

HAK TANGGUNGAN



TANAH & BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN PELUNASAN UTANG

Dosen:

Dr. Suryanti T.Arief, SH., MKn., MBA

DEFINISI

Hak Tanggungan adalah:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut/tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

DASAR HUKUM

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta
benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

- ✓ Disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)
- ✓ Diundangkan pada tanggal 9 April 1996

HAK JAMINAN ATAS TANAH

SEBELUM UUPA

1. Hipotik

Obyeknya: Tanah Hak Barat, berupa Hak Eigendom, Hak Opstal dan Hak Erfpacht

2. Crediet Verband

Obyeknya: Hak Milik Adat

3 Fidusia

Obyeknya: Hak Pakai

HAK JAMINAN ATAS TANAH (lanjutan)

SEJAK UUPA

Satu-satunya Hak Jaminan Atas Tanah adalah

Hak Tanggungan, yaitu:

- Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan hipotik disebut Hipotik
- Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan Crediet Verband disebut Crediet Verband

Obyeknya: Hak Milik, HGU dan HGB
(*Pasal 51 jo 57 UUPA*)

HAK JAMINAN ATAS TANAH (lanjutan)

- Jadi sejak berlakunya UUPA, tidak ada lagi Hipotik sebagai lembaga jaminan hak jaminan atas tanah.
- Hipotik hanya dipakai sebagai penyebutan Hak Tanggungan yang masih menggunakan ketentuan-ketentuan hipotik, sementara belum adanya UU Hak Tanggungan
- Namun demikian Hipotik sebagai lembaga hak jaminan masih tetap ada, namun obyeknya adalah Kapal Laut

(Pasal 314 KUHD)

HAK JAMINAN ATAS TANAH (lanjutan)

SEJAK BERLAKUNYA UU No. 16 Tahun 1995 tentang Rumah Susun

1. Hak Tanggungan

Obyeknya: Hak Milik, HGU, HGB, serta Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di atas Hak Milik, HGB

2. Fidusia

Obyeknya: Hak Pakai, serta Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di atas Hak Pakai

HAK JAMINAN ATAS TANAH (lanjutan)

SEJAK DIUNDANGKANNYA UU Hak Tanggungan

Obyeknya:

Tanah-tanah Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai
dan Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun diatas
Hak Milik, HGB, Hak Pakai

(Pasal 4 jo 27 UUHT)

OBJEK HAK TANGGUNGAN

Terdiri dari:

1. Tanah-tanah Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai
2. Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun diatas Hak Milik, HGB, Hak Pakai

SYARAT AGAR TANAH DAPAT MENJADI OBYEK HAK TANGGUNGAN

1. Dapat dinilai dengan uang
2. Dapat dipindahtangankan
3. Termasuk hak yang didaftar dalam Daftar Umum
4. Ditunjuk oleh Undang-Undang

SIFAT HAK TANGGUNGAN

1. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan pada APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)
- Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, jika Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas lebih dari satu obyek Hak Tanggungan.

(Pasal 2 ayat 1 UUHT)

SIFAT HAK TANGGUNGAN (lanjutan)

Berarti:

Hak Tanggungan ybs membebani obyek-obyek tersebut masing-masing secara utuh. Jika kreditnya dilunasi secara angsuran, Hak Tanggungan tsb tetap membebani obyek Hak Tanggungan ybs untuk sisa utang yang belum dilunasi

SIFAT HAK TANGGUNGAN (lanjutan)

- Jadi sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan diperjanjikan secara tegas dalam APHTnya, bahwa pelunasan utang dijamin dapat dilakukan secara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tsb, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Hal ini disebut dengan ***Roya Parsial***

SIFAT HAK TANGGUNGAN (lanjutan)

2. Hak Atas Tanah (bukan tanah) yang dibebani Hak Tanggungan
 - Jika Hak Atas Tanahnya hapus maka Hak Tanggungannya juga hapus
(Pasal 4 UUHT)

SIFAT HAK TANGGUNGAN (lanjutan)

3. Satu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang
(Pasal 5 ayat 1 UUHT)
 - Tiap satu Hak Tanggungan diberi satu peringkat yang berbeda yang ditetapkan menurut tanggal pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan atau nomor pemberian APHT jika dibuat dihadapan Pejabat yang sama.
 - Peringkat ini menentukan pengembalian dan pelunasan masing-masing utang yang dijamin.

SIFAT HAK TANGGUNGAN (lanjutan)

4. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya (*accessoir*)

Maksudnya adalah:

Bahwa kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya suatu Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin.

- Ini merupakan hakikat Hak Tanggungan.

SIFAT HAK TANGGUNGAN (lanjutan)

- Tanpa adanya suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya, menurut hukum tidak akan ada Hak Tanggungan.
- Jika piutang yang dijamin beralih karena sebab apapun juga maka demi hukum Hak Tanggungan tersebut juga turut beralih karena hukum.
- Demikian juga jika piutang yang dijamin hapus maka Hak Tanggungan sebagai ekor (accessoir) dari perjanjian utang piutang tersebut turut hapus demi hukum

PERJANJIAN UTANG PIUTANG

Sesuai sifat ACCESSOIR dari Hak Tanggungan, Pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari Perjanjian Pokok, yaitu:

- Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya.
- Perjanjian tersebut dapat dibuat dengan:
 - a. Akta di Bawah Tangan atau
 - b. Harus dengan Akta Otentik,

Tergantung dari ketentuan hukum yang mengaturnya.

Apakah Perjanjian Utang Piutang (Perjanjian Kredit) dapat dibuat di Luar Negeri ?

Jika Perjanjian tersebut berupa Perjanjian Utang Piutang (Perjanjian Kredit), maka perjanjian tersebut dapat dibuat di Dalam Negeri atau di Luar Negeri dan pihak-pihaknya dapat orang perorangan atau Badan Hukum Asing, sepanjang kreditnya dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di Indonesia

(Penjelasan Pasal 10 UUHT)

UTANG YANG DIJAMIN

dapat berupa:

1. Utang yang telah ada, yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang ada pada saat permohonan eksekusi
(Pasal 3 ayat 1 UUHT)
2. Satu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih dari beberapa hubungan hukum
(Pasal 3 ayat 2 UUHT)

UTANG YANG DIJAMIN (lanjutan)

Contoh:

Utang berkaitan dengan Perjanjian Kredit Sindikasi, dimana dalam hal ini terdapat beberapa Kreditor yang memegang Hak Tanggungan yang sama (Hak Tanggungan Secara Paripasu)

Untuk pembagian hasil eksekusi jaminan maka diantara Kreditor dibuat Perjanjian Pembagian Hasil Jaminan

PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Pemberi Hak Tanggungan:

Dapat berupa Orang Perorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek HT
(Pasal 8 ayat 1 UUHT)

Pemegang Hak Tanggungan:

Adalah Orang Perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai Pihak yang Berpiutang
(Pasal 9 UUHT)

KAPAN KEWENANGAN PEMBERI HAK TANGGUNGAN HARUS ADA ?

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut harus ada pada saat:

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan

(Pasal 8 ayat 2 UUHT)

Karena:

Lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, sehingga kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada saat pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan

(Penjelasan Pasal 8 ayat 2 UUHT)

- Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan ybs.

HAL-HAL YANG WAJIB DICANTUMKAN DALAM APHT

(ASAS SPESIALITAS)

1. Nama dan Identitas Pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan
2. Domisili Pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan
3. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
4. Nilai Tanggungan
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

(Pasal 11 ayat 1 UUHT)

HAL-HAL YANG WAJIB DICANTUMKAN DALAM APHT

- Hal tersebut sifatnya Wajib untuk sahnya APHT.
- Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut mengakibatkan Akta ybs **Batal Demi Hukum**.
- Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi Asas Spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin

(Penjelasan Pasal 11 ayat 1 UUHT)

JANJI YANG DILARANG

Dalam APHT dilarang mencantumkan janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

- Jika dilakukan, janji tersebut batal demi hukum

(Pasal 12 UUHT)

JANJI YANG DILARANG (lanjutan)

- Tujuan pelarangan ini adalah:
untuk melindungi kepentingan Debitor dan Kreditor lainnya, terutama jika Nilai Obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin
(Penjelasan Pasal 12 UUHT)

PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN

- Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.
- 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**

LAHIRNYA HAK TANGGUNGAN

Hak Tanggungan lahir pada saat:

- Dibukukan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan.
- Hari tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan merupakan Hari tanggal Lahirnya Hak Tanggungan

(Penjelasan Umum angka 7 UUHT jo Pasal 13 ayat 5 UUHT)

LAHIRNYA HAK TANGGUNGAN

(lanjutan)

Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah:

- **Tanggal Hari ke Tujuh Setelah Penerimaan Secara Lengkap Surat-Surat** yang diperlukan bagi Pendaftaran Hak Tanggungan.
- Jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur maka Buku Tanah Hak Tanggungan ybs diberikan bertanggal hari kerja berikutnya.

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

Sebagai tanda bukti Hak Tanggungan maka Kantor Pertanahan membuat Sertipikat Hak Tanggungan, yang terdiri dari:

- Salinan APHT dan
- Buku Tanah Hak Tanggungan

Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah:

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
(*Pasal 14 ayat 2 UUHT*)

Dengan dibubuhi irah-irah, Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai **Kekuatan Eksekutorial** yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

(*Pasal 14 ayat 3 UUHT*)

HAK ISTIMEWA PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Terdiri dari:

1. DROIT DE PREFERENCE

Kreditor Pemegang Hak Tanggungan didahulukan di dalam pelunasan piutangnya dari kreditor-kreditor lainnya
(Pasal 1 ayat 1, Pasal 6, Pasal 20 UUHT)

2. DROIT DE SUITE

Hak Tanggungan mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada
(Pasal 7 UUHT)

- Hak istimewa tersebut diperoleh sejak saat lahirnya Hak Tanggungan, yaitu sejak saat Hak Tanggungan dibukukan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan.

PERALIHAN HAK TANGGUNGAN

A. PERALIHAN PIUTANG YANG DIJAMIN

- Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan BERALIH karena CESSIE, SUBROGASI, PEWARISAN atau SEBAB-SEBAB LAIN maka Hak Tanggungan ikut beralih **Karena Hukum** kepada kreditor yang baru.

(Pasal 16 ayat 1 UUHT)

- Hal tersebut terjadi karena Hak Tanggungan merupakan accessoir dari perjanjian yang menyebabkan timbulnya utang tersebut.

CESSIE adalah:

Perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh Kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

SUBROGASI adalah:

Penggantian Kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi Debitor

SEBAB-SEBAB LAIN adalah:

Hal-hal lain selain yang dirinci dalam Pasal 16 ayat 1 tersebut, misalnya Penggabungan (Merger) atau Peleburan (Konsolidasi), sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan hasil penggabungan/peleburan.

PERALIHAN HAK TANGGUNGAN

(lanjutan)

B. PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TANGGUNGAN

Permohonan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kreditor Baru sebagai pemegang Hak Tanggungan yang baru, dengan menyampaikan:

1. Sertipikat hak atas tanah ybs (jika dipegang oleh kreditor)
2. Sertipikat Hak Tanggungan
3. Surat tanda bukti beralihnya piutang ybs
4. Identitas Pemohon dan atau Surat Kuasa Tertulis apabila permohonan pendaftaran diajukan pihak lain

(Pasal 121 atay 1 dan 2 Permen 3 / 1997)

PERALIHAN HAK TANGGUNGAN

(lanjutan)

C. BERLAKUNYA PERALIHAN HAK TANGGUNGAN KEPADA PIHAK KETIGA

Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan Hak Tanggungan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan dan Buku Tanah Hak Atas Tanah ybs.
(Pasal 16 ayat 5 UUHT)

- Tanggal pencatatan adalah hari ke tujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan. Jika jatuh pada hari libur maka hari berikutnya
(Pasal 16 ayat 4 UUHT)

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

A. DASAR EKSEKUSI

1. Hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT
2. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT (*Pasal 20 ayat 1 UUHT*)

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

(lanjutan)

- Pelaksanaan eksekusi tersebut dengan cara obyek Hak Tanggungan tsb dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
- Karena belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hal tsb maka sementara masih digunakan lembaga Parate Eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RGB (*Pasal 26 UUHT*)

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

(lanjutan)

B. PARATE EKSEKUSI

Parate Eksekusi adalah:

Eksekusi yang dilakukan berdasarkan perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri ybs, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara

- Permohonan Eksekusi dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan Sertipikat Hak Tanggungan
(Penjelasan Pasal 26 UUHT)

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

(lanjutan)

C. EKSEKUSI BERDASARKAN KETENTUAN PASAL 6 UUHT

- Apabila debitor ingkar janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- Jadi berdasarkan ketentuan Pasal 6 tsb, Kreditor tanpa melalui Pengadilan Negeri, dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan ybs

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

(lanjutan)

D. PENJUALAN DI BAWAH TANGAN DALAM RANGKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Dapat dilakukan dengan syarat:

1. Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan
2. Dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan setelah Pemberi Hak Tanggungan dan atau Pemegang Hak Tanggungan memberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan

Misalnya: Pemegang Hak Tanggungan Kedua dstnya dan Kreditor lainnya.

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

(lanjutan)

3. Diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah ybs dan atau media massa setempat.
 4. Tidak ada pihak yang berkeberatan
(Pasal 20 ayat 2 dan 3 UUHT)
- Jika tidak dipenuhi batal demi hukum
(Pasal 20 ayat 4 UUHT)

PEMBERI HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN PAILIT

Apabila Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, Pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT.

(Pasal 21 UUHT).

HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Hak Tanggungan hapus karena:

1. Hapusnya utang yang dijamin
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Kepala Pengadilan Negeri
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

(Pasal 18 ayat 1 UUHT)

ROYA HAK TANGGUNGAN

- Dengan hapusnya Hak Tanggungan maka selanjutnya dilakukan Roya atas Hak Tanggungan tsb.
- Roya dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan

Roya dilakukan berdasarkan:

1. Pernyataan dari Kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut telah hapus atau dibayar lunas, atau
2. Tanda bukti pelunasan, atau
3. Kutipan Risalah Lelang obyek Hak Tanggungan disertai pernyataan dari Kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang

(Pasal 122 ayat 1 Permen 3/1997)

PERNYATAAN PENGHAPUSAN HUTANG

Pernyataan Penghapusan Hutang atau Permohonan Roya diberikan/diajukan oleh Kreditor, kecuali dalam hal Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Pengadilan

ARTI YURIDIS ROYA

Dengan terjadinya hal tersebut diatas maka Hak Tanggungannya telah hapus, sehingga Roya (Pencoretan) Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang sudah hapus

ROYA PARTIAL

A. Pengertian:

Penghapusan sebagian Hak Tanggungan dari obyek yang dibebaninya

B. Dasar Hukum:

Pasal 2 ayat 2 UUHT yang merupakan pengecualian dari asas yang tercantum dalam Pasal 2 ayat 1 UUHT yang menyatakan Hak Tanggungan Mempunyai Sifat Tidak Dapat Dibagi-bagi

ROYA PARTIAL

C. Syaratnya:

1. Obyek Hak Tanggungan lebih dari satu
2. Utangnya dapat dilunasi secara angsuran
3. Diperjanjikan secara tegas dalam APHT

D. Royas Partial dalam UU Rumah Susun

Roya Partial pertama kali diatur dalam Pasal 16 UURumah Susun, yang mengenyampingkan ketentuan Pasal 1163 KUHPerdato

CIRI-CIRI HAK TANGGUNGAN

- ❖ Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang haknya (**Preference**)
- ❖ Mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun (**Accessoir**)
- ❖ Memenuhi asas **Spesialitas** (Pasti) dan **Publisitas**,
Memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- ❖ **Mudah** dan **pasti** pelaksanaan eksekusinya