

Pertemuan_7b

HUKUM AGRARIA

Oleh :

FX. Sumarja, S.H., M.Hum.

Hak Jaminan/Tanggungan

- Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.
- Sebelum lahirnya UU No 4/1996, hak jaminan atas tanah/hak tanggungan yang berlaku adalah *Hypotheek* dan *Credietverband*, yang tunduk pada KUHPerdota.

Dasar Hukum

- 1) UU NO. 5/1960 ttg UUPA
- 2) UU NO. 16/1985 jo. UU 20/2011 ttg Rumah Susun
- 3) UU NO . 4/1996 tentang HT,
PP NO. 24/1997 ttg pendaftaran tanah
- 4) PMNA/Ka BPN N0.3/1996 Tentang Bentuk SKMHT,
APHT, BTHT dan Sertipikat HT,
- 5) PMNA/Ka BPN No. 4/1996 Tentang Penetapan
Batas Waktu SKMHT untuk menjamin pelunasan
kredit-kredit tertentu,
- 6) PMNA/Ka.BPN No. 3/1997 Tentang Pelaksanaan
PP No. 24 THN 1997.

Pengertian & Ciri Hak Tanggungan

- Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain
- Ciri-ciri:
 - 1) Memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditornya (*"droit de preference"*);
 - 2) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada (*"droit de suite"*);
 - 3) Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - 4) Mudah dan pasti pelaksanaannya eksekusi.

Sifat Hak Tanggungan

- Tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaar*), berarti Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian daripadanya.
- Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban HT, tetapi HT tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi.
- HT hanya merupakan ikutan (“accessoir”) dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang.
- Keberadaan, berakhir dan hapusnya HT dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Kreditur Preferen

- ◉ adalah kreditur yang mempunyai hak untuk mengambil pelunasan lebih dahulu dari hasil eksekusi (KUH Perdata)
- ◉ Hak jaminan khusus kepada para kreditur konkuren, yang merasa tagihannya belum cukup terjamin dengan jaminan umum, UU menawarkan lembaga HT (dan beberapa lembaga jaminan khusus lain)

Syarat Obyek HT

- Mempunyai nilai ekonomis; Dapat dipindahtangankan; Terdaftar dalam daftar umum; Ditunjuk oleh undang-undang.
- Ditunjuk UUPA (HM/25, HGU/33, HGB/39 UUPA)
- Ditunjuk Ps. 4 ayat (2) UUHT : Selain HM, HGU, HGB, yaitu Hak Pakai atas tanah negara, wajib daftar dan dapat dipindahtangankan.
- Ditunjuk Ps 27 UU 16/1985 tt Rumah Susun, Rumah susun yang berdiri di atas HM, HGB, Hak Pakai di atas tanah negara, dan hak milik rumah susun (HMRS) yang bangunannya didirikan di atas HM, HGB, Hak Pakai di atas tanah negara.

lanjutan

- **Tanah berikut atau tidak berikut Bangunan, tanaman, hasil karya**

Obyek Hak Tanggungan Tanah berikut atau tidak berikut Bangunan, tanaman, hasil karya [Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT]. *Menerapkan Asas Pemisahan Horisontal*

- **Bangunan harus bangunan permanen Tanaman harus tanaman keras**

Implikasi penerapan asas pemisahan horisontal dalam pembebanan hak tanggungan, bahwa Bangunan harus bangunan permanen, Tanaman harus tanaman keras, Hasil karya harus menjadi satu kesatuan dengan tanahnya yg dibebani HT, Harus disebutkan secara jelas dlm APHT
Jika pemilik bangunan atau tanaman bukan sekaligus pemilik tanahnya, maka ybs. harus ikut serta menandatangani APHT.

Subyek Hak Tanggungan

- A. Pemberi Hak Tanggungan** (Pasal 8 UUHT)
Adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan/*Debitor*
- B. Pemegang Hak Tanggungan** (Pasal 9 UUHT) Adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai yang berpiutang/*Kreditor*

Pemegang Hak Tanggungan

- Orang atau badan hukum, sebagai *Kreditor*
- Domisili :
 - a. harus mencantumkan domisili pilihan di Indonesia atau;
 - b. Kantor PPAT tempat pembuatan APHT. (Pasal 9 UUHT)

Pemberi HT/Debitor

o Syarat :

- a. memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah;
- b. kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek HT.
- c. Kedudukan : Debitor atau Penjamin (Pasal 8 UUHT)

Prosedur Pembebanan HT

- Ada 2 tahap : Tahap Pemberian Hak Tanggungan & Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.
- Sebelum tahap pemberian HT, didahului dengan *Perjanjian utang piutang*.
- Dilanjutkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT (Pasal 10 ayat (2) UUHT jo. Pasal 37 PP 24/1997),
- APHT dibuat untuk memenuhi syarat spesialisitas (pasal 11 ayat (1) UUHT),
- APHT memuat :a. nama dan identitas pemberi dan pemegang HT; b. domisili para pihak; c. penunjukan secara jelas utang yang dijamin; d. nilai tanggungan; e. uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Prosedur Pembebanan HT, lanjutan

- Tidak dipenuhinya syarat spesialisasi secara lengkap mengakibatkan APHT ybs batal demi hukum. Tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan jaminan dengan hak tanggungan maka pembebanan hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran ahak atas tanah ybs.

Prosedur Pembuatan APHT

- Dihadiri oleh Pemberi HT (kecuali ada SKMHT);
- Dihadiri oleh Penerima HT, 2 (dua) orang saksi;
- Dihadapan PPAT
- PPAT wajib mendaftarkan APHT, selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatanganinya APHT.

Tahap Pendaftaran HT

- Untuk memenuhi syarat publisitas maka APHT harus didaftarkan;
- Fungsi pendaftaran:
 - 1) sebagai syarat konstitutif lahirnya Hak Tanggungan;
 - 2) untuk keperluan pembuktian Hak Tanggungan.

Kegiatan Kantor Pertanahan

- Membuat Buku Tanah HT;
- Membuat salinan APHT;
- Membuat sertipikat HT;
- Mencatat beban HT dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang menjadi obyek HT, serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah;
- Menyerahkan Sertipikat Hak Tanggungan kepada kreditor pemegang HT.

Lahirnya Hak Tanggungan

- Secara yuridis, Hak Tanggungan lahir pada saat dibuatkannya *Buku Tanah Hak Tanggungan*.
- Tanggal pastinya adalah hari ke-7 setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke-7 itu jatuh pada hari libur maka buku tanah ybs diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Sertipikat Hak Tanggungan

- o Berisi Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan & Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- o Pada sampul sertipikat terdapat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”,
- o Sertipikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hipotik* sepanjang mengenai hak atas tanah dan HMSRS dalam pelaksanaan *parate eksekusi*.

- Sekian Terima kasih