

KEDUDUKAN HUKUM KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN SEBAGAI AKIBAT HAPUSNYA HAK ATAS TANAH YANG DIAGUNKAN

Ni Putu Intan Octomy Jawita, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Email: intan_octomy.student@unud.ac.id

I Gusti Ayu Agung Ari Krisnawati, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Email: ari_krisnawati@unud.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian yaitu tentang kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan sebagai akibat hapusnya hak atas tanah yang diagunkan serta penyebab hapusnya hak atas tanah bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Penyusunan artikel ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif berupa pendekatan peraturan Perundang-undangan hingga tercapainya suatu kesimpulan bahwa kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Penyebab hapusnya hak atas tanah bagi kreditur pemegang hak tanggungan dilihat dari penyebab hapusnya hak tanggungan.

Kata Kunci : Kreditur, Hak Tanggungan, Tanah

ABSTRACT

The purpose of the study is about the legal status of mortgage lenders as a result of the abolition of land rights as collateral, and the cause of the disappearance of the land rights of the holders of mortgage lenders. Preparation of the journal was conducted using research methods of normative regulation Legislation approach to reaching a conclusion that the legal position of creditors, holders of mortgage guaranteed by Article 21 of Law Number 4, 1996 to about of mortgage. The cause of the disappearance of the land rights of the holders of mortgage lenders viewed from the cause of the abolition of mortgage.

Keywords : Creditors, Mortgage, Land

I. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Kelahiran hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) dapat mengakomodasi kebutuhan Lembaga Perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Menurut Pasal 25 UUPA, Hak Milik atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain,¹ (Pasal 1 angka

¹Anak Agung Ketut Sugiantara dan I Ketut Sudjana, 2016, "Peralihan dan Hapusnya Hak dan Tanggungan atas Tanah", *Kerthasemaya*, Vol.04, No.01, Februari, 2016, h.2, Ojs.unud.ac.id, URL : <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/viewFile/18966/12429> . diakses tanggal 9 Oktober 2016 Pk 18:00 wita.

(1) UUHT).² Dari definisi mengenai hak tanggungan sebagaimana yang dikemukakan dalam Pasal 1 angka (1) UUHT, dapat diketahui bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan tersebut.

Pasal 8 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat dilakukan pendaftaran hak tanggungan. Sehubungan dengan ketentuan tersebut, hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Hapusnya hak atas tanah banyak terjadi karena lewatnya waktu. Hak-hak yang lebih rendah tingkatannya dari pada hak milik seperti hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai terbatas waktu berlakunya, sekalipun secara fisik masih tetap ada. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan kembali kepada pemiliknya.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan sebagai akibat hapusnya hak atas tanah yang diagunkan serta penyebab hapusnya hak atas tanah bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

1.2. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan latar belakang diatas, tulisan ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan sebagai akibat hapusnya hak atas tanah yang diagunkan serta penyebab hapusnya hak atas tanah bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif yang menggunakan bahan utama, yaitu bahan hukum primer yang terdiri dari Norma atau Kaidah dasar, Peraturan dasar, serta Peraturan Perundang-undangan.³

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Kedudukan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Akibat Hapusnya Hak Atas Tanah yang di Agunkan

Kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan sebagai akibat hapusnya hak atas tanah yang diagunkan terdapat dalam salah satu unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan. Dalam Pasal 1 angka (1) UUHT disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan

²Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.97.

³Bambang Sunggono, 1996, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.113.

kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁴

Dari pengertian hak tanggungan terdapat salah satu unsur memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*.⁵ keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang berbunyi “Apabila debitur cedera janji, debitur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁶

Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cedera janji. Keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 UUHT yang berbunyi “Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, obyek hak tanggungan tidak masuk dalam *boedel* kepailitan pemberi hak tanggungan, sebelum kreditur pemegang tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan itu”.⁷

3.2 Penyebab Hapusnya Hak Atas Tanah Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Secara limitatif ketentuan dalam Pasal 18 UUHT menetapkan hal-hal yang dapat menyebabkan berakhir atau hapusnya hak tanggungan, yaitu karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.⁸ Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya.⁹ Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu pemegang hak

⁴Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.95.

⁵I Dewa Ayu Sri Arthayani dan Gusti Agung Ayu Dike Widhiaastuti, 2016, “Eksekusi Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan”, *Kerthasemaya*, Vol.04, No.03, April, 2016, h.2, Ojs.unud.ac.id, URL : <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/viewFile/20939/13725>, diakses tanggal 9 Oktober 2016 Pk 22:30 wita.

⁶Salim HS, *op.cit*, h.97.

⁷*Op.cit*, h.98.

⁸Rachmadi Usman, 2013, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.319-320.

⁹Mitia Intansari dan I Made Walesa Putra, 2016, “Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam hal Debitur Wanprestasi”, *Kertha Semaya*, Vol.04, No.03, April, 2016, h.2, Ojs.unud.ac.id, URL : <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/viewfile/20941/13727>, diakses tanggal 9 Oktober 2016 Pk 21:45 wita.

tanggungannya dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.¹⁰ Berarti bahwa, peringkat para pemegang hak tanggungan dapat berubah.¹¹

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA. Dalam hal hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, maka hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin, karenanya debitur tetap berkewajiban untuk melunasi utangnya.¹²

4. Kesimpulan

Kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan akibat hapusnya hak atas tanah yang diagunkan memiliki keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 UUHT. Penyebab hapusnya hak atas tanah bagi kreditur pemegang hak tanggungan dilihat dari penyebab hapusnya hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin, karenanya debitur tetap berkewajiban untuk melunasi utangnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- R. Saliman, Abdul, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2005.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2005.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1996.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁰Rachmadi Usman, *op.cit.*, h.320.

¹¹Abdul R. Saliman, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, h.28.

¹²*Op.cit.*, h.321.

Jurnal

Intansari, Mitia, and I. Made Walesa Putra. "Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi." *Jurnal Kertha Semaya*, (2016).

Ketut Sugiantara, Anak Agung dan I Ketut Sudjana, "Peralihan dan Hapusnya Hak dan Tanggungan atas Tanah", *Jurnal Kertha Semaya*, (2016)

Sri Arthayani, I Dewa Ayu dan I Gusti Agung Ayu Dike Widhiaastuti, 2016, "Eksekusi Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan", *Jurnal Kertha Semaya*, (2016)