, 23 Oktober 2017. Pukul 10.00 WIB.

yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.<sup>30</sup>

Menurut Pasal 22 UUHT setelah hak tanggungan dihapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada bukti tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Adapun sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Jika sertifikat sebagaimana dimaksud diatas, karena sesuatu sebab tertentu tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

Apabila hak tanggungan menjadi hapus akan mempunyai akibat hukum terhadap kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan, yaitu yang awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan (karena APHT sebagai perjanjian jaminan kebendaan mempunyai asas *droit de suite, droit de preference*, spesialisitas dan publisitas), maka dengan hapusnya hak tanggungan, kedudukan kreditor berubah menjadi kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan yang merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdara.

Walaupun perjanjian kredit utang piutang antara kreditor dan debitur tetap ada (tetap berlangsung), tetapi kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan yang sebelumnya didahulukan dalam pelunasan utangnya (kreditor

---

<sup>30</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hadjral Aswad Bauty, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Hari Senin, 23 Oktober 2017. Pukul 10.00 WIB.

*preferen*) menjadi berubah statusnya menjadi kreditur *konkuren*. Kedudukannya akan menjadi sama dengan kedudukan para kreditur lainnya yang bukan pemegang hak tanggungan yang tidak diutamakan pelunasan piutangnya dan para kreditur tersebut bersama-sama sebagai kreditur konkuren (Pasal 1131 dan 1132 BW). Pasal 1131 BW menegaskan tanggung jawab seseorang atas perikatan/utangnya, yaitu segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang menghutang kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para yang berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan, yaitu sebagai kreditur preferent. Jadi hak-hak sebagai kreditur pemegang hak tanggungan yaitu mempunyai hak mendahului daripada kreditor lain, *droit de suite*, mudah pelaksanaan dalam lelang, obyek Hak Tanggungan lepas dari boedel kepailitan menjadi tidak berlaku. Pada perjanjian kredit, jaminan utang dalam hal ini hak tanggungan merupakan posisi yang sangat penting terutama dalam rangka pengamanan apabila kredit yang diberikan mengalami kegagalan. Bahkan kreditur yang demikian tidak memiliki hak jaminan yang kuat dan kepastian hukum akan dilunasi utangnya debitur, karena hak tanggungannya hapus dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan tersebut.

## **B. Kedudukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Setelah Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Objek Jaminan**

Perjanjian kredit merupakan perjanjian secara khusus baik oleh bank selaku kreditor maupun nasabah selaku debitur, maksudnya perjanjian kredit merupakan perjanjian *obligatoir*. Pada dasarnya janji menimbulkan perikatan. Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan, sekalipun Buku III KUHPerdato mengatur tentang perikatan, tetapi tidak ada satu Pasal pun yang menguraikan apa yang dinamakan perikatan. Demikian pula *code civil* Perancis maupun KUHPerdato Belanda yang merupakan konkordansi berlakunya KUHPerdato di Indonesia tidak juga menjelaskan hal tersebut.<sup>31</sup>

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subyek-subyek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang dari padanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu.<sup>32</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, dapat dipahami bahwa suatu perjanjian dapat menimbulkan satu atau beberapa perikatan, tergantung dari pada jenis perjanjian yang diadakan oleh para pihak tersebut. Meskipun BW tidak memberikan rumusan, defenisi, maupun arti istilah perikatan, namun diawali dengan ketentuan Pasal 1233 BW menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian baik karena undang-undang.

---

<sup>31</sup> Academia, "Perjanjian Kredit" melalui, [www.academia.edu/8973943/Perjanjian\\_Kredit](http://www.academia.edu/8973943/Perjanjian_Kredit), diakses pada tanggal 15 Januari 2019, pukul 22.00 wib.

<sup>32</sup> *Ibid.*



Ketentuan tersebut dipertegas oleh rumusan ketentuan Pasal 1313

KUHPerdata, yang menyatakan bahwa:

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih". Dengan demikian jelaslah perjanjian melahirkan perikatan. Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 1233 BW yang merumuskan bahwa BW hendak menyatakan diluar perjanjian dan karena hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang tidak ada perikatan.

Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan, berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Maksudnya pembuat perjanjian atau pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri, dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut.

Sifat sukarela perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian. Hubungan hukum yang dimaksudkan, adalah hubungan hukum dibidang hukum harta kekayaan. Rumusan tersebut memberikan arti bahwa dalam setiap perikatan terlibat dua macam hal. Pertama, menunjuk pada keadaan wajib yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kedua, berhubungan dengan pemenuhan kewajiban tersebut, yang dijamin dengan harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut.

Setiap hubungan hukum yang tidak membawa pengaruh terhadap pemenuhan kewajiban yang bersumber dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban tidaklah masuk pengertian dan ruang lingkup batasan hukum perikatan. Sebagai contoh, kewajiban orang tua untuk mengurus anaknya bukanlah kewajiban dalam pengertian perikatan. Selanjutnya pernyataan dalam lapangan harta kekayaan, dimaksudkan untuk membatasi bahwa perjanjian yang dimaksudkan disini adalah perjanjian yang berkaitan dengan harta kekayaan seseorang sebagaimana dijamin dengan ketentuan Pasal 1131 BW yang berbunyi sebagai berikut: “Segala kebendaan pihak yang berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Ketentuan Pasal 1131 BW ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang. Disini undang-undang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama. Setiap kreditur menikmati hak jaminan umum seperti itu, dari Pasal 1131 tersimpul asas-asas hubungan ekstern kreditur sebagai berikut:

1. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur.
2. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur.
3. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan “person debitur”.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup>Rachmadi Usman. *Op. Cit.*, halaman 80.

Asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap hutangnya, tanggung jawab mana berupa menyediakan kekayaannya baik benda bergerak maupun tetap jika perlu dijual untuk melunasi hutang-hutangnya (asas *schuld* dan *haftung*). Asas ini sangat adil, sesuai dengan asas kepercayaan di dalam hukum perikatan, dimana setiap orang yang memberikan hutang kepada seseorang, percaya bahwa debitur akan memenuhi prestasinya kemudian hari. Setiap orang wajib memenuhi janjinya merupakan asas moral yang oleh pembentuk undang-undang dikuatkan sebagai norma hukum.

Sehubungan posisi perjanjian kredit sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1131 BW hanyalah sebagai jaminan umum yang hak kreditur bentuk prestasinya sebagai kewajiban debitur dalam menyerahkan pengembalian uang beserta bunganya kepada kreditur, masih menunggu realisasinya dikemudian hari sesuai waktu yang disepakati. Seandainya debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, maka posisi kreditur menjadi rawan akan kerugian yang diderita. Terlebih lagi perjanjian kredit hanya sebagai suatu perikatan yang hanya melahirkan hak perseorangan, yang sifatnya relatif dan kedudukan kreditur sekedar sebagai kreditur konkuren.

Sarana perlindungan selanjutnya kepada kreditur juga ditentukan dalam Pasal 1132 BW menyebutkan bahwa benda tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya; pendapatan penjualan dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara yang berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan. Ketentuan ini merupakan jaminan umum yang timbul dari undang-

undang yang berlaku umum bagi semua kreditur, sifat umum dari hak jaminan diartikan tidak ada perbedaan atau prioritas bagi kreditur tertentu berlaku asas *paritas creditorum*, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan secara berimbang. Maksudnya dalam hal seorang debitur mempunyai beberapa kreditur, maka kedudukan para kreditur ini adalah sama, namun jika kekayaan debitur tidak mampu untuk dipergunakan melunasi hutang debitur dengan sempurna, maka para kreditur ini dibayar berdasarkan asas keseimbangan, yang masing-masing memperoleh piutangnya seimbang dengan piutang lain (asas *non-pondgewijs*).

Adapun yang dimaksud perkecualian dalam Pasal 1132 BW adalah bahwa undang-undang mengadakan penyimpangan terhadap asas keseimbangan ini, jika ada perjanjian kebendaan, sedangkan penyimpangan karena undang-undang dinamakan *privilege* yang hanya merupakan hak untuk lebih mendahulukan dalam pelunasan/pembayaran piutang, tetapi *privilege* itu bukan merupakan hak kebendaan. Sehubungan jaminan umum yang tercantum dalam Pasal 1131 BW ada kelemahannya, bilamana debitur cidera janji dan tidak memenuhi pembayaran kembali pinjamannya, kemudian atas permintaan para kreditur kepada yang berwenang untuk menjual lelang harta benda debitur, ternyata hasil lelang tidak mencukupi untuk membayar kembali jumlah pinjamannya kepada kreditur yang memperebutkan hasil lelang, hal tersebut tentunya sangat merugikan kreditur.<sup>34</sup>

Posisi kreditur dalam perjanjian yang bersifat umum tersebut hanya menduduki sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki preferensi, sehingga

---

<sup>34</sup> SlideShare, "Hukum Jaminan" melalui, <https://www.slideshare.net/silviapsari7/hukum-jaminan-45376889>, diakses pada tanggal 16 Januari 2019, pukul 15.30 wib.

apabila debitur cidera janji, para kreditur akan bersaing satu sama lain untuk memperoleh pembayaran dari hasil lelang harta benda debitur. Untuk mengatasi persaingan tersebut, maka didalam BW pun terdapat ketentuan yang memungkinkan adanya kreditur yang mendapat hak didahulukan dari pada kreditur lainnya.

Hak didahulukan ini dapat diperoleh dengan adanya perjanjian khusus antara debitur dan kreditur, yang akan dijadikan landasan bagi sahnya hak didahulukan dari kreditur lainnya. Dilakukannya ketentuan yang mengatur hak didahulukan bagi kreditur, karena menyadari kelemahan jaminan umum yang ada dalam Pasal 1131 BW tersebut, maka pembentuk undang-undang menyiapkan alternatif perangkat jaminan lainnya yang lebih mantap, yakni jaminan khusus yang obyeknya juga harta kekayaan milik debitur, hanya saja sudah ditunjuk secara tertentu dan diperuntukan bagi kreditur tertentu pula. Karena obyeknya benda, maka ketentuan khusus ini, maka ketentuan khusus ini dikelompokkan ke dalam hukum benda yang diatur dalam Buku II BW.

Suatu perjanjian khususnya dalam perjanjian kredit, para pihak (debitor, kreditor) selalu dibebani dua hal yaitu hak dan kewajiban. Suatu perikatan yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, mempunyai dua sudut, yaitu sudut kewajiban-kewajiban (*obligations*) yang dipikul oleh suatu pihak dan sudut hak-hak atau manfaat, yang diperoleh oleh lain pihak, yaitu hak-hak menurut dilaksanakannya sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian itu. Jadi hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitor. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitor terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Pada dasarnya seluruh harta seseorang itu dijadikan jaminan bagi para kreditornya (Pasal 1131 BW), dan pelunasannya akan dilakukan dengan pembagian secara adil menurut besar kecilnya hutang. Dalam Pasal 1133 BW diadakan pengecualian bagi kondisi diatas, bahwa bilamana ada diantara si berpiutang itu yang mempunyai alasan-alasan yang sah untuk didahulukan, maka pembayarannya akan didahulukan. Alasan-alasan yang sah untuk didahulukan inilah yang mana didalamnya ada jaminan hak kebendaan, yang mana merubah kedudukan kreditor yang awalnya konkuren, menjadi kreditor yang diutamakan yaitu kreditor preferen.

Berdasarkan definisi Hak Tanggungan yang dijabarkan dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 4/1996 tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Yang dimaksud dengan kreditor tertentu adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Ketentuan Angka 4 Penjelasan Umum UU No. 4/1996 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya yaitu: Bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum

tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Klausula Pasal 1 dan angka 4 penjelasan umum diatas ini menunjukkan salah satu sifat hak kebendaan, yaitu sifat preferensi (*droit de preference*) lembaga jaminan Hak Tanggungan, yaitu adanya sifat didahulukan pelunasan piutangnya daripada kreditor lain (kreditor konkuren).

Ketentuan dalam Pasal 4 ayat (4) UU No. 4/1996 menegaskan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan dalam UU No. 4/1996 sebagai benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah ini, yang dapat dibebani Hak Tanggungan, tidak terbatas pada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, namun juga termasuk yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (5) UU No. 4/1996.

Kedudukan sebagai kreditor yang diutamakan (kreditor *preference*) berarti kreditor yang bersangkutan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan hak

tanggung secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditor. Dengan demikian, kedudukan sebagai kreditor preferent baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi. Itupun kalau harta benda debitur tidak cukup untuk memenuhi semua utangnya.

Agar perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dapat dicapai maka pembebanan hak tanggungan harus memenuhi persyaratan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tahap dilakukannya pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan (Rachmadi Usman 2008: 397-401), karena pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian, maka pemberian hak tanggungan tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dan salah satu syaratnya adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Pasal 18 ayat (1) huruf d, salah satu penyebab hapusnya hak tanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan sebagai perjanjian kebendaan mempunyai akibat hukum, yaitu berubahnya posisi kreditor, yang semula berkedudukan sebagai kreditor preferen yang mempunyai hak kebendaan kemudian berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan. Hak perseorangan merupakan hak



yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 BW.

Oleh karena itu kreditur mempunyai persamaan hak dan persamaan kedudukan dengan kreditur lainnya terhadap harta seorang debitur sehingga dalam pemenuhan piutangnya tidak dapat didahulukan pembayarannya sekalipun diantara mereka ada yang mempunyai tagihan yang lahir terlebih dulu dari pada yang lain. Kongkretnya seorang kreditur tidak berhak menuntut pelunasan lebih dulu dari kreditur yang lain. Jaminan umum seperti itu diberikan kepada setiap kreditur yang berhak atas seluruh harta kekayaan debitur sebagaimana telah dijelaskan diatas.

Pasal 18 ayat (4) UUHT telah dengan tegas menyatakan bahwa dengan hapusnya hak tanggungan maka hutang piutang yang terjadi sebagai perjanjian pokok tetap ada. Dengan Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah tidak mengakibatkan hapusnya utang yang dijamin, pemberi Hak Tanggungan tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian hutang piutang yang terjadi. Hapusnya Hak Tanggungan tidak mengakibatkan hapusnya perjanjian pokok, tetapi hapusnya perjanjian pokok mengakibatkan hapusnya perjanjian Hak Tanggungan. Pendapat ini tidak perlu dibantah lagi, karena hal ini adalah sebagairnana dengan tegas telah diatur dalam UUHT.

Keistimewaan hak tanggungan sebagai jaminan adalah hak tanggungan adalah memberikan kedudukan diutamakan kepada pemegang hak tanggungan dalam pemenuhan piutangnya apabila pemberi hak tanggungan wanprestasi atau

dengan kata lain tidak dapat memenuhi prestasinya yang telah dijanjikan. Dengan tidak dapat memenuhi prestasi yang dijanjikan maka pemegang hak tanggungan langsung dapat mengeksekusi obyek jaminan yang dijadikan jaminan atas hutang-piutang pemberi hak tanggungan.

Kedudukan kreditor setelah hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan akan berubah. Dimana yang pada awalnya kreditor berkedudukan sebagai kreditor preferen atau kreditor yang diutamakan pembayaran pelunasan hutangnya akan berubah menjadi kreditor konkuren. Jika HT hapus, kedudukan kreditor menjadi kreditor konkuren. Dimana, kreditor tidak lagi memiliki hak yang diistimewakan melainkan hanya berkedudukan sebagai kreditor biasa. Tentu hal ini membuat kreditor tidak dapat lagi terjamin dan kemungkinan dapat membawa kerugian yang sangat besar bagi kreditor.<sup>35</sup>

Oleh karena itu hanya dapat digunakan dengan jaminan umum yaitu pasal 1131KUHPerdata yang isinya: “Segala kebendaan pihak yang berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

### **C. Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Kreditor Dalam Hal Pelunasan Hutang Debitur Setelah Hapusnya Hak Milik Atas Tanah**

Berbicara mengenai masalah perkreditan ini tentu tidak dapat dilepaskan dengan masalah hukum jaminan, karena di antara kedua masalah tersebut terkait

---

<sup>35</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hadjral Aswad Bauty, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Hari Senin, 23 Oktober 2017. Pukul 10.00 WIB.

erat satu dengan lainnya. Di satu pihak perlu dilakukan upaya memberikan berbagai kemudahan untuk mendorong pembangunan perekonomian masyarakat melalui fasilitas kredit perbankan, di pihak lain perlu diberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang seimbang dalam pemberian fasilitas kredit itu sendiri, baik kepada kreditur/pemegang hak tanggungan, debitur/pemberi hak tanggungan maupun kepada pihak ketiga.

Fungsi utama lembaga jaminan adalah disatu sisi merupakan kebutuhan bagi kreditor atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Disisi lain jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor yaitu kepastian pelunasan hutang atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur, apabila debitur tidak mamapu menyelesaikan segala kewajiban memenuhi prestasinya yang dijamin dengan jaminan benda bergerak ataupun benda tidak bergerak dipenuhi oleh debitur dengan baik, maka benda jaminan tidak tanpak peranannya tetapi manakala debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dengan kreditor, dalam hal demikian debitur dikatakan telah cidera janji, dengan demikian fungsi benda jaminan baru nampak kegunaannya.

Hak Tanggungan adalah hak yang lahir dan suatu perjanjian. Perjanjian sebagaimana Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hal pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi “mudah dan pasti”. Akan tetapi, praktiknya tidak demikian. Beberapa ketentuan UUHT tidak tegas, tidak lengkap, serta tidak memperhatikan konfigurasi peraturan dalam sistem hukum yang berlaku termasuk tentang banyaknya upaya hukum yang bisa disalahgunakan.

Perjanjian pada umumnya, pihak yang memperoleh prestasi disebut dengan Kreditur, sedangkan pihak yang melaksanakan prestasi adalah Debitur. Dalam Hak Tanggungan maka pihak yang berhak suatu prestasi disebut dengan pemegang Hak Tanggungan, sedangkan pihak yang wajib melaksanakan prestasi disebut dengan pihak pemberi Hak Tanggungan.

Penjelasan mengenai pengertian perjanjian tersebut dapat diambil pengertian, bahwa dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan Hak Tanggungan terdapat dua subjek hukum yaitu pihak pemegang Hak Tanggungan dan pihak pemberi Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mendapatkan suatu prestasi, sedangkan pemberi Hak Tanggungan berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Hak pemegang Hak Tanggungan untuk mendapatkan prestasi tersebut dilindungi dengan sanksi, hal ini berarti pemegang Hak Tanggungan diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa pemberi Hak Tanggungan untuk menyelesaikan pelaksanaan prestasi yang telah diperjanjikan.

Apabila pemberi hak tanggungan enggan secara sukarela untuk memenuhi prestasinya maka pemegang hak tanggungan dapat meminta alat kelengkapan negara untuk memaksa, dalam hal ini pengadilan, baik berupa eksekusi atau ganti rugi. Hal ini sejalan dengan pemikiran bahwa hukum adalah rangkaian peraturan-

peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat itu.

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. Hak tanggungan hanya menggantikan Hipotik sepanjang yang menyangkut tanah saja.

Hapusnya obyek hak tanggungan memang tidak menghapuskan hutang piutang yang terjadi sebagai perjanjian pokok yang ada. Namun dengan hilangnya sifat *preferent* tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum kepada pemegang hak tanggungan yang sejak semula telah dengan itikad baik dan dengan kepercayaan penuh telah meminjamkan uang kepada pemberi hak tanggungan, namun dikemudian hari dirugikan dengan perbuatan yang tidak pernah dipikirkan dan dilakukan oleh pemegang hak tanggungan. Dari segi hukum hak tanggungan tidak ada aturan yang jelas dengan utang yang masih ada. Pasal 18 ayat (4) UUHT, hanya menyebutkan hapusnya obyek hak tanggungan tidak menghapuskan hutang yang ada, namun tidak mengatur bagaimana cara yang harus ditempuh oleh pemegang hak tanggungan untuk memperoleh uangnya kembali. Untuk itu perlu beberapa pemikiran untuk melindungi pemegang hak tanggungan yang obyeknya.

Hapusnya objek jaminan hak tanggungan berdampak terhadap keabsahan sertifikat hak tanggungan, hal ini dikarenakan objek yang diikat dalam sertifikat hak tanggungan telah hapus. Keabsahan sertifikat hak tanggungan dapat dilihat

dari terpenuhinya syarat-syarat pemberian hak tanggungan dan prosedur pemberian hak tanggungan yang secara jelas sudah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

UUHT tidak mengatur kedudukan sertifikat hak tanggungan yang objeknya hapus. Kondisi ini merupakan kekosongan norma dalam undang-undang hak tanggungan. Hapusnya objek hak tanggungan berakibat kreditur kehilangan objek jaminan, debitur kehilangan hak atas tanah, dan kreditur tidak dapat menuntut debitur atas hapusnya objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Perlindungan kreditor yang hanya mengandalkan adanya jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktiknya, penyaluran kredit baik itu berjumlah kecil maupun besar, pihak kreditor (biasanya dan terutama adalah bank) memandang perlu untuk meminta diikatnya suatu jaminan khusus sebagai wujud dari prinsip kehati-hatiannya. Bilamana pihak kreditor adalah bank, maka ketentuan ini tercermin dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), yang mana ditegaskan dalam pasal tersebut 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. Sedangkan bilamana kreditor itu adalah pihak non-bank, maka jaminan khusus ini tercermin hanya dari Pasal 1132 BW.

Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor setelah hapusnya hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan dapat dilihat dalam

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dimana, apabila terjadinya pencabutan hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan, maka kreditur merupakan pihak yang berhak untuk menerima ganti rugi akibat di cabutnya hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan tersebut. Apabila ganti rugi tersebut tidak mencukupi untuk melunasi hutang debitur, maka dapat dilakukannya perjanjian jaminan hak tanggungan yang baru dengan objek jaminan yang lain.

Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan adalah :

1. Apabila jangka waktu jaminan hak tanggungan sudah hampir selesai maka biasanya upaya yang dilakukan adalah membayar sisa utang dgn uang ganti rugi yang telah diterima dari pemerintah dan dibayarkan kepada kreditur. Perlindungan hukum terhadap kreditur dengan pembayaran ganti rugi dikarenakan kreditur hak tanggungan mempunyai hak preferen. Perlindungan hukum dengan cara membayarkan sisa hutang dengan uang ganti rugi dapat dilakukan apabila jangka waktu pelunasan hutangnya akan segera berakhir.
2. Apabila jangka waktu pelunasan hutangnya masih panjang maka upaya yang dapat ditempuh adalah dengan musyawarah yaitu menggantikan objek jaminan hutang yang baru agar kedudukan kreditur itu terlindungi hal ini didasarkan atas kesepakatan antara kreditur dengan debitur karna pada dasarnya jaminan adalah merupakan suatu perjanjian. Tanah sebagai pengganti obyek Hak Tanggungan yang dinyatakan hapus haruslah mempunyai nilai

yang sama dengan tanah yang sebelumnya dinyatakan hapus tersebut.

Ketentuan ini untuk mengurangi kerugian bagi pemegang Hak Tanggungan.

3. Apabila ganti kerugiannya tidak mencukupi pelunasan hutangnya maka jalur novasilah penyelesaiannya dgn cara pembaharuan hutang . Novasi adalah pembaharuan hutang.<sup>36</sup>

Upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan yaitu dengan pencantuman kuasa dalam APHT atas tanah yang bersangkutan, dimana hal tersebut telah dimungkinkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, yaitu janji yang memberi kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Kejadian-kejadian tertentu terhadap objek Hak Tanggungan, dapat menyebabkan nilai Hak Tanggungan menurun bahkan hapusnya Hak Tanggungan tersebut. Apabila kejadian-kejadian seperti itu terjadi, tentu akan merugikan pemegang Hak Tanggungan. Apabila pihak yang menguasai objek Hak Tanggungan itu mempunyai kepedulian agar kejadian-kejadian tertentu terhadap Hak Tanggungan tidak terjadi, tindakan-tindakan pencegahan atau penyelamatan atas terjadinya kejadian-kejadian tertentu yang tidak diinginkan itu tidak perlu merugikan pemegang Hak Tanggungan. Kejadian-kejadian yang dimaksud dapat

---

<sup>36</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hadjral Aswad Bauty, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Hari Senin, 23 Oktober 2017. Pukul 10.00 WIB.



berupa usaha-usaha pihak-pihak tertentu untuk menguasai objek hak tanggungan itu atau objek hak tanggungan dibiarkan tidak terurus atau tidak terawat. Namun, adakalanya pihak di tangan siapa objek hak tanggungan itu berada di dalam kekuasaannya, tidak mempunyai kepedulian yang dimaksud atau kurang melakukan tindakan-tindakan pencegahan atau penyelamatan yang diperlukan, sehingga dapat mengakibatkan menurunnya nilai hak tanggungan itu.

Pihak-pihak yang menguasai objek hak tanggungan itu dapat saja adalah pemberi hak tanggungan itu sendiri, pihak pengelola yang diberi tugas oleh pemberi hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan itu, penyewa obyek hak tanggungan yang menyewa obyek hak tanggungan itu dari pemberi hak tanggungan (pemilik obyek hak tanggungan), atau pemilik hak tanggungan yang baru karena telah dilakukan pengalihan pemilikan yang terjadi karena atas hak apapun juga (hibah, waris, jual beli, dan sebagainya). Kejadian hapusnya hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan karena lewatnya waktu hak atas tanah tersebut atau dibatalkannya hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan dapat pula mengakhiri hak tanggungan tersebut, sebagaimana menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT.

Dalam hal ini, akan sangat merugikan pemegang hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan tidak melakukan tindakan-tindakan penyelamatan yang diperlukan untuk dapat tetap memiliki atau memperoleh kembali pemilikan dari hak-hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu. Untuk mengantisipasi atau menyelamatkan hapusnya hak atas tanah yang agunkan karena habisnya masa berlaku hak atas tanah yang diagunkan karena tidak

diperpanjangnya masa berlaku hak atas tanah tersebut maka di dalam APHT-nya dapat dicantumkan kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan (pemegang Hak Tanggungan/Kreditur) 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 memperpanjang atau menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu.

Perubahan Hak Milik menjadi HGB dan Hak Pakai serta perubahan HGB dan Hak Pakai menjadi Hak Milik yang merupakan penyederhanaan prosedur melepaskan hak yang ada oleh pemegang haknya atas suatu bidang tanah tertentu, diikuti dengan pemberian hak baru atas tanah. Apabila yang hak yang diubah itu semula dibebani hak tanggungan, maka hak tanggungan tersebut menjadi hapus karena hukum. Maka permohonan perubahan hak tersebut memerlukan persetujuan pemegang hak tanggungan yang bersangkutan. Kalau hak atas tanah yang baru juga akan dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang yang semula dijamin dengan hak tanggungan yang hapus itu, perlu dilakukan pembebanan hak tanggungan baru.

Berdasarkan ketentuan PMNA/KBPN No. 5/1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, berlaku ketentuan :

1. Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang hak tanggungan.
2. Perubahan hak tersebut mengakibatkan hak tanggungan dihapus.
3. Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, mendaftarkan hapusnya hak tanggungan yang membebani HGB/Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.
4. Untuk melindungi kepentingan kreditur/bank yang semula dijamin dengan hak tanggungan atas HGB atau Hak Pakai yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftar, pemegang hak atas tanah dapat memberikan SKMHT dengan objek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari HGB atau Hak Pakai tersebut.
5. 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.

Setelah hak tanggungan hapus, maka dilakukan pencoretan catatan atau roya hak tanggungan. Pencoretan catatan atau roya hak tanggungan ini dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.<sup>37</sup> Roya atau pencatatan hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22UUHT. Pencatatan hapusnya hak

---

<sup>37</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hadjral Aswad Bauty, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Hari Senin, 23 Oktober 2017. Pukul 10.00 WIB.

tanggungannya tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan adanya hak tanggungan pada buku-tanah dan sertifikat objek yang dijadikan jaminan, dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan royalti dari pihak yang berkepentingan. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang dilakukan berdasarkan:<sup>38</sup>

1. Pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, atau
2. Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau
3. Kutipan risalah lelang objek hak tanggungan, disertai pernyataan kreditur bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.

Mengenai hak tanggungan yang hapus karena "dilepaskan" oleh kreditur pemegangnya, pendaftaran hapusnya dilakukan berdasarkan pernyataan kreditur pemegang hak tanggungan, bahwa pihaknya telah melepaskan hak tanggungan atas seluruh/sebagian tertentu objek hak tanggungan, yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan. Pendaftaran dihapusnya hak tanggungan karena "pembersihan" melalui penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan hapusnya hak tanggungan tersebut. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan karena hal-hal tersebut dilakukan berdasarkan

---

<sup>38</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hadjral Aswad Bauty, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Hari Senin, 23 Oktober 2017. Pukul 10.00 WIB.

permohonan kreditur pemegang hak tanggungan atau pemberi hak tanggungan dengan melampirkan.<sup>39</sup>

1. Setipikat hak yang menjadi objek hak tanggungan;
2. Akta atau surat yang dijadikan bukti dasar hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Dalam hal hak tanggungan hapus karena "hak yang dibebani hapus", pendaftaran hapusnya dilakukan berdasarkan:<sup>40</sup>

1. Catatan di Kantor Pertanahan, bahwa hak yang bersangkutan telah hapus karena habis jangka waktunya, atau
2. Keputusan pejabat yang berwenang mengenai pembatalan atau pencabutan hak yang bersangkutan, atau
3. Pelepasan hak yang bersangkutan oleh pemegang haknya yang disetujui oleh pemegang hak tanggungan.

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan ini dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya (Pasal 122 PMNA/KBPN No. 3/1997). Dalam Pasal 123 KBPN No. 3/1997 diatur pendaftaran hapusnya hak tanggungan. Selain dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang dibebani serta pada buku hak tanggungan yang hapus, sertipikat hak tanggungan yang sudah hapus itu ditarik dan diberi catatan, bahwa hak tanggungan yang dibuktikannya sudah hapus dan karena sertipikat tersebut tidak berlaku lagi. Dalam hal sertipikatnya tidak dapat

---

<sup>39</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hadjral Aswad Bauty, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Hari Senin, 23 Oktober 2017. Pukul 10.00 WIB.

<sup>40</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hadjral Aswad Bauty, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Hari Senin, 23 Oktober 2017. Pukul 10.00 WIB.

ditarik, hal itu dicatat pada buku tanahnya. Dalam Pasal 124 PMNA No. 3/1997 diatur pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan, yang disebabkan pelunasan sebagian piutang yang dijamin (roya partial). Hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan dimungkinkan bila:

1. Objek hak tanggungan terdiri atas beberapa hak, atau
2. Kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian piutangnya diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, atau
3. Biarpun tidak memenuhi ketentuan tersebut di atas, berdasarkan pelepasan hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan, dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek hak tanggungan yang sama yang dibebaskan dari beban hak tanggungan itu. Kalau bagian tersebut tidak terdaftar tersendiri, karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar, pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan.<sup>41</sup>

Pencoretan karena adanya roya partial (Pasal 2 (2) UUHT jo. Pasal 16 UURS) dilakukan dengan mencatat hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan, yaitu pada buku tanah dan sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan.

---

<sup>41</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hadjral Aswad Bauty, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Hari Senin, 23 Oktober 2017. Pukul 10.00 WIB.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan maka demi hukum juga dengan sendirinya akan menyebabkan hak tanggungan akan ikut hapus. Artinya, hak tanggungan tersebut tidak dapat lagi dijadikan sebagai jaminan kebendaan terhadap suatu perjanjian pokok yang telah dibuat sebelumnya. Hal ini sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 18 UUHT. Hapusnya hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan tidak dapat mengakibatkan hapusnya perjanjian pokok dalam hal ini hutang debitor kepada kreditor. Dimana, debitor tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi sejumlah hutangnya kepada kreditor sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pokok dalam hal ini perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya antara kreditor dengan debitor.
2. Kedudukan kreditor setelah hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan akan berubah. Dimana yang pada awalnya kreditor berkedudukan sebagai kreditor preferen atau kreditor yang diutamakan pembayaran pelunasan hutangnya akan berubah menjadi kreditor konkuren. Jika hak tanggungan hapus, kedudukan kreditor menjadi kreditor konkuren. Dimana, kreditor tidak lagi memiliki hak yang diistimewakan melainkan hanya berkedudukan sebagai kreditor biasa. Tentu hal ini membuat kreditor tidak dapat lagi terjamin dan kemungkinan dapat membawa kerugian yang sangat besar bagi kreditor.

3. Upaya yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam hal pelunasan hutang debitur setelah hapusnya hak milik atas tanah adalah apabila jangka waktu jaminan hak tanggungan sudah hampir selesai maka biasanya upaya yang dilakukan adalah membayar sisa utang dgn uang ganti rugi yang telah diterima dari pemerintah dan dibayarkan kepada kreditur. Apabila jangka waktu pelunasan hutangnya masih panjang maka upaya yang dapat ditempuh adalah dengan musyawarah yaitu menggantikan objek jaminan hutang yang baru agar kedudukan kreditur itu terlindungi hal ini didasarkan atas kesepakatan antara kreditur dengan debitur karna pada dasarnya jaminan adalah merupakan suatu perjanjian. Dan apabila ganti kerugiannya tidak mencukupi pelunasan hutangnya maka jalur novasilah penyelesaiannya dengan cara pembaharuan hutang.

## **B. Saran**

1. Hendaknya debitur harus tetap melunasi seluruh hutangnya sebagaimana yang telah dituangkan kedalam Perjanjian Pokok yang telah dibuat oleh Debitur dengan Kreditor. Dalam hal ini, itikad baik dari debitur merupakan salah satu wujud nyata debitur dalam melakukan pelunasan hutangnya walaupun hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan telah hapus.
2. Hendaknya kreditor harus melakukan penilaian terhadap objek jaminan, apakah objek jaminan tersebut dapat hapus sebelum selesainya jatuh tempo pembayaran hutang oleh debitur atau tidak, karena hal tersebut akan membawa kerugian yang besar terhadap kreditur nantinya. Oleh karena itu,



sebaiknya kreditur sebelum melakukan perjanjian hak tanggungan dapat melakukan komunikasi dengan pihak pemerintah setempat berkaitan dengan suatu daerah yang kemungkinan akan dapat dicabut hak atas tanahnya.

3. Hendaknya pihak bank sebagai kreditur sebaiknya memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada debitur, terutama dalam penilaian mengenai jaminan yang diberikan oleh pihak debitur. Misalnya terhadap jaminan berupa hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu (dalam hal ini HGU, HGB, Hak Pakai atas tanah negara), yaitu dengan memperhatikan jangka waktu hak atas tanah tersebut. Hal ini mengingat dengan hapusnya hak atas tanah tersebut akan berakibat pula hapusnya Hak Tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- Darwin Ginting. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, Bidang Agribisnis*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia
- Fakultas Hukum UMSU. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana
- Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta
- Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja. 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana
- \_\_\_\_\_. 2014. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Penerbit Erlangga
- Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers
- Tampil Anshari. 2001. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*. Medan: Kelompok Studi Hukum Dan Masyarakat
- \_\_\_\_\_. 2005. *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press
- Zainuddin Ali. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika

### B. Peraturan-Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

### C. Laporan Penelitian

Caroline Syah. 2012. [lib.ui.ac.id/file?file=digital/2016-9/20323264-S22210-Caroline%20Syah.pdf](http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/2016-9/20323264-S22210-Caroline%20Syah.pdf) Tesis. Depok: Universitas Indonesia

Fani Martiawan Kumara Putra. “Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan”. *dalam Jurnal Skripsi*, Desember 2016

### D. Website

Cintya Rachman, “Jaminan Perbedaan” melalui, [https://eprints.undip.ac.id/24093/1/Cintya\\_Rachman.pdf](https://eprints.undip.ac.id/24093/1/Cintya_Rachman.pdf). di akses pada hari rabu, 18 Januari 2017 Pukul 19.40 WIB

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>. Di akses pada hari Selasa, 25 April 2017. Pukul 11.23 WIB

<https://id.wikipedia.org/wiki/Kreditur>. Di akses pada hari Selasa, 25 April 2017, Pukul 11.23 WIB

Ssa Advocates, “Kedudukan Kreditur Dalam Hukum Jaminan” melalui, <https://ssa-advocates.com/pengertian-serta-kedudukan-kreditor-dalam-hukum-jaminan/> di akses pada hari rabu, 25 Januari 2016, Pukul 14.00 WIB

Course Hero, “Perjanjian Jaminan” melalui, <https://www.coursehero.com/file/p2ubtss/Perjanjian-jaminan-sebagai-perjanjian-accesoir-dari-suatu-perjanjian-pokok-yang/>, diakses pada tanggal 15 Januari 2019, pukul 10.28 wib

Academia, “Perjanjian Kredit” melalui, [www.academia.edu/8973943/Perjanjian\\_Kredit](http://www.academia.edu/8973943/Perjanjian_Kredit), diakses pada tanggal 15 Januari 2019, pukul 22.00 wib

SlideShare, “Hukum Jaminan” melalui, <https://www.slideshare.net/silviapsari7/hukum-jaminan-45376889>, diakses pada tanggal 16 Januari 2019, pukul 15.30 wib