

PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM PERIKATAN JAMINAN KREDIT

Oleh
Luh Putu Rina Laksmi Putri
I Wayan Novy Purwanto
Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

Writing is the process of loading encumbrance on the land title loan guarantee commitment. In this paper aims to understand and know about the process of loading encumbrance on the property certificate credit commitment and the legal guarantees of security rights. This research uses a method of normative reference to the applicable law. This paper can produce a conclusion that the loading process is basically the right to be preceded by a subsequent agreement registered in National Land Agency through the land registry for the issuance of certificates could Mortgage by National Land Agency. Mortgage Certificate binding legal effect (executorial) same position with the court ruling.

Keywords: *Guarantee Credit, Mortgage Imposition*

ABSTRAK

Penulisan ini membahas mengenai proses pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak milik dalam perikatan jaminan kredit. Dalam tulisan ini bertujuan untuk memahami dan mengerti tentang proses pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak milik dalam perikatan jaminan kredit serta kekuatan hukum dari hak tanggungan. Jenis penelitian ini menggunakan metode normatif yang mengacu pada undang undang yang berlaku. Tulisan ini dapat menghasilkan suatu kesimpulan bahwa proses pembebanan hak pada dasarnya harus didahului dengan perjanjian yang selanjutnya di daftarkan di BPN (Badan Pertanahan Nasional) melalui bagian pendaftaran tanah untuk bisa penerbitan sertifikat Hak Tanggungan oleh BPN. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum mengikat (eksekutorial) yang sama kedudukannya dengan putusan pengadilan.

Kata Kunci : **Jaminan Kredit, Pembebanan Hak Tanggungan**

I. PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak memberikan pengertian agraria, hanya memberikan ruang lingkup agraria sebagaimana yang tercantum dalam konsideran, pasal-pasal maupun penjelasannya. Ruang lingkup agrarian menurut UUPA meliputi Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya (BARAKA).¹ Hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur mengenai agraria.

Didalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, diatur bahwa hak atas tanah dapat pula dibebani hak tanggungan ketika dijadikan jaminan untuk memperoleh kredit di suatu bank. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Salah satu produk yang diberikan oleh Bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya adalah pemberian kredit dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi. Begitu pula debitur didalam memperoleh fasilitas kredit tersebut hendaknya debitur memberikan kepastian hukum kepada kreditur sehingga diberikanya jaminan hak milik atas tanah kepada kreditur selama masa kredit tersebut berjalan. Pemberian jaminan kredit oleh debitur kepada bank biasanya diikuti dengan pemberian hak tanggungan hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan tersebut.

1.2 TUJUAN PENELITIAN

Di dalam penelitian ini mempunyai suatu tujuan adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui bagaimana proses pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak milik.

¹Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm 2

- b. Untuk mengetahui kekuatan hukum yang diperoleh kreditur sebagai penerima jaminan yang diberikan oleh debitur ketika debitur tersebut berhutang kepada kreditur.

II. ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Didalam penelitian ini saya gunakan metode penelitian Normatif yaitu mengkaji dari Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Penelitian ini juga mengkaji dan meneliti peraturan-peraturan tertulis. Sumber data dari penelitian ini berupa ta yang berupa bahan hukum baik primer dan sekunder.

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN

Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagai mana tersebut dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai mana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik (Penjelasan Umum angka 7 UUHT).

Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT, yaitu:

- a. Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;

- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
- c. Nilai tanggungan;
- d. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.²

Selanjutnya APHT dan Blangko permohonan pemberian Hak Tanggungan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui bagian pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat Hak Tanggungan oleh BPN.

2.2.2 KEKUATAN HUKUM HAK TANGGUNGAN

Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitur, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPer yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitur 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 debitur dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.³ Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan dimana kebendaan tersebut untuk lebih memberikan keaman bagi pihak bank dalam undang-undang hak tanggungan, hak kebendaan yang berupa tanah dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dalam pasal 14 UUHT dimana hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud memuat irah-irah dengan kata demi kedilaan berdasarkan ketuhanan yang maha esa sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Kekuatan eksekutorial merupakan hak yang dimiliki kreditor untuk mengeksekusi langsung ketika debitur wanprestasi atau

² Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 91

³ Soedharyo Soimin, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 282

tidak bisa memenuhi kewajibannya sehingga hak eksekutorial itu sama dengan putusan pengadilan.

III. KESIMPULAN

Dari pemaparan yang dipaparkan diatas dapatlah saya tarik suatu kesimpulan yaitu:

- a. Untuk keperluan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak milik yaitu debitur harus menyerahkan sertifikat yang dipakai jaminan kepada bank untuk dibebani hak tanggungan. Selanjutnya diproses Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di tempat jaminan tersebut, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan selanjutnya didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) meliputi daerah tempat dimana tanah tersebut dibebani hak tanggungan.
- b. Kekuatan hukum dari hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang dimana kekuatan eksekutorial dapat digunakan untuk mengeksekusi jaminan kreditur yang melakukan wanprestasi dimana kekuatan eksekutorial ini tercantum pada pasal 14 UUHT.

DAFTAR PUSTAKA

- Muljadi, Kartini, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan – Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta
- Santoso, Urip, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Soimin, Soedharyo, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, SinarGrafika, Jakarta
- Undang Undang Tentang Hak Tanggungan, Undang Undang No.4 Tahun 1996, Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
- Undang Undang Pokok-Pokok Agraria, Undang Undang No. 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.