

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pembiayaan

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyatakan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Hal ini berarti dalam kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau pembiayaan.

Selain daripada itu, dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyatakan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Jadi, untuk dapat dilaksanakannya pemberian pembiayaan itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor yang dinamakan perjanjian pembiayaan. Dalam memberikan pembiayaan kepada masyarakat, Bank harus merasa yakin bahwa dana yang

dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah yang telah dituangkan dalam perjanjian pembiayaan.

Setelah Debitor memenuhi kriteria dari Bank selaku Kreditor maka Bank akan memberikan pembiayaan kepada Debitor. Dalam pemberian Kredit tersebut biasanya dilakukan suatu Perjanjian yang disebut Perjanjian Kredit. Perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak.

Dasar eksistensi asas kebebasan kontrak atau kebebasan berkontrak harus juga memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara (syarat sahnya perjanjian) terutama Pasal 1320 angka 4 KUHPerdara Juncto Pasal 1337 KUHPerdara, yakni perjanjian tidak dilarang oleh Undang-Undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.<sup>40</sup>

Syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan dipenuhinya syarat-syarat yang tercantum dalam pasal 1320 dan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

---

<sup>40</sup> Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm 275.

Dengan demikian perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau lebih bagi yang membuatnya. Pada hakikatnya Perjanjian Kredit adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 KUHPerdara akan tetapi menurut pendapat pakar hukum seperti Sutan Remi Sjahdeini menyatakan :

1. Sifat konsensual perjanjian kredit bank membedakannya dengan perjanjian peminjaman uang menurut hukum Indonesia yang bersifat riil (terjadinya perjanjian karena adanya penyerahan uang) karena dimungkinkan setelah ditanda-tanganinya kredit belum menimbulkan kewajiban bagi bank menyediakan kredit (bergantung pada telah/belum dipenuhinya seluruh syarat dalam perjanjian kredit).
2. Selain itu hal lainnya yang membedakan perjanjian kredit dengan pinjam meminjam uang adalah kredit diberikan oleh bank kepada nasabah/Debitor tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan tertentu nasabah/Debitor sebagaimana pada perjanjian peminjaman uang biasa , kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian apabila ini tidak dipenuhi berarti menimbulkan hak bagi bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak.
3. Dan hal lain yang membedakan adalah syarat cara penggunaannya atau perjanjian kredit bank hanya dapat dipergunakan menurut cara tertentu atau kredit tidak dapat digunakan secara leluasa, misalnya dengan menggunakan cek dengan kemungkinan cara lain tidak diperbolehkan, hal ini membedakan dengan perjanjian peminjaman uang biasa yang tidak menentukan bagaimana cara Debitor mempergunakan uang pinjaman itu.<sup>41</sup>

Sehingga perjanjian kredit adalah perjanjian tidak bernama sebab tidak terdapat ketentuan khusus yang mengaturnya baik dalam KUHPerdara maupun dalam Undang-undang Perbankan yang diubah melainkan dasar hukumnya dilandaskan

---

<sup>41</sup>Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdara*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2006), Hlm 78-80.

kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon Debitornya sesuai dengan asas kebebasan kontrak.<sup>42</sup>

Perjanjian kredit bank harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Selain itu menurut pendapat Hasanuddin Rahman yang lebih penting lagi filosofi perjanjian kredit, agar berfungsi sebagai alat bukti harus dibuat secara tertulis dalam bentuk akta otentik atau akta dibawah tangan.<sup>43</sup>

Yang tercantum dalam Perjanjian Kredit adalah :<sup>44</sup>

1. Jangka waktu kredit
2. Suku bunga
3. Cara pembayaran
4. Agunan/jaminan kredit
5. Biaya administrasi
6. Asuransi jiwa dan tagihan.

Untuk menjamin terbayarnya hutang Debitor kepada Kreditor biasanya digunakan suatu jaminan. Jaminan tersebut bisa milik dari Debitor atau milik dari Pihak Ketiga sebagai penjamin hutang dari Debitor. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, jaminan/pemberian kredit berarti alternatif terakhir dari sumber pelunasan kredit dalam hal kredit tidak dapat dilunasi oleh nasabah Debitor dari kegiatan usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang.<sup>45</sup>

Kegunaan jaminan pembiayaan adalah untuk :

---

<sup>42</sup>Rachmadi Usman, *Op.cit.*, Hlm 261-263.

<sup>43</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hal 272.

<sup>44</sup>[www.digilib.stiekesatuan.ac.id](http://www.digilib.stiekesatuan.ac.id), di akses tanggal November 2016, Pukul 08.00 Wib.

<sup>45</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit.*, Hlm 282.

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila Debitor cidera janji
2. Menjamin agar Debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga kemungkinan meninggalkan usaha atau proyeknya dapat dicegah.
3. Memberikan dorongan kepada Debitor untuk memenuhi janjinya agar Debitor dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaannya yang dijaminakan kepada bank.

Menurut Subekti lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Sehingga jaminan kredit bank di sini berfungsi untuk menjamin pelunasan utang Debitor apabila cidera janji dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak bank bahwa kreditnya tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya.<sup>46</sup>

Adapun yang dijadikan jaminan kredit oleh calon Debitor adalah sebagai berikut :

1. Jaminan Benda Berwujud seperti tanah, kendaraan bermotor, dan lain-lain.
2. Jaminan Benda Tidak Berwujud seperti sertifikat tanah, sertifikat deposito, sertifikat saham, dan lain-lain.
3. Jaminan Orang

Hak-hak atas jaminan kredit terkait dengan hak lain yang menjadi hak utamanya. Oleh karena itu hak jaminan bersifat *accemoir* yaitu mengikuti perikatan

---

<sup>46</sup>Rachmadi Usman, *Op.cit.*, Hlm 282-286.

utamanya. Hal ini berarti pula bahwa apabila perikatan utamanya telah musnah maka hak jaminannya juga musnah. Sifat ini melekat pada semua hak-hak jaminan kredit. Disamping itu dalam praktek perbankan, sifat dari hak jaminan itu ada yang bersifat hak kebendaan dan ada pula yang bersifat hak perorangan.<sup>47</sup>

Jaminan Pembiayaan dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Menurut cara terjadinya meliputi jaminan karena undang-undang, contohnya jaminan umum (Pasal 1132 KUHPerdara) dan jaminan karena perjanjian, contohnya gadai, fidusia.
2. Menurut sifatnya meliputi jaminan umum yang lahir karena UU sehingga tidak perlu ada perjanjian sebelumnya (Pasal 1131, Pasal 1132 KUHPerdara) dan jaminan khusus yang lahir karena harta kekayaan tertentu diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang
3. Jaminan kebendaan, contohnya fidusia atas benda bergerak, hipotik atas benda tetap dan jaminan perorangan, contohnya *borgtocht*, *corporate guarantee* dan bank garansi.
4. Jaminan Pokok, berupa kepercayaan yang merupakan dasar pemberian kredit, Jaminan Utama berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit dan Jaminan Tambahan berupa jaminan lain bersifat kontraktual seperti jaminan fidusia, hak tanggungan.
5. Menurut Obyek Bendanya meliputi jaminan atas benda bergerak, contohnya gadai, fidusia, *cessie* dan jaminan atas benda tidak bergerak, contohnya hak tanggungan atas tanah dan hipotik atas kapal laut.
6. Jaminan regulatif, yaitu jaminan yang kelembagaannya sudah diatur secara eksplisit dan diakui dalam peraturan perundang-undangan, contohnya gadai, fidusia, hak tanggungan dan jaminan non regulatif yang berbentuk jaminan kebendaan seperti pengalihan tagihan dagang/asuransi dan yang hanya bersifat kontraktual seperti kuasa menjual.
7. Jaminan Konvensional, yaitu jaminan yang pranata hukumnya dikenal dan telah diatur dalam perundang-undangan contohnya hak tanggungan, fidusia, akta pengakuan hutang dan Jaminan Non Konvensional yaitu jaminan yang pranata hukumnya baru dan belum sempat diatur secara rapi contohnya pengalihan hak

---

<sup>47</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta, Liberty, 1980), hlm. 38.

tagih Debitor (*assignment of receivable for security purpose*), kuasa menjual, jaminan menutupi kekurangan biaya (*cash deficiency*).<sup>48</sup>

Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu, di dalam permohonan pembiayaan, bank perlu mengkaji permohonan pembiayaan, yaitu sebagai berikut:

**1. Character (Kepribadian)**

Salah satu unsur yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan pembiayaannya adalah penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debitornya. Karena watak yang tidak baik akan menimbulkan perilaku-perilaku yang tidak baik pula. Perilaku yang tidak baik ini termasuk tidak mau membayar hutang dan/atau cidera janji (*wanprestasi*). Oleh karena itu, sebelum pembiayaan diluncurkan atau diberikan, maka harus terlebih dahulu ditinjau apakah calon debitur berkelakuan baik atau tidak. Dimana debitur tidak terlibat tindakan-tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk atau tindakan pidana lainnya yang tidak terpuji;

**2. Capacity (Kemampuan)**

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan pembiayaan dalam skala besar. Demikian juga jenis bisnisnya atau kinerja bisnisnya sedang menurun, pembiayaan juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika

---

<sup>48</sup>*Ibid*, Hlm 287-291.

menurunnya kinerja bisnis dari calon debitor itu karena biaya, sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat pelunasan pembiayaan, maka kinerja bisnisnya atau trend dipastikan akan semakin membaik.

### **3. Capital (Modal)**

Permodalan yang dimiliki dari seorang debitor juga merupakan hal yang penting dan harus diketahui oleh calon kreditornya karena permodalan dan kemampuan keuangan dari seorang debitor akan mempunyai korelasi dengan tingkat kemampuan debitor dalam membayar pembiayaan. Jadi, masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi hal terpenting. Sehingga dapat diketahui misalnya lewat laporan keuangan perusahaan debitor, yang apabila perlu diisyaratkan audit oleh *independent auditor*.

### **4. Collateral (Agunan)**

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian pembiayaan. Agunan merupakan the last resort bagi kreditor, dimana akan direalisasikan atau dieksekusi jika suatu hari pembiayaan benar-benar dalam keadaan macet.

### **5. Condition of Economy (Kondisi Ekonomi)**

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu pembiayaan diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya dari pihak debitor, misalnya jika bisnis debitor adalah dibidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan



hak monopoli oleh pemerintah. Jika misalnya terdapat perubahan policy dimana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli, maka pemberian pembiayaan terhadap perusahaan tersebut harus ekstra hati-hati.<sup>49</sup>

Menurut Munir Fuady, selain menerapkan prinsip 5 C's juga menerapkan apa yang dinamakan dengan prinsip 5 P's, sebagai berikut:<sup>50</sup>

1. *Party* (Para Pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian pembiayaan. Pihak pemberi pembiayaan dalam hal ini adalah bank harus memperoleh suatu “kepercayaan” terhadap para pihak penerima pembiayaan dalam hal ini debitor, mengenai bagaimana karakter, kemampuan dan sebagainya.

2. *Purpose* (Tujuan)

Tujuan dari pemberian pembiayaan juga sangat penting diketahui oleh pihak bank (kreditor). Karena harus dilihat apakah pembiayaan akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat meningkatkan pendapatan (income) kegiatan usaha atau perusahaan dari debitor. Dari pemberian pembiayaan itu pihak bank (kreditor) harus pula mengawasi agar pembiayaan tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.

3. *Payment* (Pembayaran)

Perlu diperhatikan pula apakah sumber pembayaran pembiayaan dari calon debitor apakah sudah cukup tersedia dan aman. Sehingga dengan demikian

---

<sup>49</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer, Cetakan Ke-2. Edisi Revisi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Hlm. 21-22.

<sup>50</sup> *Ibid*, Hlm. 23.

diharapkan bahwa pembiayaan yang disalurkan kepada debitor tersebut, dapat dibayar kembali oleh debitor yang bersangkutan pada kreditor.

4. *Profitability* (Perolehan Keuntungan)

Unsur perolehan laba dan /atau keuntungan oleh debitor tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian pembiayaan yang disalurkan. Untuk kreditor harus mengantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali pembiayaan, *cash flow* dan sebagainya.

5. *Protection* (Perlindungan)

Perlindungan terhadap pembiayaan oleh perusahaan debitor merupakan hal yang terpenting bagi kreditor. Untuk itu perlindungan dari kelompok perusahaan atau jaminan dari perusahaan (*holding*), ataupun jaminan pribadi pemilik perusahaan sangat diperhatikan.

Diantara kelima prinsip tersebut salah satu hal yang terpenting untuk diperhatikan adalah *collateral*. *Collateral* adalah berupa barang-barang yang diserahkan oleh debitor kepada bank selaku kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas pembiayaan yang diterimanya. Dalam membuat perjanjian pembiayaan, bank pada umumnya tidak akan memberikan pembiayaan begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitor untuk menjamin pembiayaan

yang diperolehnya itu.<sup>51</sup> Oleh sebab itu, apabila dalam menyalurkan pembiayaan, bank tersebut meminta kepada debitor untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan pembiayaannya.

Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Walaupun didalam Pasal 1131 KUHPerdara dikatakan bahwa segala kebendaan orang yang berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, namun sering orang tidak merasa puas dengan jaminan yang dirumuskan secara umum. Oleh karena itu, bank perlu meminta supaya benda tertentu dapat dijadikan jaminan yang diikat secara yuridis. Dengan demikian, apabila debitor tidak menepati janjinya atau cidera janji (*wanprestasi*), maka bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditor lainnya untuk mendapatkan pelunasan hutangnya.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas pembiayaan. Sebab tanah,

---

<sup>51</sup>*Ibid*, Hlm. 43

pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.<sup>52</sup>

Didalam UUPA, hak jaminan atas tanah yang dinamakan Hak Tanggungan mendapat pengaturan dalam Pasal 25; Pasal 33; Pasal 39; Pasal 51 dan Pasal 57. Di dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA ditetapkan mengenai hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, yaitu tanah dengan status hak milik, hak guna usaha serta hak guna bangunan. Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan itu akan diatur dengan Undang-Undang dan dalam Pasal 57 UUPA dinyatakan bahwa selama Undang-Undang tersebut belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hipotek dan *Creditverband*.

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ketentuan-ketentuan mengenai hipotek atas tanah yang terdapat dalam Buku II KUHPerdara dan ketentuan-ketentuan mengenai *Creditverband* yang terdapat dalam *Staatsblad* 1937 Nomor 190 dinyatakan sudah tidak berlaku lagi. Karena dipandang tidak sesuai lagi dengan sistem hukum keperdataan dalam hukum jaminan dan kebutuhan kegiatan perkreditan, dan sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.

Dengan terbitnya UUHT ini sangat berarti terutama didalam menciptakan unifikasi hukum tanah nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Dalam

---

<sup>52</sup> Effendi Perangin-angin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1981, hlm. 9.

Pasal 1 ayat (1) UUHT, disebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. 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 kreditor pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya.<sup>53</sup> Dengan demikian, dari uraian diatas dapat dirasakan bahwa masalah jaminan ini sangat penting dalam rangka pelaksanaan pemberian pembiayaan.

Lembaga Hak Tanggungan sebagai perwujudan dari amanat Pasal 51 *jo* Pasal 57 UUPA, berlandaskan pada hukum adat yang menganut asas pemisahan horizontal yang menyatakan bahwa tanah terpisah dengan segala sesuatu yang berada diatasnya. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa apabila hukum adat tidak mengenal hak kebendaan sebagaimana dalam hukum perdata barat. Searah dengan hal itu, apabila hak tanggungan mendasarkan diri secara konsisten pada hukum adat maka hak tanggungan tidak mempunyai ciri-ciri khusus sebagaimana yang dimiliki oleh hipotek yang melekat pada hak kebendaan. Ciri-ciri yang menonjol dari hak tanggungan yang menyebabkan memberikan jaminan kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya bagi bank sebagai lembaga keuangan yang

---

<sup>53</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Op.Cit*, Hlm. 15

mengelola dana masyarakat baik melalui simpanan giro, tabungan dan menyalurkan dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat berupa pinjaman pembiayaan.<sup>54</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Setelah menunggu beberapa tahun lamanya, akhirnya pada tanggal 9 April 1996 diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Undang-undang ini merupakan Undang-undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan sistem pemberian pembiayaan. Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut:

“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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”<sup>55</sup>.

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si

<sup>54</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit*, Hlm. 18.

<sup>55</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, [Prenada Media Group](#), Hal. 13

berhutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 UUHT, yang mengatakan “apabila debitor cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya”.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.<sup>56</sup>

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijaminakan. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan

---

<sup>56</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1994, hal. 1

bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.<sup>57</sup>

Pada Prinsip Hukum Perdata BW menganut Asas Perlekatan Vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah ( Pasal 571 BW). Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) UUHT mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.

## **2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan**

### **a. Objek Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah :<sup>58</sup>

#### **a. Hak Milik;**

---

<sup>57</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, Hal.52

<sup>58</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Hal.146.



- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Hak-hak atas Tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- a. Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtanggankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak memerinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna

Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftar akan tetapi tidak dapat dipindahtanggankan kepada pihak lain.

#### **b. Subjek Hak Tanggungan**

Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :<sup>59</sup>

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitor);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- i. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- ii. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihutang yang diberikan.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara

---

<sup>59</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 54

sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Sebagai pemegang hak tanggungan yang berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian pembiayaannya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi pembiayaannya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian pembiayaan yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT).

Apabila salah satu pihak, pemberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan, berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Bagi mereka yang akan menerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan dari Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut di atas harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

### **3. Asas Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.<sup>60</sup>
- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.<sup>61</sup>

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan.

Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata lain pemegang Hak Guna Bangunan

---

<sup>60</sup> Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999, Hlm. 383.

<sup>61</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 15, 38

bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan.<sup>62</sup> Maria S.W. Sumardjono mendefenisikan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang dengan dua puluh tahun. Hak Guna Bangunan dapat diperoleh dari tanah negara ataupun tanah (hak) milik orang lain.<sup>63</sup>

Berbeda dengan pendapat para ahli hukum sebelumnya, Maria S.W.Sumardjono berpendapat bahwa pemegang Hak Guna Bangunan adalah sekaligus pemegang hak atas tanah dan bangunannya. Dengan perkataan lain hak atas tanah dan bangunan berada disatu tangan atau tidak terpisah. Apabila Hak Guna Bangunan itu (dalam pengertian pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan) akan dibebani dengan hak lain, maka satu-satunya kemungkinan yang terbuka adalah pembebanannya dengan hak sewa atas bangunan, yang berarti yang menjadi objek sewa menyewa adalah bangunan dan bukan (hak atas) tanahnya. Konstruksi yuridis Hak Guna Bangunan tidak memungkinkan bahwa seseorang mempunyai bangunannya saja tanpa menjadi pemegang hak atas tanahnya.<sup>64</sup>

Menurutnya apabila konsep tersebut diterapkan dalam pemilikan satuan rumah susun (apartemen), maka jelas pemegang Hak Guna Bangunan semula adalah

---

<sup>62</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2004, Hlm. 190

<sup>63</sup> Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implememtasi*, Buku, Jakarta, 2001, hlm. 145

<sup>64</sup> *Ibid*, hlm. 145.

developer/perusahaan pembangunan rumah susun. Bila kemudian seseorang membeli satuan rumah susun (apartemen) untuk dirinya, maka disamping pemilikan satuan rumah susun tersebut yang bersifat individual dan terpisah, juga meliputi pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) tersebut. Konsekwensinya adalah bahwa pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah (Pasal 8 UU HMSRS). Bagi warga negara asing yang tidak merupakan subjek Hak Guna Bangunan, pemilikan apartemen diperbolehkan apabila rumah susun tersebut dibangun di atas tanah hak pakai.<sup>65</sup>

Alasan pemilikan apartemen/bangunan tersebut terpisah dari status penguasaan hak atas tanahnya, karena berlakunya asas pemisahan horizontal dalam Hukum Tanah Nasional, menurut Maria S.W. Sumardjono menunjukkan kesalahan dalam penerapannya (miskonsepsi dan misaplikasi). Asas itu menurutnya mengandung pengertian, bahwa pada prinsipnya pemilikan bangunan terpisah dengan penguasaan tanahnya, kecuali jika menurut kenyataan pemilikan bangunan dan penguasaan hak atas tanahnya berada pada satu tangan. Terhadap pengertian Hak Guna Bangunan sudah jelas bahwa asas pemisahan horizontal tidak berlaku.<sup>66</sup>

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 14 Tahun 1960 *jo* Peraturan Ditektur Jenderal Agraria Nomor 4 Tahun 1968 dan Peraturan Menteri

---

<sup>65</sup>*Ibid*, hal. 146

<sup>66</sup>*Ibid*, hlm. 145.

Dalam Negeri Nomor SK 59/DDA/1970 ditegaskan bahwa dalam hal peralihan Hak Guna Bangunan diperlukan izin yang pada intinya mewajibkan pemohon untuk memberikan keterangan tentang jumlah tanah atau rumah yang sudah dipunyainya beserta isteri dan anak-anak yang masih menjadi tanggungannya untuk menentukan apakah permohonan tersebut dikabulkan atau tidak. Peraturan-peraturan tersebut pada prinsipnya dimaksudkan mengadakan pengawasan terhadap pemindahan hak atas tanah agar tidak terjadi pelanggaran terhadap ketentuan UUPA, misalnya berkaitan dengan persyaratan subjek hak atas tanah.<sup>67</sup>

Berkaitan dengan penerapan asas pemisahan horizontal tersebut, Bachtiar Effendie mengatakan bahwa tidak ada satu pasal pun dalam Undang-Undang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria yang secara tegas telah menjabarkan asas pemisahan horizontal tersebut. Penerapan asas pemisahan horizontal tersebut tidak selalu mutlak diterapkan kendatipun Undang-Undang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria telah mencabut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (termasuk mencabut Pasal 500 jo Pasal 571 ayat 1 jo Pasal 601 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Penerapan asas pemisahan horizontal haruslah secara kasuistis/perkasus sehingga dengan demikian penyelesaian kasus tersebut akan dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> *Ibid*, hlm. 146-147.

<sup>68</sup> Bachtiar Effendie, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2003, Hlm. 90.

Pendapat diatas didukung oleh Boedi Harsono. Menurutnya asas pemisahan horizontal di kota-kota tidak dapat dipertahankan secara mutlak, sebab di kota-kota, bangunan-bangunan pada umumnya permanen dan sulit bagi orang untuk mengetahui siapa pemilik bangunan, sehingga untuk kelancaran lalu lintas hukum, maka pemilik tanah dianggap pemilik bangunan di atasnya selama tidak dibuktikan orang lain pemiliknnya. Menurut beliau di desa masih berlaku asas pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan (tanaman diatasnya), pemilik tanah dapat terpisah dari pemilik bangunan/tanaman di atasnya.<sup>69</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam hal penguasaan hak guna bangunan di desa-desa masih berlaku asas pemisahan horizontal antara tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan/tanaman yang berada diatasnya sedangkan untuk daerah perkotaan asas pemisahan horizontal tidaklah dapat dipertahankan lagi secara mutlak.

#### **4. Syarat Sahnya Pembebanan Hak Tanggungan**

Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan. Tata cara pembebanannya wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 10 ayat (1); Pasal 11 ayat (1); Pasal 12; Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT.

Syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan yaitu :

---

<sup>69</sup>*Ibid*, Hlm. 91.



1. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) sesuai dengan peraturan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT);
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas (Pasal 11 ayat (1) UUHT) yang meliputi :
  - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
  - b. Domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan;
  - c. Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan;
  - d. Nilai Tanggungan;
  - e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Dengan demikian yang disebut syarat spesialisitas adalah penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dan jika hutangnya belum disebutkan nilai tanggungan serta uraian yang jelas tanah dan bangunan yang ditunjuk sebagai objek hak tanggungan.<sup>70</sup>
3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas (supaya diketahui oleh siapa saja) melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kabupaten/Kota);

---

<sup>70</sup> Sunaryo Basuki, *HGU, HGB, Hak Pakai Sebagaimana diatur Lebih Lanjut Dalam PP No.40 Tahun 1996, Mata Kuliah Hukum Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, Magister Kenotariatan Dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 36.

4. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji (Pasal 12 UUHT).

#### 5. **Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (5) *jo* ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Sedangkan berakhirnya hak tanggungan tertuang dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut :

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Hapusnya hutang itu mengakibatkan hak tanggungan sebagai *Hak Accessoir* menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari hutang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya. Dengan demikian, hapusnya hutang tersebut juga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan;

2. Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan.

Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan apabila debitor atas persetujuan kreditor pemegang hak tanggungan menjual objek hak tanggungan untuk melunasi hutangnya, maka hasil penjualan tersebut akan diserahkan kepada kreditor yang bersangkutan dan sisanya dikembalikan kepada debitor. Untuk menghapuskan beban hak tanggungan, pemegang hak tanggungan memberikan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut kepada pemberi hak tanggungan (debitor). Dan pernyataan tertulis tersebut dapat digunakan oleh kantor pertanahan dalam mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang menjadi objek hak tanggungan yang bersangkutan, (sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 UUHT);

3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Pembersihan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri hanya dapat dilaksanakan apabila objek hak tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan. Dan tidak terdapat kesepakatan diantara para pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek hak tanggungan dan beban yang melebihi harga pembeliannya, apabila pembeli tersebut membeli benda tersebut dari pelelangan umum.

Pembeli yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang (yang daerah kerjanya meliputi letak objek hak tanggungan yang bersangkutan) untuk menetapkan pembersihan tersebut dan

sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang tersebut diantara para yang berpihutang (kreditor) dan para pihak berhutang (debitor) dengan peringkat mereka menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat (3) UUHT). Dan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tidak berlaku apabila :

- b. Pembelian dilakukan secara sukarela (tanpa melalui lelang);
  - c. Dalam APHT yang bersangkutan secara tegas diperjanjikan oleh para pihak bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT).
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Alasan hapusnya hak tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak lain dan tidak bukan adalah sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya objek tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari sebidang tanah tertentu yang dijamin.

Dengan demikian, berarti setiap pemberian hak tanggungan harus memperhatikan dengan cermat hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan. Oleh karena itu, setiap hal yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah tersebut demi hukum juga akan menghapuskan hak tanggungan yang dibebankan di atasnya, meskipun bidang tanah dimana hak atas tanahnya tersebut hapus tetapi masih tetap ada, dan selanjutnya telah diberikan pula hak atas tanah yang baru atau yang sama jenisnya. Dalam hal yang demikian, maka kecuali kepemilikan hak atas tanah telah berganti, maka perlu

dibuatkan lagi perjanjian pemberian hak tanggungan yang baru, agar hak kreditor untuk memperoleh pelunasan mendahulu secara tidak pari passu dan tidak prorata dapat dipertahankan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria atau Peraturan Perundang-undangan lainnya yang mengatur pula tentang hal-hal yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah. 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 tersebut, hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

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.

### C. Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru

Nilai- nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak awal pendiriannya.

Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997- 1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multidimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negative yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank- bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank- bank di Indonesia.

Salah satu bank konvensional, PT. Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *mager* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (*mager*) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 juli 1999.

Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan *mager*, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT. Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT. Bank Mandiri Syariah sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.<sup>71</sup>

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT. Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT. Bank

---

<sup>71</sup> [www.syariahamandiri.co.id](http://www.syariahamandiri.co.id) diakses pada tanggal 16 November 2016

Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

PT. Bank Mandiri Syariah hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealism usaha dengan nilai- nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealism usaha dan nilai- nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

Visi Bank Syariah Mandiri yakni Bank Syariah terdepan dan modern. Maksud dari bank syariah terdepan adalah menjadi bank syariah yang selalu unggul diantara pelaku industry perbankan syariah di Indonesia pada *segmen consumer, micro, SME, commercial, dan corporate*. Sedangkan bank syariah modern adalah menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutahir yang melampaui harapan nasabah.

Adapun misi Bank Syariah Mandiri yaitu mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata- rata industri yang berkesinambungan, meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah, mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel, mengembangkan bisnis atas dasar nilai- nilai syariah universal, mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat, dan meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.