

# **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN**

## ***JURIDICAL ANALYSIS OF THE PRACTICE OF GUARANTEE OF GUARANTEE RIGHTS THAT ARE NOT REGISTERED BY INDIVIDUAL CREDITORS***

Helen, Hasim Purba, Rosnidar Sembiring, Program Studi Magister  
Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Jl. Sivities  
Akademika No.9 Medan  
, [Helen@gmail.com](mailto:Helen@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*Guarantee sellers in the form of land are accepted because land has high economic value and does not experience a decrease in value, so that the state regulates everything related to land as outlined in the Basic Agrarian Law which provides for arrangements for land use and supervision. Land guarantee institutions that provide strong legal certainty and protect both creditors and debtors, namely Mortgage Rights. The problem in this study is regarding the legal rules governing the obligation to register mortgage guarantees, the position of mortgage guarantees that are not registered by individual creditors, and legal protection for the parties in guaranteeing mortgage rights that are not registered by individual creditors. Normative juridical research method The type of data used is secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials. The technique of collecting data is by studying the literature. The data that has been obtained is then analyzed qualitatively to obtain descriptive research results. This research shows that lending and borrowing money usually uses the submission of property rights certificates as collateral, the use of collateral in the form of land certificates must be based on mortgage rights as collateral for repayment of debts to creditors based on the UUPA. From the copy of the mortgage land book and the copy of the Mortgage Deed, the APHT must be registered at the local land office, but in practice the registration of the mortgage is negligent or the creditor does not register it, giving rise to legal consequences.*

**Keywords:** *Guarantee, Mortgage, Individual.*

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

### I. PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang berkembang. Seiring dengan perkembangan jaman yang begitu pesat, semakin berkembang pula kebutuhan manusia. Kebutuhan manusia yang semakin meningkat serta sudah berkembangnya dunia perbankan sehingga dalam memenuhi kebutuhannya manusia bisa mengajukan kredit dengan berbagai jaminan.<sup>1</sup> Dalam pertumbuhan ekonomi suatu negara, adanya Hukum Jaminan yang pasti dan kuat merupakan salah satu indikasi untuk mempercepat pertumbuhan perekonomian, karena bank (kreditur) sebagai penyedia dana sudah tentu memerlukan jaminan dan perlindungan hukum yang memadai ketika mengucurkan kredit kepada perorangan

(individu) maupun perusahaan (korporasi), bahkan keberadaan Hukum Jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum dan mudah dalam eksekusinya sangat didambakan oleh para pelaku bisnis.<sup>2</sup>

Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditur yang lain. Sedangkan Jaminan perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas utang tertentu dari seorang debitur.<sup>3</sup> Jaminan yang paling diterima adalah berupa tanah karena tanah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilainya. Untuk itu negara harus mengatur segala sesuatunya yang berkaitan

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis : Jaminan Fidusia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2000, hlm. 1.

---

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 71.

<sup>3</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 10.

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

dengan tanah tersebut, agar digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>4</sup>

Pentingnya keberadaan tanah dapat dilihat dengan dijadikan tanah sebagai alat jaminan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan beberapa hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan Hak Tanggungan. Beberapa hak atas tanah tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan.<sup>5</sup>

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur sendiri dengan Undang-Undang sebagaimana terdapat dalam Pasal 51 UUPA yang mengatakan bahwa Hak

Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, 39 diatur dengan Undang-Undang. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 51 UUPA maka pada tanggal 9 April 1996 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk dalam perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang atau yang disebut juga dengan perjanjian kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

---

<sup>4</sup> Anisa Kartika Sari, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan*, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta 2015.

<sup>5</sup> Denico Doly, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*, Negara Hukum: Vol. 2, No. 1, Juni 2011.

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok. Perjanjian pokok tersebut dapat berupa perjanjian utang maupun perjanjian kredit. Perjanjian utang atau kredit dengan penjaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir dari perjanjian.<sup>6</sup>

Hukum perikatan mengatur istilah kreditor dan debitor dan akan muncul setelah perjanjian disepakati dan dapat ditentukan siapa yang berposisi sebagai kreditor, maupun yang akan menjadi debitor. Kreditor dan debitor merupakan subyek hukum dalam hukum perikatan. Definisi dari kreditor adalah orang atau badan hukum, yang berhak atas prestasi, sedangkan debitor

adalah orang atau badan hukum yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi.<sup>7</sup>

Adanya pemberian jaminan hak tanggungan yang bersifat khusus yang dilakukan debitor kepada kreditor maka harus dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan karena merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan memberikan kedudukan kreditor menjadi kreditor yang preferent yaitu kreditor yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.<sup>8</sup>

Pemberian kredit dengan jaminan berupa atas tanah yang tidak dilakukan pengikatan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka selaku pihak kreditor

---

<sup>6</sup> Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar maju, Bandung, 2000, hlm. 8.

---

<sup>7</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 152.

<sup>8</sup> Annisa Ridha Watikno, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Akibat Debitor Wanprestasi*, Mahasiswa S2 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

tidak memiliki kedudukan sebagai kreditur *preference* atau kreditur yang memiliki kedudukan diutamakan karena memegang jaminan berupa hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial layaknya putusan pengadilan. Apabila pembebanan hanya dilakukan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam jangka waktu 1 bulan tidak didaftarkan APHT maka SKMHT tersebut akan batal demi hukum.<sup>9</sup>

Perlindungan yang dijamin pada saat Hak Tanggungan mulai berlaku adalah perlindungan yang dimaksud oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dibuktikan dengan sertifikat Hak Tanggungan, tetapi terdapat

keadaan di mana Hak Tanggungan dimungkinkan untuk hapus. Dalam Pasal 18 UUHT diatur mengenai hapusnya hak tanggungan yang salah satunya disebabkan oleh Obyek Hak Tanggungan tersebut yang berakhirnya Hak Atas Tanahnya, maka hapusnya Hak Tanggungan menimbulkan akibat hukum terhadap Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan menjadi tidak memiliki kedudukan yang utama atas hak yang di berikan Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka perlu untuk dibahas lebih mendalam terkait bagaimana seharusnya pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta para pihak yang terlibat harus mengetahui pentingnya mendaftarkan akta pemberian hak tanggungan tersebut kepada PPAT. Hal ini penting

---

<sup>9</sup> Made Robby Karna Aditya, *Akibat Hukum Terhadap Tanah Sebagai Jaminan Kredit Yang Tidak Diikatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada Lembaga Perkreditan Di Desa Pakraman Padangsambian*, Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum, Universitas Udayana.

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

dilakukan untuk menghindari kesalahan-kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut, karena mengingat akta pemberian hak tanggungan mempunyai potensi menimbulkan permasalahan dikemudian hari jikalau ternyata terjadi wanprestasi antara kedua belah pihak.

Pembebanan Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan akan menjadi masalah dikemudian hari dalam hal ini penulis meneliti permasalahan yang terjadi antara deny syahputra sinaga selaku kepala gudang yang beralamat di petatal, batubara dalam hal ini memberikan sebuah surat tanah kepada vincent farel willia selaku penerima surat tanah yang dalam hal ini melakukan kesepakatan untuk bekerjasama dalam hal usaha ekspor lidi kelapa sawit.

Demikian halnya permasalahan pelaksanaan

pemberian Hak Tanggungan yang terjadi antara deny syahputra sinaga dengan vincent farel willia merupakan penjaminan hak tanggungan yang tidak didaftarkan oleh kreditur perorangan dalam hal tersebut vincent farel willia selaku kreditur perorangan tidak mendaftarkan sehingga menimbulkan permasalahan yaitu wanprestasi.

Pada tanggal 10 Maret 2021 deny syahputra sinaga dengan vincent farel willia sepakat untuk melakukan kerjasama usaha ekspor lidi kelapa sawit yang di ekspor ke Pakistan, dalam perjanjian kerjasama tersebut yang menjadi objek jaminan adalah surat tanah yang dijadikan sebagai jaminan pembebanan hak tanggungan. Setelah kerjasama tersebut berjalan deny syahputra sinaga menyadari bahwa vincent farel willia tidak melakukan pendaftaran jaminan hak tanggungan tersebut sehingga terjadi permasalahan antara

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

mereka. Berdasarkan keterangan yang diberikan oleh deny syahputra sinaga dalam hal ini memberikan jaminan tersebut mengetahui bahwa vincent farel willia tidak mendaftarkan hak tanggungan tersebut sehingga menimbulkan permasalahan antara kedua belah pihak yang mana deny syahputra merasa bahwa vincent farel willia telah melakukan wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Praktek Penjaminan Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Oleh Kreditur Perorangan”.

### B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut diatas, peneliti akan membahas tiga permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana aturan hukum yang mengatur tentang

kewajiban untuk pendaftaran jaminan hak tanggungan?

2. Bagaimana kedudukan jaminan hak tanggungan yang tidak didaftarkan oleh kreditur perorangan?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jaminan hak tanggungan yang tidak didaftarkan oleh kreditur perorangan?

### C. Metode Penelitian

Perbedaan utama antara karya ilmiah dengan bukan karya ilmiah adalah pada metodologi. Karya ilmiah termasuk laporan penelitian adalah suatu karya yang melaporkan suatu kegiatan ilmiah yang dicirikan dari prosedur pelaksanaannya yang logis dan sistematis.<sup>10</sup> Pengertian metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dapat dideskripsikan, dibuktikan, dikembangkan dan

---

<sup>10</sup> I.G.A.K. Wardani, *Teknik Menulis Karya Ilmiah*, Universitas Terbuka, Jakarta, 2006, hlm. 5.10.

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

ditemukan pengetahuan, teori, untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah dalam kehidupan manusia.<sup>11</sup> Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif sebagai landasan. Penelitian hukum normatif diartikan sebagai penelitian atas aturan-aturan perundangan, baik ditinjau dari sudut hierarki perundang-undangan (vertikal) maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal).<sup>12</sup> Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, dan menjelaskan serta menganalisa suatu peraturan hukum.<sup>13</sup> Penelitian ini menggunakan pendekatan

yuridis yang mengambil isu dari hukum sebagai sistem norma yang digunakan untuk memberikan justifikasi preskriptif tentang suatu peristiwa hukum.<sup>14</sup> Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder.<sup>15</sup> Penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum sebagai berikut: Bahan Hukum Primer berupa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan lain lain, bahan hukum sekunder peraturan perundang-

---

<sup>11</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B*, Bandung, Alfabeta, 2012, hlm. 20.

<sup>12</sup> Elisabeth Nurhaini, *Metode Penelitian Hukum Langkah-langkah Untuk Menemukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2018, hlm. 126.

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Pers, 2010, hlm. 6.

---

<sup>14</sup> Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2015, hlm. 36

<sup>15</sup> Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2016, hlm. 80.

## **YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN**

undangan, jurnal dan hasil penelitian sebelumnya, bahan hukum tesier :kamus hukum, artikel-artikel yang berhubungan dengan hukum, Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen.

### **II. PEMBAHASAN**

#### **A. Aturan Hukum Yang Mengatur Tentang Kewajiban Untuk Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan**

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>16</sup>

Perjanjian antara debitor dan kreditor yang dibuat sesuai dengan KUHPerduta dan Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, merupakan upaya hukum untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan terhadap kedudukan kreditor dan debitor dalam melakukan hubungan hukum sesuai dengan asas itikad baik dan janji harus ditepati

KUHPerduta Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi

---

<sup>16</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan.

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1339 Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang.<sup>17</sup>

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak

Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari padak kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Praktiknya sekarang ini menunjukkan bahwa perjanjian kredit tidak lagi merupakan perjanjian baku, perjanjian kredit yang dibuat berdasarkan kehendak yang disepakati para pihak dengan memperhatikan prinsip-prinsip yang harus dipenuhi oleh pihak bank sebagai penyalur kredit dan juga mempertimbangkan pihak penerima kredit (debitur) sebagai pengguna dana kredit tersebut, dalam arti manakala debitur merasa keberatan terhadap kondisi yang dinyatakan dalam perjanjian kredit, maka debitur dapat

---

<sup>17</sup> William R. M. Manitik, *Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Lex Privatum Vol. VI/No. 7/Sept/2018, hlm. 115.

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

menyampaikan dan bernegosiasi kepada bank berkaitan dengan keberatan tersebut.<sup>18</sup>

Eksekusi hak tanggungan merupakan upaya hukum yang harus dilakukan oleh pemegang hak tanggungan akibat pemberi hak tanggungan (debitor) melakukan cidera janji. Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara teratur dalam arti ditentukan keluasaan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai “hak”. Dengan demikian tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat itu bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.

Suatu peristiwa hukum, pada hakikatnya adalah kejadian, keadaan atau perbuatan seseorang yang oleh hukum dihubungkan dengan akibat hukum. Peristiwa hukum terjadi karena adanya perbuatan hukum oleh subyek hukum, berupa perbuatan aktif, untuk berbuat sesuatu. Peristiwa hukum terjadi, setelah para pihak seharusnya telah melakukan hak dan kewajibannya masing-masing. Pada saat pihak yang berkewajiban, tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan norma peraturan perundang-undangan atau perjanjian (wanprestasi), timbulah hak relatif dari pemilik hak, yaitu kewenangan untuk menuntut haknya kepada pihak yang belum atau tidak memenuhi kewajibannya. Pemilik hak berwenang untuk menuntut haknya apabila pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, baik karena lalainya maupun karena

---

<sup>18</sup> *Ibid.*

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

kesengajaannya.

Perbuatan yang dilakukan pemberi hak tanggungan (debitor) terhadap pemegang hak tanggungan sehingga terjadi eksekusi yakni pemberi hak tanggungan tidak melaksanakan kewajibannya untuk menaati janji atau debitor melakukan cidera janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian dari kesepakatan dalam perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut yang seharusnya ditaati serta dilaksanakan oleh debitor.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, telah mengatur dalam ketentuan-ketentuan khusus mengenai bentuk-bentuk perbuatan yang dilakukan pemberi hak tanggungan terhadap

pemegang hak tanggungan sehingga terjadi eksekusi. Pasal 2 ayat (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.<sup>19</sup>

### **B. Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Oleh Kreditur Perorangan**

Kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan sebagai akibat hapusnya hak atas tanah yang

---

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

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

diagunkan terdapat dalam salah satu unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan. Dalam Pasal 1 angka (1) UUHT disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>20</sup>

Pengertian hak tanggungan terdapat salah satu unsur memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*.

---

<sup>20</sup> Ni Putu Intan Octomy Jawita, *Kedudukan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Akibat Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Diagunkan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 8 No. 7 Tahun 2020.

Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang berbunyi “Apabila debitur cedera janji, debitur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada krediturkreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

Hak yang istimewa ini tidak dimiliki oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cedera janji. Keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan juga dijamin melalui ketentuan

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

Pasal 21 UUHT yang berbunyi: Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, obyek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan, sebelum kreditur pemegang tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan itu.<sup>21</sup>

Adanya pemberian jaminan hak tanggungan yang bersifat khusus, yang dilakukan oleh debitor kepada kreditur maka harus dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan, dikarenakan pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan memberikan kedudukan kreditur menjadi kreditur yang preferent yaitu kreditur yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya dan kreditur preferent tersebut dalam tagihannya

diistimewakan daripada tagihan kreditur-kreditur lainnya.

Hak tanggungan yang tidak lahir, maka kedudukan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren yaitu kreditur yang tidak mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya dan piutang kreditur konkuren tidak dijamin dengan hak kebendaan. Dengan kedudukan yang demikian maka kreditur konkuren tidak dapat mengeksekusi barang jaminan apabila debitor wanprestasi atau cedera janji. Yang dapat dilakukan oleh kreditur konkuren jika debitor wanprestasi atau cedera janji adalah dengan menempuh proses non litigasi dan litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, meletakkan sita jaminan terhadap suatu barang jaminan tersebut dan harus mendapatkan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang amarnya menyatakan bahwa debitor

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

tersebut wanprestasi atau cedera janji dan barang jaminan dapat di eksekusi melalui proses pelelangan.

Kondisi seperti ini di dalam dunia perbankan akan merugikan kreditor. Untuk itu dengan lahirnya Undang-Undang hak tanggungan dapat memberikan perlindungan bagi kreditor sebagai kreditor preferent dimana kreditor preferent dapat melakukan eksekusi langsung terhadap debitor wanprestasi atau cedera janji yang merupakan upaya untuk mempercepat proses hukum yang panjang dan dianggap lebih efisien waktu. Parate Eksekusi adalah Eksekusi yang dilakukan oleh kreditor (pemegang hak jaminan) tanpa melalui bantuan dari pengadilan negeri, akan tetapi menggunakan bantuan dari kantor lelang negara. Maka dapat disimpulkan Parate eksekusi dapat dilaksanakan tanpa melalui ijin dari

pengadilan negeri.<sup>22</sup> Parate Eksekusi tertulis di dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji.

### C. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Oleh Kreditur Perorangan

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian utang piutang, perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang merupakan perjanjian pokok atau perjanjian pendahulunya. Oleh karena itu, sebelum dilakukan pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan, terlebih dahulu dibuatkannya perjanjian kredit yang telah

---

<sup>22</sup> *Ibid.*

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

disepakati oleh kreditur dan debitur. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku.<sup>23</sup>

Pemberian atau pembebanan Hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat Hak tanggungan. PPAT mempunyai tugas pokok dengan

melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pada Pasal 11 ayat (1) UUHT terdapat hal-hal apa saja yang wajib dicantumkan dalam APHT, hal-hal tersebut adalah :

---

<sup>23</sup> Alves Simao, *Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. hlm. 6.

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai Objek Hak Tanggungan

Dalam hal ini dikatakan bahwa harus adanya kejelasan tentang utang-utang yang diperjanjikan dalam kewajiban pembuatan APHT. Perjanjian Kredit selain dilakukan dengan APHT dapat pula dilakukan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Seperti yang ada dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan

adalah

- a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang sudah ditentukan.
- b. Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya.
- c. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan.
- d. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan.
- e. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

f. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak di ikuti dengan pembuatan Akta Pembuatan Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.<sup>24</sup>

Bagi sahnya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan akat Notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Setelah proses pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan yang ditandai

dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka langkah selanjutnya dilakukannya pendaftaran APHT di Kantor pertanahan.

Pada Pasal 13 ayat (2)

UUHT menyatakan,

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Selanjutnya berkas tersebut diserahkan dengan cara datang ke Kantor Pertanahan dan dapat dikirim dengan pos tercatat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan APHT atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkan kepada Kantor Pertanahan tanpa membebankan biaya

---

<sup>24</sup>*Ibid.*

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

penyampaian berkas tersebut pada pemberi Hak Tanggungan.<sup>25</sup>

Berkas yang telah sampai di Kantor Pertanahan akan ditandatangani oleh Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk serta memberi cap dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagai tanda terima dan menyampaikan tanda terima tersebut kepada PPAT yang bersangkutan. Setelah ditentukan bahwa berkas yang bersangkutan sudah lengkap maka Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah dan sertifikat tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah hari ketujuh setelah tanggal tanda terima. Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan

pencatatan diatas diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Sertifikat Hak Tanggungan adalah bukti bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Didalam sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse acte hypoyheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat (3) UUHT). Sertifikat ini pada akhirnya akan diberikan kepada kreditur untuk digunakan dalam perjanjian kredit yang perjanjian aksesoirnya diikat dengan sertifikat Hak Tanggungan.<sup>26</sup>

Perlindungan hukum diberikan Undang-Undang

---

<sup>25</sup>*Ibid.*

---

<sup>26</sup>*Ibid.*

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

kepada penerima Hak Tanggungan dapat dilihat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ini dapat dilihat pada Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila tidak dicantumkan secara lengkap tentang hal-hal yang disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Kemudian Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian didaftarkan pada kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga. Janji-janji sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, ini bukan berarti janji seperti itu boleh diperjanjikan oleh kreditur karena Undang-Undang yang menyatakan demikian. Undang-Undang hanya mengingatkan saja kepada kreditur akan kemungkinan untuk memperjanjikan janji-janji seperti itu, karena pada dasarnya orang dapat memperjanjikan apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang bersifat memaksa, tata krama (kesusilaan) dan ketertiban umum.

Perlu diketahui bahwa janji-janji yang telah ditawarkan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT kepada kreditur

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

untuk diperjanjikan atau tidak, maka Undang-Undang memberikan pilihan untuk memperjanjikannya. Dalam banyak praktek janji-janji yang disebutkan tersebut diatas hampir dapat dikatakan selalu diperjanjikan oleh kreditur. Oleh karenanya demi untuk memudahkan para pihak janji-janji itu sudah dicetak dalam blanko formulir APHT, klausula itu atas sepakat para pihak boleh dihapus dari blanko yang bersangkutan. Oleh karena Hak Tanggungan harus diperjanjikan, maka prinsip harus ada kesepakatan diantara kedua belah pihak, artinya jika pemberi jaminan untuk menyetujui atau menolak diperjanjikan janji-janji seperti itu.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1). Dalam Pasal 13 tersebut, jelas adanya asas

spesialitas dan publisitas agar dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan diundangkannya Hak Tanggungan ini sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 51 Undang-Undang No. 5 tahun 1960, merupakan lembaga jaminan atas tanah dapat dipergunakan sebagai pelunasan hutang tertentu. Hak Tanggungan juga memberikan kedudukan utama kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitor cidera janji atau wanprestasi, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan di muka umum, tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Pasal 21 UUHT. Dalam Pasal ini, bagi si pemberi Hak Tanggungan jatuh pailit, maka pemegang

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi tanpa jatuh dalam palisemen. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam sistem B.W dikenal berkenan dengan hipotik dan gadai (pand). Dalam penjelasan Pasal tersebut, sangat jelas pasal ini memantapkan kedudukan pemegang Hak Tanggungan.<sup>27</sup>

### III. KESIMPULAN

Aturan hukum yang mengatur tentang kewajiban untuk pendaftaran jaminan hak tanggungan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menentukan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,

yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Kedudukan jaminan hak tanggungan yang tidak didaftarkan oleh kreditor perorangan, Kedudukan hukum kreditor pemegang hak tanggungan sebagai akibat hapusnya hak atas tanah yang diagunkan terdapat dalam salah satu unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan. Dalam Pasal 1 angka (1) UUHT disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana

---

<sup>27</sup> Rizki Kurniawan, *Perlindungan Hukum Kreditor Penerima Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Jurnal Pro Hukum, Vol. Iv, No. 2. Desember 2015.

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

yang dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Dari pengertian hak tanggungan terdapat salah satu unsur memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang berbunyi “Apabila debitur cedera janji, debitur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain yang bukan

pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jaminan hak tanggungan yang tidak didaftarkan oleh kreditur perorangan: Bahwa perlindungan hukum diberikan Undang-Undang kepada penerima Hak Tanggungan dapat dilihat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ini dapat dilihat pada Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila tidak dicantumkan secara lengkap tentang hal-hal yang disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Kemudian Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan

## YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN

tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga..

### IV. DAFTAR PUSTAKA

#### Buku

Adjie, Habib. 1999. Eksekusi Hak Tanggungan, Pro Justitia Tahun XVII Nomor 2. Jakarta : Djambatan.

Adjie, Habib. 2000. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. Bandung : Mandar maju.

Ediwarman. 2016. Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi. Yogyakarta : Genta Publishing.

Fajar, Mukti. 2015. Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

HS, Salim. 2009. Pengantar

Hukum Perdata Tertulis (BW). Jakarta : Sinar Grafika.

Nurhaini, Elisabeth. 2018. Metode Penelitian Hukum Langkah-langkah Untuk Menemukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum. Bandung : Refika Aditama.

Satrio, J. 2002. Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan, Bandung : Citra Aditya Bakti.

Soekanto, Soerjono, 2010. Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : UI Pers.

Sugiyono, 2012. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B. Bandung : Alfabeta.

Wardani, I.G.A.K. 2006. Teknik Menulis Karya Ilmiah. Jakarta : Universitas Terbuka.

Widjaja, Gunawan. 2000. Seri Hukum Bisnis : Jaminan Fidusia. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

#### Jurnal

Alves Simao. 2014. "Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan". Jurnal Privat Law. Vol 2 No 4.

**YURIDIS TERHADAP PRAKTEK PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN  
YANG TIDAK DIDAFTARKAN OLEH KREDITUR PERORANGAN**

- Anisa Kartika Sari. 2015. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan". Jurnal Repertorium. Edisi 3 Januari- Juni.
- Annisa Ridha Watikno. 2019. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Akibat Debitor Wanprestasi," Jurnal Repertorium. Vol 6 No 1.
- Denico Doly. 2011. "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya". Jurnal Negara Hukum. Vol 2 No 1.
- Made Robby Karna Aditya. 2014. "Akibat Hukum Terhadap Tanah Sebagai Jaminan Kredit Yang Tidak Diikatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada Lembaga Perkreditan Desa Di Desa Pakraman Padangsambian". Jurnal Kertha Semaya. Vol 2 No 6.
- Ni Putu Intan Octomy Jawita. 2020. "Kedudukan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Akibat Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Diagunkan". Jurnal Kertha Semaya. Vol 8 No 7.
- Rizki Kurniawan. 2015. "Perlindungan Hukum Kreditur Penerima Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah". Jurnal Pro Hukum, Vol 4 No 2.
- William R. M. Manitik. 2018. "Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah". Jurnal Lex Privatum. Vol. 6 No 7.
- Peraturan Perundang-undangan**
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Penjaminan.