

# IMPLIKASI NILAI HAK TANGGUNGAN DI DALAM PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Oleh:

**Rodeo Sudewo Pranoto Mihardjo**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya  
rodeosudewo1985@gmail.com

## Abstrak

Salah satu jaminan kebendaan yang dapat memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur selaku penerima jaminan adalah Hak Tanggungan. Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan akan diutamakan pelunasan piutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya apabila debitur wanprestasi. Namun tidak semua piutang kreditur ini dapat diutamakan pelunasannya, karena berhubungan dengan adanya penetapan atas suatu nilai Hak Tanggungan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan nilai Hak Tanggungan ini maka dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan sejauh mana akan diutamakan pelunasan piutangnya apabila debitur *wanprestasi*. Besaran nilai Hak Tanggungan yang ditetapkan adalah sesuai dengan kesepakatan debitur dengan kreditur. Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui fungsi serta akibat hukum dari penetapan nilai Hak Tanggungan dalam APHT. Metode penelitian ini adalah metode yuridis normatif yaitu menelaah teori dan konsep hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan hanya akan menjadi kreditur yang diutamakan pelunasan piutangnya sebatas pada penetapan nilai Hak Tanggungan.

**Kata kunci:** Nilai Hak Tanggungan, *Wanprestasi*, APHT

## 1. PENDAHULUAN

Istilah perjanjian kredit atau utang piutang adalah suatu kesepakatan antara kreditur dan debitur atas sejumlah uang yang diberikan oleh kreditur dan mewajibkan debitur untuk mengembalikannya dalam waktu dan jumlah tertentu. Dalam hal memberikan kepastian tak jarang pemberi kredit (kreditur) meminta kepada penerima kredit (debitur) adanya penyerahan suatu barang atau benda yang digunakan sebagai jaminan. Selain untuk menyakinkan kreditur, pemberian jaminan juga untuk mengantisipasi apabila debitur *wanprestasi*. Hak jaminan itu akan memberikan hak kepada kreditur untuk diutamakan atas pelunasan piutangnya daripada kreditur yang tidak memiliki jaminan. Dengan adanya jaminan inilah kreditur akan menjadi lebih aman atau terlindungi haknya apabila debitur *wanprestasi*. Jaminan yang dimaksud adalah jaminan kebendaan. Fungsi jaminan kebendaan ini akan memberikan kedudukan bagi kreditur sebagai kreditur yang diutamakan atas utang debitur apabila debitur *wanprestasi*. Dengan kata lain benda yang dijamin akan dilakukan penjualan atau lelang untuk melunasi terlebih dahulu utang debitur kepada pemegang jaminan kebendaan tersebut. Berbeda halnya apabila tidak ada jaminan kebendaan maka berdasarkan Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (BW), untuk harta milik debitur baik yang bergerak ataupun tidak bergerak, yang sudah ada ataupun yang akan ada akan menjadi jaminan atas perikatan debitur, sehingga membawa akibat hukum harta-harta yang dimiliki debitur akan dibagi secara proporsional bagi para kreditur-krediturnya apabila debitur tersebut *wanprestasi*. Jaminan kebendaan yang dimaksud

salah satunya adalah Hak Tanggungan dengan obyek jaminan benda tidak bergerak, yaitu tanah.

Hak Tanggungan tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat dengan UU No. 4 Th. 1996). Obyek pembebanan dengan Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UU No. 5 Th. 1960) termasuk ataupun tidak termasuk benda-benda yang menjadi satu-kesatuan yang ada di atas tanah tersebut. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, antara lain:

- a) Hak milik;
- b) Hak guna bangunan;
- c) Hak guna usaha;
- d) Hak pakai; dan
- e) Hak milik atas satuan rumah susun.

Terhadap hak atas tanah yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka apabila debitur *wanprestasi* terhadap hak atas tanah itu akan dilakukan penjualan di bawah tangan ataupun lelang guna melunasi utang debitur sebagaimana telah ditentukan dalam UU No. 5 Th. 1960.

Meskipun sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan, tidak selalu menjamin bahwa kreditur tersebut akan mendapatkan kedudukan yang diutamakan atas pelunasan piutangnya jika debitur *wanprestasi*. Salah satunya terkait dengan besaran nilai Hak Tanggungan yang telah disepakati oleh kreditur dan debitur di dalam APHT. Terkait dengan nilai Hak Tanggungan ini, penulis ingin mengkaji lebih dalam mengenai fungsi serta akibat hukum

yang ditimbulkan khususnya bagi kreditur dan debitur. Sehingga dari penelitian ini, kreditur dan debitur dapat lebih memahami dan mengetahui akibat hukum yang akan ditimbulkan dari penetapan nilai Hak Tanggungan apabila debitur *wanprestasi*.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu suatu metode dengan cara mengkaji peraturan-peraturan dan mengumpulkan bahan dari pustaka yang berkaitan dengan jaminan kebendaan khususnya Hak Tanggungan. Sehubungan dengan hal ini maka pendekatan yang dipakai adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku (*statue approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*). *Statue approach*, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji suatu peraturan-perundang-undangan yang berlaku dan yang berhubungan dengan penelitian. Sedangkan *conceptual approach*, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan pustaka, pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin ilmu hukum sehingga dapat membangun argumentasi hukum guna memperoleh pemecahan permasalahan yang ada.

Prosedur pengumpulan bahan hukum dengan model *content analysis*, yaitu dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder terlebih dahulu, kemudian terhadap bahan-bahan hukum tersebut dibaca, dianalisis, diinventarisasi, diidentifikasi dan disusun secara sistematis sehingga dapat dirumuskan guna memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada. Teknik pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara *deduktif*, yaitu dengan cara menarik suatu kesimpulan berdasarkan permasalahan bersifat umum yang kemudian dijabarkan kepermasalahan bersifat khusus atau konkret yang sedang dihadapi.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kebendaan.

Meskipun Pasal 1131 BW telah mengatur dan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya apabila debitur *wanprestasi*, namun perlindungan tersebut tidak memberikan kedudukan diutamakan atas pelunasan piutangnya dari kreditur-kreditur lainnya. Oleh karenanya perlu adanya benda-benda debitur yang secara khusus dijamin hanya untuk melunasi piutang kreditur apabila debitur *wanprestasi* yang hanya berlaku bagi kreditur tersebut (Sofwan, 2001). Jaminan yang dapat memberikan hak untuk diutamakan pelunasan piutang kreditur dari kreditur-kreditur lainnya adalah jaminan kebendaan, sehingga kreditur yang memiliki hak diutamakan disebut dengan kreditur *preferen*. Hak diutamakan kreditur *preferen* hanyalah sebatas pada benda-benda yang telah diikat secara khusus sebagai jaminan.

Jaminan Kebendaan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak yang dapat dijamin salah satunya

adalah tanah dengan menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Mengenai lembaga jaminan Hak Tanggungan dapat diambil kesimpulan antara lain:

- a. Merupakan suatu jaminan yang menimbulkan hak kebendaan.
- b. Hak atas tanah yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan antara lain:
  - Hak Milik
  - Hak Guna Bangunan
  - Hak Guna Usaha
  - Hak Pakai
  - Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- c. Hak atas tanah yang dijamin adalah termasuk maupun tidak termasuk benda-benda yang ada di atasnya yang menjadi satu-kesatuan.
- d. Adanya suatu utang tertentu.
- e. Pemegang Hak Tanggungan diutamakan pelunasan piutangnya daripada kreditur-kreditur lain.

Beberapa asas terkait dengan Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah, antara lain:

1. *Droit de preference*. (Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Th. 1996)

Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk mengambil terlebih dahulu atas pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan dari pada kreditur yang lain (Harsono, 1999). Berbeda apabila kreditur tersebut hanyalah pemegang jaminan perorangan, maka kreditur hanya sebagai kreditur *konkuren*, artinya di antara kreditur-kreditur tersebut tidak ada yang didahulukan pelunasan piutangnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1132 BW. Pasal 1132 BW menentukan hasil penjualan benda-benda debitur akan dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kreditur.

2. *Droit de suite*. (Pasal 7 UU No. 4 Th. 1996)

Bahwa hak kebendaan yang ada di dalam Hak Tanggungan akan terus mengikuti kemana objek jaminan tersebut berada.

3. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. (Pasal 2 ayat 1) UU No. 4 Th. 1996)

Walaupun debitur telah melunasi sebagian utangnya, tidak berarti sebagian objek Hak Tanggungan terbebas dari pembebanan Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut dapat dikesampingkan apabila suatu utang dijamin dengan beberapa hak atas tanah dan harus diperjanjikan dengan tegas di dalam APHT.

4. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah yang telah ada. (Pasal 8 UU No. 4 Th. 1996)

Yang dapat melakukan pemberian Hak Tanggungan adalah pemilik objek Hak Tanggungan, sehingga hak atas tanah yang baru akan dimiliki di kemudian hari tidak dapat dijadikan jaminan untuk pelunasan suatu utang.

5. Memenuhi asas spesialitas. (*Pasal 11 UU No. 4 Th. 1996*)

Pemberian Hak Tanggungan harus ditunjuk secara khusus yang kemudian dituangkan di dalam APHT dan harus tercantum identitas dan domisili penerima dan pemberi Hak Tanggungan, jumlah utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai Hak Tanggungan, benda atau objek yang menjadi objek Hak Tanggungan (Adjie, 2000).

6. Memenuhi asas publisitas. (*Pasal 13 UU No. 4 Th. 1996*)

Pemberian Hak Tanggungan wajib diumumkan dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan di daerah objek Hak Tanggungan tersebut berada. Asas publisitas ini dimaksudkan agar pemberian Hak Tanggungan dapat diketahui oleh umum sehingga dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

7. Mudah dan pasti dalam melakukan eksekusi. (*Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Th. 1996*)

Apabila debitur *wanprestasi* maka kreditur dapat segera melakukan eksekusi melalui pelelangan umum dengan cara mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang, selain itu juga dimungkinkan dilakukan penjualan di bawah tangan. Terdapat title eksekutorial di dalam sertipikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sehingga eksekusi obyek Hak Tanggungan tidak lagi memerlukan persetujuan pemberi Hak Tanggungan maupun tidak perlu meminta penetapan pengadilan.

8. Terhadap obyek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh pengadilan.

Hal ini bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan untuk tetap diutamakan pelunasan piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya.

9. Obyek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam *boedel* kepailitan. (*Pasal 21 UU No. 4 Th. 1996*).

Jika debitur dinyatakan pailit, maka pemegang Hak Tanggungan (kreditur) tetap diutamakan pelunasan piutangnya.

10. Bersifat *accessoir*.

Artinya, eksistensi atau lahir dan berakhirnya Hak Tanggungan mengikuti pada perjanjian utamanya, yaitu perjanjian kredit.

**Penetapan Nilai Hak Tanggungan Di Dalam APHT.**

Hak atas tanah merupakan objek yang sering dijadikan jaminan oleh debitur untuk mendapatkan kredit. Hak atas tanah lebih disukai oleh kreditur dikarenakan harga atas tanah terus meningkat, memiliki tanda bukti kepemilikan, sulit digelapkan dan memberikan hak istimewa bagi pemegang jaminan atas tanah tersebut (Sutedi, 2010). Terdapat beberapa penilaian yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila hak atas tanah tersebut akan dijamin untuk suatu utang. Pertama, penilaian

secara hukum, yaitu penilaian yang dilakukan guna memastikan keabsahan dokumen atau surat hak atas tanah tersebut dan peruntukan tanah yang akan dijadikan jaminan. Dengan adanya penilaian secara hukum ini juga untuk memastikan apakah pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik dari obyek jaminan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 8 UU No. 4 Th. 1996.

Kedua, penilain secara ekonomis, yaitu penilaian yang dilakukan untuk mengetahui nilai atau harga dari obyek yang akan dijamin. Terhadap hasil penilaian tersebut akan menjadi acuan mengenai disetujui atau tidaknya maupun besar atau kecilnya kredit yang akan diberikan oleh kreditur. Apabila kreditur telah menyetujui pemberian kredit, barulah para pihak akan menuangkannya di dalam perjanjian kredit.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa untuk menjamin kreditur untuk diutamakan pelunasan piutangnya maka perlu adanya jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitur dengan Hak Tanggungan. Perjanjian jaminan kebendaan (Hak Tanggungan) merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan yang ada atau lahir karena adanya perjanjian utama, yaitu perjanjian kredit. Oleh karenanya jika perjanjian kredit telah dinyatakan gugur atau sudah tidak berlaku maka dengan sendiri perjanjian jaminan tersebut juga gugur atau tidak berlaku.

Tahapan dalam hal pembebanan Hak Tanggungan terdapat 2 (dua) tahap, yaitu tahap pemberian dan tahap pendaftaran.

1) Tahap pemberian.

Tahap ini harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan yang tertuang di dalam perjanjian, karena sifat dari Hak Tanggungan adalah sebagai perjanjian *accessoir* (Usman, 2009). Kemudian barulah dituangkan di dalam APHT yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang (Pasal 1 angka 4 UU No. 4 Th 1996). APHT yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Beberapa ketentuan yang wajib tercantum di dalam APHT (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Th. 1996), antara lain:

*"Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan; Domisili pihak-pihak pemberi dan peneriman Hak Tanggungan; Jumlah utang-utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan; Penetapan nilai Hak Tanggungan; dan Uraian jelas mengenai objek Hak Tanggungan."*

Sifat ketentuan ini adalah wajib, maka jika tidak terpenuhinya hal-hal tersebut di atas, APHT tersebut adalah batal demi hukum.

2) Tahap pendaftaran.

Setiap pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan pendaftaran dan pencatatan di Kantor Pertanahan dimana obyek jaminan tersebut berada. Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) UU No. 4 Th. 1996 menentukan bahwa Hak Tanggungan lahir pada tanggal dibuatnya buku tanah, dengan demikian sejak

hari dan tanggal itulah kreditur resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*).

Fungsi dari nilai Hak Tanggungan yang telah ditetapkan dalam APHT yang kemudian didaftarkan dan dicatatkan adalah sebagai perwujudan asas publisitas, sehingga kreditur lain atau pihak ketiga mengetahui seberapa besar obyek Hak Tanggungan itu sedang memikul beban Hak Tanggungan (Usman, 2009). Pihak ketiga adalah kreditur lain sebagai calon pemegang Hak Tanggungan terhadap objek yang sama, mengingat objek Hak Tanggungan dapat dibebani beberapa Hak Tanggungan untuk beberapa utang (Pasal 5 ayat (1) UU No. 4 Th. 1996).

Perlindungan terhadap pihak ketiga yang paling utama adalah memberikan kehati-hatian apabila kredit itu akan diberikan, antara lain:

1. Ada tidaknya pihak lain sebagai penerima Hak Tanggungan atas obyek yang akan dijaminkan,
2. Apabila ada, apakah nilai ekonomis terhadap obyek tersebut masih mencukupi atas kredit yang akan diberikan, mengingat terhadap obyek tersebut telah dibebani Hak Tanggungan oleh kreditur lain.

#### **Akibat Hukum Penetapan Nilai Hak Tanggungan Dengan Hasil Eksekusi Obyek Hak Tanggungan.**

Nilai Hak Tanggungan adalah salah satu syarat wajib yang harus dicantumkan di dalam APHT. Nilai Hak Tanggungan merupakan batas nilai maksimal bagi kreditur untuk tetap bisa disebut sebagai kreditur *preferen*. Di dalam praktek, penetapan nilai Hak Tanggungan adalah hal yang harus diperhatikan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan, karena sangat menentukan sejauh mana kreditur tersebut akan didahulukan pelunasan piutangnya apabila debitur *wanprestasi*. Dengan demikian terhadap penetapan nilai Hak Tanggungan akan membawa akibat hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan yaitu akan diutamakan pelunasan piutangnya hanya sebatas dengan nilai Hak Tanggungan.

Besaran nilai Hak Tanggungan di dalam APHT tidaklah harus sama dengan jumlah utang debitur. Penetapan nilai Hak Tanggungan dapat didasarkan pada utang yang telah ada maupun utang yang akan ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian kredit berikut penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi atas utang debitur yang telah membengkak karena adanya denda, gantiirugi dan/atau bunga (Satrio, 1997).

Terdapat beberapa keadaan atau kondisi terkait dengan pelunasan piutang kreditur sehubungan dengan penetapan nilai Hak Tanggungan dan hasil eksekusi objek Hak Tanggungan, antara lain:

Pertama, kreditur akan mendapatkan keseluruhan pelunasan piutangnya dengan kedudukan diutamakan, apabila:

- Hasil eksekusi lebih besar daripada nilai Hak Tanggungan dan nilai Hak Tanggungan lebih besar daripada jumlah piutang (**hasil eksekusi > nilai Hak Tanggungan > jumlah piutang**);
- Nilai Hak Tanggungan lebih besar daripada hasil eksekusi dan hasil eksekusi lebih besar daripada jumlah piutang (**nilai Hak Tanggungan > hasil eksekusi > jumlah piutang**).

Kedua, kreditur mendapatkan pelunasan piutangnya dengan kedudukan yang diutamakan hanya sebatas dengan hasil eksekusi obyek Hak Tanggungan, apabila:

- Nilai Hak Tanggungan lebih besar daripada jumlah piutang, dan jumlah piutang lebih besar daripada hasil eksekusi (**nilai Hak Tanggungan > jumlah piutang > hasil eksekusi**);
- Jumlah piutang lebih besar daripada nilai Hak Tanggungan, dan nilai Hak Tanggungan lebih besar daripada hasil eksekusi (**jumlah piutang > nilai Hak Tanggungan > hasil eksekusi**).

Ketiga, kreditur mendapatkan pelunasan piutangnya dengan kedudukan yang diutamakan hanya sebatas dengan nilai Hak Tanggungan, apabila:

- Jumlah piutang lebih besar daripada hasil eksekusi, dan hasil eksekusi lebih besar daripada nilai Hak Tanggungan (**jumlah piutang > hasil eksekusi > nilai hak tanggungan**);
- Hasil eksekusi lebih besar daripada jumlah piutang, dan jumlah piutang lebih besar daripada nilai Hak Tanggungan (**hasil eksekusi > jumlah piutang > nilai hak tanggungan**).

#### **4. SIMPULAN**

Nilai Hak Tanggungan adalah faktor yang paling menentukan kedudukan kreditur itu menjadi kreditur yang diutamakan pelunasan piutangnya apabila debitur *wanprestasi*. Kreditur tersebut akan menjadi kreditur diutamakan hanya sebatas pada nilai Hak Tanggungan yang telah disepakati dan ditetapkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sehingga apabila masih terdapat sisa piutang kreditur, maka terhadap sisa piutang tersebut membuat kedudukan kreditur tidak lagi diutamakan atau kreditur *preferen*, melainkan menjadi kreditur *konkuren*. Dengan berubahnya kedudukan kreditur *preferen* menjadi kreditur *konkuren* maka atas sisa piutang membawa konsekuensi tidak lagi diutamakan melainkan memilik kedudukan yang sama dengan kreditur-kreditur lainnya atas harta debitur yang lain.

#### **5. DAFTAR PUSTAKA**

- Burgerlijk Wetbook* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- Adjie, Habib. (2000). *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Harsono, Boedi. (1999). *Hukum Agraria Indonesia (Jilid 1 Hukum Tanah Nasional)*. Jakarta: Djambatan.
- Satrio, J. (1997). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Djambatan.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. (2001). *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta.
- Sutedi, Adrian. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Usman, Rachmadi. (2009). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.