

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN PADA KANTOR PERTANAHAN

**Habib Adjie,**  
**Brian Polly Purbawisesa**  
adjieku61@gmail.com,  
brianpolly1616@gmail.com

Universitas Narotama  
Jl. Arif Rachman Hakim No. 51  
Sukolilo Surabaya

**Abstract:** This article examines about legal protection for creditors in relation to the Deed of Giving the Underwriting Rights that are not registered. As a result of the non-registration of the Deed of Giving Rights (hereinafter referred to as APHT) for banking credit agreements made by the parties before a Notary / Acting Officer (hereinafter referred to as PPAT) is a creditor having no prioritized position. Where the form of legal protection that can be given to creditors as a form of anticipation of not registering the APHT is by signing the deed of power of sale at the time of the credit agreement. The creditor's right to the collateral object in the case of the APHT is not registered, that is, it does not give precedence rights compared to other creditors. The purpose of imposing mortgage rights is to provide legal protection and certainty to all parties (especially creditors) and also to fulfill the publicity principle. Article 1 paragraph (1) of the Underwriting Rights Law regulates the provisions concerning to the granting of liability from the debtor to the creditor in connection with the debt pledged as collateral rights. Mortgage rights will not be born without APHT registration. But in practice there are still some PPAT individuals who are late registering the APHT to the Land Office for various reasons, of course this will harm the creditor as the lender.

**Keywords:** Legal protection, Land Deed Making Officer, mortgage rights.

**Abstrak:** Jurnal ini mengkaji mengenai perlindungan hukum bagi Kreditur terkait adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan. Akibat hukum dari tidak didaftarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) terhadap perjanjian kredit perbankan yang dibuat para pihak di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah kreditur tidak memiliki kedudukan yang diutamakan. Di mana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditur sebagai bentuk antisipasi tidak didaftarkannya APHT adalah dengan penandatanganan akta kuasa menjual

pada saat akad kredit. Hak kreditur terhadap benda jaminan dalam hal APHT tidak didaftarkan yaitu tidak memberikan hak saling mendahului dibandingkan dengan Kreditur lainnya. Tujuan dari pembebanan hak tanggungan adalah dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya kreditur) dan juga untuk memenuhi asas publisitas. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan hak tanggungan. Hak tanggungan tidak akan lahir tanpa adanya pendaftaran APHT. Namun pada praktiknya masih dijumpai beberapa oknum PPAT yang terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan dengan berbagai alasan, tentu saja hal ini akan merugikan pihak kreditur sebagai pemberi kredit.

**Kata Kunci:** Perlindungan hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak tanggungan.

## Pendahuluan

Pemberian kredit oleh bank selaku kreditur kepada debitur diawali dengan perjanjian kredit yang pada intinya merupakan proses pemberian “jaminan” atau agunan dari pihak debitur sebagai peminjam dana. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada Kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang timbul dari suatu perikatan. Kewajiban tersebut dapat dinilai dengan uang.

Umumnya yang digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit adalah tanah, baik dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha maupun Hak Pakai. Hal ini karena tanah mempunyai nilai ekonomis tinggi dan harganya senantiasa meningkat dari tahun ke tahun. Dalam ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2044, selanjutnya disebut UUPA), sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *Hypothek* dan *Creditverband*.

Tujuan dari pembebanan hak tanggungan adalah dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya Kreditur) dan juga untuk memenuhi asas publisitas. Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UUHT. Pasal 13 ayat (1) UUHT berbunyi “Pemberian

Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.” Kemudian Pasal 13 UUHT ayat (2) menetapkan “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.

Lahirnya hak tanggungan merupakan hal yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih *preferent* dari kreditur, menentukan tingkat atau kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur dalam hal ada sita jaminan (*Consevoirbeslag*) atas benda jaminan.<sup>1</sup> Dengan perkataan lain bahwa kreditur yang lebih dahulu APHT-nya didaftar dalam buku tanah hak tanggungan oleh kantor pertanahan lebih diutamakan dari kreditur lainnya. Tanggal buku tanah hak tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan terhadap sesama kreditur yang lain terhadap debitur yang sama sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 1132 dan Pasal 1133 KUHPerdota.

Terkait dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2) yang menyebutkan bahwa “PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan” dapat dijelaskan bahwa dengan mengirimkan APHT dan warkah lain pada kantor pertanahan setempat maka pendaftaran pemberian hak tanggungan belum dilakukan.

Pada praktiknya, masih dijumpai beberapa oknum PPAT yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 13 ayat (2) tersebut, artinya melampaui batas waktu selambat-lambatnya tujuh hari yang ditentukan untuk mendaftarkan APHT, namun tidak terkena sanksi administratif. Inkonsistensi penerapan ketentuan UUHT akan berdampak negatif terhadap kinerja dan tanggung jawab PPAT dan akan mempengaruhi kinerja PPAT yang lainnya. Dengan demikian maka sesungguhnya sanksi administrasi sebagaimana ditentukan oleh Pasal 23 ayat (1) UUHT

---

<sup>1</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Buku 2*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), 38.

tersebut adalah dalam kerangka untuk menumbuhkembangkan rasa tanggung jawab PPAT dalam kedudukannya sebagai seorang pejabat umum yang terikat dengan etika dan tanggung jawab jabatan yang diatur di dalam kode etik dan peraturan perundang-undangan.

Kantor Pertanahan yang tetap penerima proses pendaftaran APHT yang melanggar ketentuan batas waktu pendaftaran karena keterlambatan waktu pendaftaran hanya terkait dengan prosedur administratif pendaftaran, dan tidak terkait dengan APHT yang akan didaftarkan serta dalam kerangka memberikan perlindungan hukum terhadap penerima hak tanggungan. Namun bagi PPAT yang telah melakukan pelanggaran administratif atas batas waktu pendaftaran telah menimbulkan persoalan hukum tersendiri atas inkonsistensi penerapan ketentuan UUHT tersebut. Dalam menganalisa permasalahan mengenai pendaftaran hak tanggungan ini, teori yang digunakan adalah: Teori perlindungan hukum, teori perjanjian, konsep hak tanggungan, dan teori kepastian hukum.

### **Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.<sup>2</sup>

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat

---

<sup>2</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, , 2008), 25.

memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>3</sup>

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>4</sup>
2. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>5</sup>
3. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.<sup>6</sup>
4. Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.<sup>7</sup>

## Teori Perjanjian

Menurut R. Wiryono Prodjodikoro, "Hukum perjanjian ini ialah yang dalam bahasa Belanda dinamakan *het verbintenissenrecht*... hukum perjanjian kini berarti luas, oleh karena meliputi hukum adat dan lebih

---

<sup>3</sup> Rahayu, *Pengangkutan Orang*, Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga, etd.eprints.ums.ac.id, 2009.

<sup>4</sup> Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003), 121.

<sup>5</sup> Setiono, *Rule of Law*, (Disertasi Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004), 67.

<sup>6</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Disertasi Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003), 43.

<sup>7</sup> Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 1 Juli 2017 pukul 21.00 WITA <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

sempit oleh karena hanya meliputi perjanjian yang bersumber pada persetujuan (*overeenkomsten*)...”.<sup>8</sup>

Masih menurut R. Wiryono Prodjodikoro, “Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak. Dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.<sup>9</sup> Menurut Subekti, “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.<sup>10</sup> Menurut M. Yahya Harahap, “Perjanjian/*verbinten*is adalah hubungan hukum/*rechtsbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan caraperhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan/*person* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum”.<sup>11</sup> Menurut S.B. Marh dan J. Soulsby, “Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum”.<sup>12</sup> Menurut Abdulkadir Muhammad, “Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan”.<sup>13</sup> Menurut Herlien Budiono, “Pada prinsipnya perjanjian terbentuk secara konsensual, bukan formil. Bagi suatu perbuatan hukum satu-satunya yang dipersyaratkan ialah adanya kehendak yang tertuju pada suatu akibat hukum tertentu, yakni sebagaimana terejawantahkan dalam suatu pernyataan”.<sup>14</sup> Menurut Mariam Darus Badruzaman, “Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan”.<sup>15</sup>

---

<sup>8</sup> R. Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, Bandung, 2011), 2.

<sup>9</sup> *Ibid.*, 4.

<sup>10</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), 1.

<sup>11</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), 6.

<sup>12</sup> S.B. Marh dan J. Soulsby, *Hukum Perjanjian*, (Terjemahan Abdulkadir Muhammad), (Bandung: PT. Alumni, 2006), 93.

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 225.

<sup>14</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), 374.

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perjanjian*, (Terjemahan Abdulkadir Muhammad), (Bandung: Alumni, 2006), 18.

## Konsep Hak Tanggungan

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain<sup>16</sup>

Hak tanggungan menurut St. Remy Syahdeni menyatakan bahwa Undang-Undang hak tanggungan memberikan definisi yaitu hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan.<sup>17</sup> Menurut Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah “Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”<sup>18</sup>

Keberadaan tanah sebagai obyek jaminan dari suatu utang piutang telah dikenal dalam tatanan hukum Indonesia semenjak zaman Kolonial Belanda. Ketentuan yang mengatur tanah dapat dijadikan obyek jaminan dapat ditemukan dalam KUHPerdara yang mengatur bahwa apabila tanah dijadikan jaminan maka akan dibebani dengan hipotik. Ketentuan ini terus berlaku sampai kemudian dilakukan perubahan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Menurut Maria S.W. Sumardjono dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pembentuk Undang-Undang menginginkan perangkat aturan tentang Hak Tanggungan, yang baru terealisasi diundangkan pada tanggal 9 April 1996, dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

---

<sup>16</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2006), 52.

<sup>17</sup> Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, t.t.), 11.

<sup>18</sup> Debby, “Hak Tanggungan”, dalam <http://debbyuntar.blogspot.com/2011/01/hak-tanggungan.html> Diunduh: 10 Juli 2017 Jam 12.05 WIB.

Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.<sup>19</sup>

Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.<sup>20</sup>

### **Teori Kepastian Hukum**

Menurut Radbruch sebagaimana dikutip oleh Theo Huijbers teori kepastian hukum adalah hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.<sup>21</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu; *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan *kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.<sup>22</sup>

### **Akibat Hukum Tidak Didaftarkan APHT terhadap Kreditur**

Perjanjian kredit termasuk perjanjian pinjam-meminjam uang antar bank dan nasabahnya didasari perjanjian yang telah disepakati

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, 5.

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, (Yogyakarta: Kanisius, 1982), 163.

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), 158.

bersama yang diikuti dengan pemberian bunga.<sup>23</sup> Pendapat senada diungkapkan Adrian Sutedi yang mengatakan bahwa dari rumusan kredit menurut Pasal 8 UU Perbankan dapat disimpulkan bahwa kredit itu merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai pemberi Kreditur dan nasabah selaku Debitur. Dalam perjanjian kredit tersebut bank percaya kepada nasabah akan membayar lunas dalam jangka waktu yang telah disepakati.<sup>24</sup>

Sementara itu terkait dengan jaminan dalam lembaga perbankan, Mariam Darus Badruzaman memberi definisi jaminan adalah “suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang Debitur dan atau pihak ketiga kepada Kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan”.<sup>25</sup> Sedangkan Thomas Suyatno, menyatakan jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. J. Satrio berpendapat bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang Kreditur terhadap seorang Debitur.<sup>26</sup>

Dari beberapa pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit adalah pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung utang debitur sebagaimana tercantum dalam perutusan pokok. Dalam praktek perbankan, jaminan kredit atau kredit garansi disebut dengan istilah jaminan perseorangan/orang, yaitu perjanjian antara kreditur dan penanggung, di mana seorang mengikatkan diri sebagai penanggung untuk memenuhi utang debitur, baik karena ditunjuk oleh kreditur (tanpa sepengetahuan atau persetujuan debitur) maupun yang diajukan oleh debitur atas perintah dari kreditur.

Dalam hukum jaminan perbankan Indonesia ada beberapa pengikatan jaminan kredit yang berlaku dalam sistem hukum perbankan di Indonesia, yaitu Jaminan fidusia dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Terkait dengan suatu perjanjian kebendaan, maka hal itu terdiri perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Perjanjian pokok adalah perjanjian

---

<sup>23</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), 173.

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 21.

<sup>25</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 2005), 12.

<sup>26</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia, 1989), 70.

yang harus memiliki dasar yang mendasari untuk keberadaannya. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank. Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, hak tanggungan dan fidusia.

Penggunaan jaminan sebagai pengaman kredit yang diberikan oleh bank juga dapat dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata berbunyi “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Fungsi jaminan sebagai pengaman pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit tersebut macet. Dengan adanya jaminan kredit yang dikuasai dan diikat bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana pada saat debitur ingkar janji.<sup>27</sup>

Pada saat pembuatan APHT dan SKMHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris/PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftarkan. Terkait dengan pendaftaran APHT, penjelasan umum UUHT angka 7 menguraikan bahwa dalam rangka memperoleh kepastian hukum mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya”.

Untuk kepentingan kreditur, dikeluarkan kepadanya tanda bukti adanya hak tanggungan, yaitu sertipikat hak tanggungan yang terdiri dari salinan buku tanah hak tanggungan dan salinan APHT. Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa APHT adalah akta yang memuat tentang nomor sertipikat, tanggal penerbitan sertipikat, luas tanah, lokasi tanah dan benda-benda yang ada di atas tanah tersebut serta besarnya beban hutang yang diletakkan/ dipertanggungjawabkan di atas

---

<sup>27</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan IAndonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), 103.

tanah tersebut dan APHT harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Setempat. Akan tetapi dalam praktiknya pendaftaran hak tanggungan tersebut lalai atau tidak didaftarkan oleh Kreditur, sehingga memunculkan akibat hukum.

Akibat hukum dari tidak didaftarkannya APHT terhadap perjanjian kredit perbankan yang dibuat oleh Kreditur dihadapan Notaris/PPAT adalah perjanjian kredit tersebut tetap sah sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian kredit perbankan yang dibuat tersebut berkedudukan sebagai perjanjian pokok yang mengikat para pihak yang membuatnya. Sedangkan APHT yang tidak didaftarkan, konsekuensinya tidak memenuhi asas publisitas dan asas preferensi, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 UUHT. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal APHT tidak didaftarkan dapat dilakukan dengan menandatangani akta kuasa untuk menjual atas benda jaminan dari debitur kepada kreditur di hadapan Notaris/PPAT.

### **Bentuk Perlindungan Hukum bagi Kreditur atas APHT yang Tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan**

Fungsi utama lembaga jaminan adalah disatu sisi merupakan kebutuhan bagi kreditur atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Di sisi lain jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur yaitu kepastian pelunasan hutang atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur, apabila debitur tidak mamapu menyelesaikan segala kewajiban memenuhi prestasinya yang dijamin dengan jaminan benda bergerak ataupun benda tidak bergerak dipenuhi oleh debitur dengan baik, maka benda jaminan tidak tanpak peranannya tetapi manakala debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dengan kreditur, dalam hal demikian debitur dikatakan telah cidera janji, dengan demikian fungsi benda jaminan baru nampak kegunaannya.<sup>28</sup>

Pasal 8 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan tidak harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pemberian hak tanggungan (penandatanganan hak tanggungan), melainkan kewenangan

---

<sup>28</sup> Herawati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)* Catatan I, (Yogyakarta: Laks Bang PRESS Indo, Januari 2007), 185.

itu harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Dengan kata lain, kantor pertanahan hanya dapat mendaftarkan hak tanggungan apabila objek hak tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkan yaitu pada saat buku pada saat buku tanah pembuatan hak tanggungan tersebut.

Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan bervariasi, yaitu ada yang 3 hari<sup>19</sup> atau 5 hari setelah penandatanganan APHT dan kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan, atau paling lambat (namun jarang terjadi) 8 hari setelah penandatanganan APHT. Pada umumnya para PPAT berpendapat bahwa hak tanggungan harus segera mungkin didaftarkan ke kantor pertanahan jika semua dokumen sudah lengkap.

PPAT mempunyai peranan dan tanggung jawab yang penting dalam proses pendaftaran hak tanggungan, karena disamping ia harus mengumpulkn dengan cermat semua dokumen-dokumen yang menjadi sumber data yuridis sebagaimana disyaratkan oleh kewenangan untuk membuat APHT dan diwajibkan untuk menyampaikan APHT yang telah dibuatnya beserta berkas-berkasnya yang diperlukan ke kantor pertanahan untuk didaftar. Peranan kantor pertanahan dalam proses pembebanan hak tanggungan juga sangat penting, karena pendaftaran. Bagi kreditur pemegang hak tanggungan, yang terpenting dengan lahirnya hak tanggungan tersebut adalah berlakunya hak istimewa dari kreditur terhadap pihak ketiga.

Adanya suatu "*executoriale titel*" menimbulkan suatu ketentuan eksekutorial, suatu daya paksa.<sup>29</sup> *Titel executoriale* pada Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, sepanjang mengenai hak atas tanah.

Tentunya prosedur eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg., sangat berbeda dengan proses eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT (*Parate Eceutie*). Menurut

---

<sup>29</sup> Setiawan, "Eksekusi Hipotik", *Media Notariat*, No. 202-21 Tahun VI, Juli-Oktober 1991, 69.

Pasal 6 UUHT, dinyatakan bahwa “apabila Debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditur pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada kantor lelang negara. Hak kreditur pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada kantor lelang negara. Hak kreditur pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri didepan umum, sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar undang-undang sendiri memberikan kepadanya.<sup>30</sup>

Selain kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi, bagi kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan disediakan tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21. Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan yang diutamakan dari pemegang hak tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang obyek hak tanggungan lebih dahulu untuk pelunasan piutangnya, dan sisanya dimasukkan dalam “boedel kepailitan” pemberi hak tanggungan.

## Simpulan

Akibat Hukum terhadap APHT yang tidak didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke kantor pertanahan adalah tidak akan lahir Sertifikat Hak Tanggungannya artinya hak tanggungan tersebut tidak akan didaftarkan dalam buku tanah hak tanggungan di kantor pertanahan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Keterlambatan pendaftaran APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke kantor Pertanahan secara yuridis tidak sesuai dengan syarat-syarat yang sudah ditegaskan dalam Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan. Dengan tidak dipenuhinya

---

<sup>30</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan*, Buku 2, 220.

syarat-syarat tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka APHT tersebut tidak bisa didaftarkan dalam buku tanah hak tanggungan dan akibat hukumnya tidak akan lahir sertifikat hak tanggungannya sehingga tidak dapat memberikan kepastian hukum kepada penerima hak tanggungan seperti hak preferent dari penerima hak tanggungan (kreditur).

Bentuk perlindungan yang diberikan oleh hak tanggungan kepada para kreditur adalah bentuk perlindungan yang menyangkut kejelasan administrasi, bentuk perlindungan yang dituangkan dalam asas-asas hak tanggungan, bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan lelang, dan bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal penjualan objek hak tanggungan melalui pelaksanaan penjualan dibawah tangan, tidak seperti pada hipotik yang memberikan ketidakpastian, dan apabila dilakukan penjualan dibawah-tangan (tanpa melalui lelang), penjualan objek jaminan kredit tersebut dianggap melanggar hukum dan dapat batal demi hukum. Namun begitu, penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan (tanpa melalui lelang) pada hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan dari debitur dan kreditur.

### Daftar Rujukan

- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu tinjauan Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Poesoko, Herawati. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dlam UUHT)*. Yogyakarta: Laks Bang PRESS indo, Januari 2007.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Buku2*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2007.

- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 2005.
- Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perjanjian*. Terjemahan Abdulkadir Muhammad, Bandung: Alumni, 2006.
- Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Disertasi Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59*
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.
- Prodjodikoro, R. Wiryono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Rahayu. *Pengangkutan Orang*. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga, etd.eprints.ums.ac.id, 2009.
- Sjahdeini, Remy. *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni, t.t..
- S.B. Marh dan J. Soulsby. *Hukum Perjanjian*. Terjemahan Abdulkadir Muhammad, Bandung: Alumni, 2006.
- Rahardjo, Satjipto. *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas, 2003.
- Setiawan. "Eksekusi Hipotik", *Media Notariat*. No. 202-21 Tahun VI, Juli-Oktober 1991.
- Setiono. *Rule of Law*. Disertasi Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.
- Dirdjosisworo, Soedjono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Debby. “Hak Tanggungan”, dalam <http://debbyuntar.blogspot.com/2011/01/hak-tanggungan.html> Diunduh: 10 Juli 2017 Jam 12.05 WIB.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Yogyakarta: Kanisius. 1982.
- Suyatno, Thomas *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia, 1989.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42*.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104*;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 *tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5491*