

BAB II

TINJAUAN TEORITIS TENTANG KREDIT, PERJANJIAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN SERTA NOTARIS / PPAT

A. Pengertian Kredit dan Dasar Hukum

Kata kredit berasal dari bahasa Latin *Credere* yang berarti percaya atau “*to believe*” atau “*to trust*”.¹³ Karenanya dasar pemikiran pemberian kredit oleh suatu perbankan kepada seseorang/lembaga adalah berdasarkan kepercayaan (*trust*). Sesuai pasal 1 butir 10 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Berdasarkan pengertian tersebut, terkandung unsur-unsur kredit itu sendiri, yaitu sebagai berikut :

- **Waktu**, yang menyatakan bahwa ada jarak antara saat persetujuan pemberian kredit dan pelunasannya.
- **Kepercayaan**, yang melandasi pemberian kredit oleh pihak kreditur kepada debitur, bahwa setelah jangka waktu tertentu debitur akan mengembalikannya sesuai kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

¹³ Miriam Darus Badruzzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 2017, hlm. 19 .

- **Penyerahan**, yang menyatakan bahwa pihak kreditur menyerahkan nilai ekonomi kepada debitur yang harus dikembalikan setelah jatuh tempo.
- **Risiko**, yang menyatakan adanya risiko yang mungkin timbul selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasannya.
- **Persetujuan atau perjanjian**, yang menyatakan bahwa antara kredit dan debitur terdapat suatu persetujuan dan dibuktikan dengan suatu perjanjian.

Beberapa pakar juga mengemukakan teori dan pendapat mengenai definisi kredit, yakni H.M.A Savelberg menyatakan bahwa kredit mempunyai dasar bagi setiap perikatan (*verbintenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang sebagai jaminan, dimana seorang menyerahkan sesuatu dari orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.¹⁴

Menurut Mr. J. A Levy merumuskan arti hukum dari kredit yaitu menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu di belakang hari.¹⁵

Sedangkan menurut O.P. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit

¹⁴ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 17.

¹⁵ Ibid

yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara pemberi kredit dan penerima kredit atau antara kreditur dengan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya kredit dalam arti luas berdasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang.¹⁶

Pengertian kredit secara tegas tertuang dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang menyebutkan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.

Dari rumusan tersebut diatas dapat diketahui, bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang disepakatinya nasabah tersebut akan membayar lunas kredit yang diberikan oleh bank tersebut. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat juga berjalan dalam beberapa tahun.¹⁷

¹⁶ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 10.

¹⁷ Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Jogjakarta, 2013, hlm. 10.

Undang-undang Perbankan 1998 sama sekali tidak menyinggung tentang macam-macam kredit. Meskipun demikian dalam praktek perbankan kredit-kredit yang pernah diberikan kepada para nasabahnya dapat dilihat dari beberapa segi, yaitu sebagai berikut:

1. Jangka waktunya
2. Kegunaannya
3. Pemakaiannya
4. Sektor yang dibiayai¹⁸

B. Pengertian Perjanjian Kredit dan Dasar Hukumnya

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal¹⁹ atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.²⁰

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan. Namun Demikian dalam Pasal 1 angka 11

¹⁸ Gatot Supramono, *Perbankan dan Permasalahannya*, Djambatan, Jakarta, 2016, hlm. 45.

¹⁹ Johannes Ibrahim, *Mengupas*, Op. cit, hlm. 19.

²⁰ Ibid.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga²¹.

Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu:²²

- a. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan debitur yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketiga belas (tentang pinjam meminjam) KUHPdata pada khususnya.
- b. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Pemberian istilah “perjanjian kredit” memang tidak tegas dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan, namun berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia

²¹ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

²² H. R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi: the banker's handbook*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 2005, hlm. 181.

Nomor 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970 yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa saat itu, pemberian kredit diinstruksikan harus dibuat dengan surat perjanjian kredit sehingga perjanjian pemberian kredit tersebut sampai saat ini disebut Perjanjian Kredit.

Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan baik dalam Undang-undang Perbankan ataupun Rancangan Undang-Undang tentang perkreditan, oleh karena itu ada beberapa pendapat untuk memahami pengertian perjanjian kredit, Subekti menyatakan dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu adakan, dalam semuanya pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh KUHPerduta Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.²³ Pendapat yang sama dikemukakan oleh Marhainis Abdul Hay yang menyatakan bahwa perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasi oleh ketentuan Bab XIII dari Buku III KUHPerduta.²⁴

Gatot Supramono juga menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditur selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUHPerduta dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan).²⁵

Kemudian Miriam Darus Badruzaman menyatakan bahwa:²⁶

²³ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hlm.. 3.

²⁴ Miriam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 2017, hlm. 17

²⁵ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, 2006, hlm. 106.

²⁶ Miriam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit*.....*loc. cit*, hlm. 16.

“Dari rumusan yang terdapat didalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah Perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam-meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu obyeknya adalah benda yang menghabis jika *verbruiklening* termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkannya. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahaan” uang oleh bank kepada nasabah.”

Disimpulkan bahwa, perjanjian kredit memiliki perbedaan dengan perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Bab XIII Buku III KUHPerdata, baik dari pengertian, subyek pemberi kredit, pengaturan, tujuan dan jaminannya. Akan tetapi dengan perbedaan tersebut tidaklah dapat dilepaskan dari akarnya, yaitu perjanjian pinjam-meminjam, tetapi mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan zaman.²⁷

Dilihat dari bentuk umum perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*), karena dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan nasabah sebagai

²⁷ Johannes Ibrahim, *Mengupas ... Op.cit.*, hlm. 31.

debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*).²⁸

C. Subjek dan Objek Perjanjian Kredit

Subjek Hukum dalam perjanjian kredit ialah pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum. Didalam perjanjian kredit mencakup dua pihak yaitu pihak kreditur yang merupakan orang atau badan yang memiliki uang, barang, atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain (pemberi kredit) dan debitur yang merupakan pihak yang membutuhkan atau meminjam uang, barang, atau jasa (pemohon kredit).²⁹

Pihak kreditur dalam perjanjian kredit bank adalah lembaga bank yang dapat menyalurkan kredit sebagaimana diatur Undang-Undang Perbankan yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat. Pihak debitur dalam perjanjian kredit bank dapat pribadi atau manusia (*naturlijk persoon*) yang secara tegas menurut Undang-Undang dinyatakan cakap hukum dan badan hukum (*rechtspersoon*).³⁰

Pasal 1 angka 11 dan 12 Undang-Undang Perbankan nomor 10 tahun 1998, disebutkan bahwa obyek kredit berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang. Dengan demikian dalam hukum Indonesia dewasa ini kredit perbankan obyeknya selalu dalam bentuk uang atau tagihan dan apabila dalam perjanjian kredit berkaitan dengan pembelian

²⁸ *Ibid.* hlm. 34

²⁹ Johannes Ibrahim, *Mengupas ... Op.cit.*, hlm. 53.

³⁰ *Ibid.*, hlm.. 59

barang (misalnya kredit pemilikan rumah, atau kredit kendaraan bermotor), maka akan merupakan kredit yang bertujuan untuk membeli barang atau benda tersebut.

D. Unsur –Unsur Dalam Kredit

Pengertian kredit secara umum terdapat beberapa unsur, yaitu :

- a. Unsur pertama dari Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu; uang di sini seyogyanya ditafsirkan sebagai sejumlah dana (tunai dan saldo rekening giro) baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing.
- b. Unsur kedua dari kredit adalah persetujuan atau kesepakatan antara bank dan debitur. Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata, agar suatu perjanjian menjadi sah diperlukan empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, terdapat obyek tertentu dan ada suatu kausa (*cause*) yang halal. Selain kesepakatan antara debitur dan kreditur juga diperlukan ketiga syarat lain tersebut di atas sebagai dasar untuk menyatakan sahnya suatu perjanjian.
- c. Unsur ketiga dari kredit adalah adanya kewajiban debitur untuk mengembalikan jumlah keseluruhan kredit yang dipinjam kepada kreditur dalam jangka waktu tertentu.
- d. Unsur keempat adalah adanya pengenaan bunga terhadap kredit yang dipinjamkan. Bunga merupakan nilai tambah yang diterima kreditur dari debitur atas sejumlah uang yang dipinjamkan kepada debitur dimaksud.

E. Jenis Kredit Secara Umum

Kredit oleh bank atau lembaga keuangan lainnya di berikan kepada orang dan lembaga yang memerlukannya di bedakan dalam beberapa jenis kredit. Perbedaan jenis-jenis kredit sangat diperlukan dalam rangka setting kredit yang akan dilakukan oleh bank. Terdapat banyak jenis kredit yang di berikan oleh bank umum dan bank perkreditan rakyat maupun lembaga keuangan lainnya untuk masyarakat terdiri dari beberapa jenis yaitu :

1. Dilihat Dari Segi Tujuan Penggunaannya

a. Kredit Produktif

- Kredit investasi : Yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang atau jasa bagi usaha yang bersangkutan. Kredit ini diberikan kepada perusahaan yang baru akan berdiri untuk keperluan membangun pabrik baru.
- Kredit modal kerja : Yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan. Kredit ini diberikan kepada perusahaan yang telah berdiri, namun membutuhkan dana untuk meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Misalnya dalam hal membayar gaji pegawai atau untuk membeli bahan baku.

b. Kredit Konsumtif

Adalah kredit yang diberikan digunakan untuk konsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak akan menembah barang atau jasa yang dihasilkan karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

2. Dilihat dari Sektor Usaha

- a. Kredit pertanian : diberikan untuk membiayai sektor perkebunan atau pertanian rakyat.
- b. Kredit peternakan diberikan untuk jangka pendek misalnya untuk peternakan ayam dan jangka panjang misalnya untuk kambing ataupun sapi.
- c. Kredit industri diberikan untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.
- d. Kredit perumahan Diberikan untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah.

3. Kredit Ditinjau Dari Segi Jangka Waktu

- a. Kredit jangka pendek yaitu suatu kredit yang diberikan tidak melebihi jangka waktu 1 tahun.
- b. Kredit jangka menengah yaitu suatu kredit yang diberikan dengan jangka waktu 1 – 3 tahun.
- c. Kredit jangka panjang yaitu suatu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 tahun.

4. Kredit Ditinjau Dari Segi Jaminannya

- a. Kredit dengan jaminan adalah suatu kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, baik berupa barang/ benda berwujud atau tidak berwujud, dan atau jaminan orang.
- b. Kredit tanpa jaminan adalah suatu kredit yang diberikan tanpa jaminan baik berupa barang/benda berwujud atau tidak berwujud, dan atau jaminan orang.

F. Pengertian Jaminan Kredit dan Dasar Hukumnya

Pengertian Jaminan Menurut Miriam Darus Badruzaman adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.³¹

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bersifat ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.³²

Perumusan pengertian jaminan di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan itu suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain.³³ Kebendaan tertentu diserahkan debitur kepada kreditur dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau

³¹ Miriam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 2017, hlm. 19.

³² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 1.

³³ Ibid, hlm. 69.

fasilitas kredit yang diberikan kreditur kepada debitur sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut, apabila debitur wanprestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang.³⁴ Selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitur kepada krediturnya. Dengan kata lain jaminan berfungsi sebagai sarana untuk menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.

Literatur hukum tidak mengenal istilah hukum jaminan, sebab kata *recht* dalam rangkaianannya sebagai *Zekerheidsrechten* berarti hak, sehingga *Zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan.³⁵ Dengan demikian maka hukum jaminan dapat dirumuskan sebagai “ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditur atas hutang debitur”.

“Jaminan” dalam kata peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan penjelasan Pasal 8 UU perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Barang jaminan tidak selalu milik debitur, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang.

³⁴ Ibid.

³⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2017, hlm. 54.

Pemberian Perjanjian Jaminan selalu diikuti dengan adanya perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian utang piutang yang disebut dengan perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminannya juga berakhir. Sifat perjanjian yang demikian itu disebut *accessoir*.³⁶

Pembuatan perjanjian jaminan, dalam perjanjian pokoknya harus diatur dengan jelas tentang adanya janji-janji tentang jaminan. Dengan janji-janji ini sebagai sumber terbitnya perjanjian jaminan yang dikehendaki oleh kreditur dan debitur. Jadi membuat perjanjian jaminan merupakan salah satu pelaksanaan dari perjanjian pokok.

KUHPerdata tidak menyebutkan adanya jaminan umum dan jaminan khusus, namun dari sejumlah peraturan yang ada dapat diketahui mana jaminan yang bersifat umum dan mana yang bersifat khusus. Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata, yang berbunyi : “segala hak kebendaan siberutang, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

G. Pengertian Hak Tanggungan dan Dasar Hukumnya

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam Hukum Jaminan yang diperkenalkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik

³⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan*.....op. cit, hlm. 75.

dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang. Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, pada Tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai *Credietverband* dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang No. 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Masalah-masalah jaminan berkaitan erat dengan masalah eksekusi, dalam hukum eksekusilah, hak-hak jaminan membuktikan peranannya.³⁷ Dalam Pasal 20 UUHT ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditur untuk mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan. Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, untuk eksekusi yang menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte hypotheek*), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg., sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan.³⁸

³⁷ Ibid, hlm. 16.

³⁸ Poesoko Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, , 2007, hlm. 5.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut dapat dilihat dengan disediakannya cara-cara eksekusi yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

Untuk pelaksanaan eksekusi ini Undang-Undang Hak Tanggungan menyediakan 2 (dua) cara yaitu:

1. Seperti diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dan
2. *Parate Executie*, yang diatur dalam pasal 224 RIB dan Pasal 258 RRBg, seperti ditegaskan dalam Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

H. Ciri-ciri, Tujuan dan Fungsi Hak Tanggungan

1. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Ciri-ciri dari Hak Tanggungan terdapat dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang mengemukakan bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan mempunyai beberapa ciri pokok, sebagai berikut :

- a. *Droit de preferent*, artinya memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya/kreditur (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1)).

Dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur memperoleh hak didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh

pembayaran piutangnya dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut. Kedudukan kreditur yang mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain (kreditur *preference*) akan sangat menguntungkan kepada pihak yang bersangkutan dalam memperoleh pembayaran kembali (pelunasan) pinjaman uang yang diberikannya kepada debitur yang ingkar janji (wanprestasi).

- b. *Droit de suite*, artinya selalu mengikuti jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7).

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun objek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi, jika debitur cedera janji.

- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Berdasarkan hal tersebut maka sahnya pembebanan Hak Tanggungan disyaratkan wajib disebutkan dengan jelas piutang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda mana yang dijadikan jaminan

(syarat spesialisitas), dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga terbuka untuk umum (syarat publisitas).

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cedera janji.³⁹

2. Tujuan Hak Tanggungan

Di dalam bagian menimbang pada huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan, bahwa masyarakat kita membutuhkan suatu lembaga jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum. Selanjutnya, pada bagian c dikatakan, bahwa lembaga jaminan *hipotek* dan *credietverband* sekarang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan. Di samping itu, Undang-Undang Hak Tanggungan juga menampung hak atas tanah lain yang selama ini bukan merupakan objek hak jaminan *hipotek* maupun *credietverband*, yaitu hak pakai atas tanah tertentu, yang wajib didaftar dan dapat dialihkan. Dengan demikian, kita mestinya boleh berharap, bahwa ketentuan-ketentuan dalam Undang Undang Hak Tanggungan maupun pelaksanaannya di dalam praktik, akan memberikan kedudukan yang lebih kuat kepada para pihak dalam perjanjian penjaminan dan suatu kepastian hukum yang lebih besar mengenai hak hak mereka daripada yang telah diberikan oleh lembaga hipotek. Dengan tujuan seperti itu,

³⁹ M. Khoidin, *HUKUM JAMINAN (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, 2021, Yogyakarta, hlm. 75.

maka Undang-Undang Hak Tanggungan menyingkirkan ketentuan-ketentuan tentang hipotek dan mengaturnya sendiri.

3. Fungsi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya sebagai suatu lembaga hukum jaminan yang dibentuk berdasarkan amanat dari Undang-Undang Dasar 1945 dan Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dibentuk untuk memenuhi kebutuhan jaminan kredit lembaga keuangan berupa perbankan, koperasi, dan lainnya. Dengan demikian maka eksistensi Hak Tanggungan bagi kelangsungan transaksi keuangan pada lembaga-lembaga keuangan dalam hubungannya dengan para pelaku usaha mempunyai peran dan fungsi yang sangat penting.

Fungsi Hak Tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarannya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Utang yang dijamin dengan hak tanggungan harus memenuhi syarat Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang meliputi sebagai berikut :

- a. Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan. misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

- b. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Seringkali terjadi debitur berutang kepada lebih dari satu kreditur, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditur adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditur tersebut

dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditur dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditur satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitur dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitur sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditur yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁴⁰

I. SKMHT , APHT Dan Janji-Janji Dalam Hak Tanggungan

Sebagai suatu hak yang bersifat *accessoir*, lahirnya hak tanggungan didasarkan pada adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. Pemberian hak tanggungan didahului oleh janji debitur untuk memberikan hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan hutang. Janji tersebut dituangkan dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang. Kemudian dilakukan pemberian hak tanggungan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), didalamnya wajib dicantumkan :

⁴⁰ HM Arba dan Diman Ade Mulada, *HUKUM HAK TANGGUNGAN : Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya*, Sinar Grafika, 2020, Jakarta, hlm. 17.

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak;
2. Domisili para pihak yang tercantum dalam Akta;
3. Penunjukan secara jelas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
4. Nilai tanggungan, dan
5. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Di samping itu dalam akta pemberian hak tanggungan dapat pula dicantumkan adanya janji-janji, kecuali janji untuk me miliki obyek hak tanggungan. Isi janji-janji tersebut adalah :

1. Membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis pemegang hak.
2. Membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan obyek hak, kecuali dengan persetujuan tertulis pemegang hak;
3. Memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri,
4. Memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang,
5. Pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual atas kekuasaan sendiri,

6. pemegang hak tanggungan tidak akan melepaskan hak atas tanahnya,
7. janji pemegang hak tanggungan untuk memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi jika hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan dicabut atau dialihkan,
8. janji pemegang hak tanggungan untuk mengosongkan obyek Hak pada waktu eksekusi hak tanggungan.⁴¹

Dalam praktik, sebelum dibuat akta pemberian hak tanggungan seringkali didahului pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan dalam melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tanpa harus meminta kehadiran pemberi Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan berlaku selama 1 (satu) bulan sejak tanggal SKMHT di tandatangani, sedang bagi tanah yang belum terdaftar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggunngan (SKMHT) berlaku 3 (tiga) bulan.⁴²

J. Mekanisme dan Proses Pemasangan Hak Tanggungan Terhadap Kredit dengan Jaminan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

⁴¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, bandung 2019. hlm 87

⁴² Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

- a. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- b. Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai Pasal 11 ayat :

(1) Undang-Undang Hak Tanggungan :

- 1) Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak;
- 3) Penunjukkan secara jelas utang atau utangutang yang dijamin;
- 4) Nilai tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

(2) Pencantuman elemen atau isi yang wajib ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut :

- 1) Bersifat kumulatif, sehingga harus lengkap dicantumkan guna memenuhi unsur spesialisitas dari Hak Tanggungan;
- 2) Apabila lalai mencantumkan salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum.

- c. Janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat sejumlah klausul yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu :

- 1) Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak

Tanggungan untuk :

- a. Menyewakan objek Hak Tanggungan;
- b. Mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan ;
- c. Tidak melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- 2) Janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Hak

Tanggungan untuk :

- a. Mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri;
- b. Menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkan hak atas objek Hak Tanggungan);
- c. Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*);

- d. Janji Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- e. Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila pemberi Hak Tanggungan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- f. Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.

2. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, hak atas tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utangpiutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya

yang menimbulkan utang tersebut.

Sebagaimana dimaksud Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Adapun objek dari Hak Tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa : "Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan."

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut diatas, dalam pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur tentang dimungkinkannya bahwa Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

- 1) Dapat dinilai dengan uang;
- 2) Termasuk Hak yang didaftar dalam daftar umum;
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
- 4) Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang.

Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh para pihak yang dibuat oleh PPAT, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang

bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu;

- 2) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- 3) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tertanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditur dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditur. Kemudian setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak

Tanggungan, maka sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Isi sertifikat Hak Tanggungan adalah Buku Tanah Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pada sertifikat Hak Tanggungan dimuat irah-irah atau kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” irah-irah tersebut ditempatkan pada sampul sertifikat. Pemberian irah-irah yang demikian mengakibatkan sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse acta hipotek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

K. Pengertian Notaris, PPAT, Fungsi, Wewenang, Tanggung Jawab Serta Dasar Hukum

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.

Menurut Undang-undang nomor 30 tahun 2004 yang dimaksud dengan *Notaris* adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Jaminan perlindungan dan jaminan tercapainya kepastian hukum terhadap pelaksanaan tugas Notaris telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

1. Tugas dan Kewajiban Notaris

Sebagai seorang Notaris dalam menjalankan profesinya, memiliki tugas sebagai berikut :

- a. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (*waarmerking*).
- b. Membuat kopi dari asli surat dibawa tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- c. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (*legalisir*).
- d. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- e. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan.
- f. Membuat akta risalah lelang.
- g. Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah di tanda tangan, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut padaminuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan

nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (pasal 51 UUNJ).

2. Kewajiban Notaris menurut Undang-undang Jabatan Notaris (UUNJ pasal 16)
 - a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris, dan notaris menjamin kebenarannya; Notaris tidak wajib menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta original.
 - c. Mengeluarkan *grosse akta*, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta;
 - d. Wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Dukungan pada program kebijakan deregulasi bidang agraria/pertanahan dalam rangka percepatan pelaksanaan Paket kebijakan Ekonomi Pemerintah perlu diadakan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah tersebut, yang dimaksud dengan : "Pejabat Pembuat Akta Tanah", selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT

Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.⁴³

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta otentik terkait perbuatan hukum terhadap hak tanah maupun kepemilikan satuan rumah susun. Jadi bisa dikatakan bahwa PPAT adalah spesialis akta legalitas tanah saja. Maka dari itu, sebelum resmi menjabat, PPAT dilantik oleh Badan Pertanahan Nasional.

Merujuk pada Peraturan Pemerintah 24 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah 37 tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, disebutkan bahwa :

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang dalam pembuatan akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu, seperti hak atas tanah ataupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”⁴⁴

2. Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Setiap pekerjaan yang bernaung di bawah lembaga tentunya memiliki kode etik yang harus diterapkan. Begitu pula dengan profesi ini, hal tersebut agar segala pekerjaan yang dijalankan bisa beriringan dengan hukum yang berlaku dan tidak saling tumpang tindih selama menjalankan tugas dan wewenang.

⁴³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT (Perubahan PP No. 37 Tahun 1998)

⁴⁴ Prospeku, “PPAT Adalah : Pengertian, Kewenangan dan Bedanya dengan Notaris”, <https://prospeku.com/artikel/ppat-adalah---3429>, 24 Maret 2022, 04:29 WIB

Kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah merujuk pada Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengenai Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah No. 112/KEP-4.1/IV/2017.

Dalam peraturan tersebut juga telah tercantum kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah selama menjalankan profesinya maupun dalam bertindak dalam kehidupan sehari-hari. Tentu ada hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan, apalagi jika mengenai penyalahgunaan kewenangan PPAT.

3. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pada dasarnya, sesuai dengan kepanjangan PPAT, tugas dan kewenangan PPAT adalah menjalankan proses pendaftaran tanah dengan penerbitan akta otentik sebagai perbuatan hukum terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Secara rinci, perbuatan hukum tersebut meliputi:

- a. Hibah
- b. Jual beli tanah
- c. Tukar menukar tanah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan
- e. Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik serta Hak Guna atas Bangunan
- f. Pemberian kuasa atas pembebanan Hak Tanggungan
- g. Pembagian atas hak bersama terhadap tanah

h. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

L. Peran Notaris / PPAT Dalam Pengikatan Agunan Dengan Hak Tanggungan.

Peran Notaris / PPAT dalam melakukan pekerjaannya pada proses Membebaskan Hak Tanggungan melalui beberapa tahapan yang tidak dapat dilewatkan oleh Notaris/PPAT, agar pengikatan Hak Tanggungan menjadi sempurna, berikut ini penulis jelaskan proses dan urutan pekerjaan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan, sebagai berikut :

1. Menerima order pekerjaan dari bank : Notaris rekanan bank menerima order pekerjaan dari bank melalui surat pengantar kepada Notaris atas dasar SP3K yang sudah ditandatangani oleh pihak bank dan debitur, dengan dilengkapi dokumen pendukung.
2. Menerima Jaminan Asli dan dokumen pendukung kredit : pihak bank menyerahkan dokumen asli pendukung kredit, berupa Sertipikat Hak Milik, Kartu Identitas debitur (berserta suami atau istri bagi yang sudah menikah, Kartu Keluarga, NPWP).
3. Melakukan check fisik terhadap Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) : Notaris berkewajiban untuk melakukan check terhadap Sertipikat yang menjadi agunan baik secara online maupun fisik kepada pihak BPN, agar diketahui bahwa Sertipikat tersebut tidak ada catatan apapun dan tidak dalam sengketa, sehingga proses pengikatan agunan dengan mendaftarkan Hak Tanggungan dapat diselesaikan.

4. Melakukan validasi atas Sertipikat : Notaris wajib melakukan check validasi atas pajak-pajak yang terkait dengan Sertipikat tersebut agar tidak ada tunggaan pajak, sehingga dapat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan.
5. Membuat Perjanjian Kredit : Notaris berdasarkan surat pengantar dari pihak bank berkewajiban membuat Perjanjian Kredit sesuai dengan draft yang telah ditentukan oleh pihak bank guna melindungi kepentingan bank sebagai kreditur.
6. Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) : setelah di tandatangani Perjanjian Kredit oleh kedua belah pihak baik kreditur maupun debitur, Notaris wajib membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dari Pemilik Jaminan sebagai pemberi kuasa kepada kreditur sebagai penerima kuasa, yang berlaku 30 (tiga puluh) hari sejak SKMHT ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dapat diperpanjang hanya 1 (satu).
7. Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) : Notaris berkewajiban membuat APHT yang ditandatangani oleh Kreditur dan Notaris, setelah SKMHT ditandatangani, APHT wajib di daftarkan ke BPN maksimal 14 (Empat Belas) hari kerja sejak APHT di tanda tangani.
8. Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan : Pejabat Pembuat Ata Tanah (PPAT) wajib mendaftarkan APHT kepada Badan Pertanahan Nasional sebagai tanda bahwa Sertiikat yang menjadi agunan sedang di jaminkan

di bank, dengan perkiraan proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) adalah 7 (Tujuh) hari kerja.

9. Menyerahkan Sertipikat Asli dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Asli kepada pihak Kreditur : Notaris/PPAT berkewajiban menyerahkan SHT kepada pihak Kreditur dengan segera setelah SHT di terbitkan oleh BPN.

Di sisi lain, dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya kreditur), maka pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Pendaftaran itu dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas dimana pihak-pihak lain akan mengetahui bahwa sertipikat tersebut sedang menjadi agunan di bank. Lembaga yang berwenang untuk mendaftar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.