

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, PERJANJIAN JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN

A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Meneliti pengertian perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, banyak ahli hukum yang menyatakan lemahnya pengertian perjanjian yang di uraikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut. Sebagai perbandingan, Prof. Subekti kemudian memberikan definisi perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³¹

Menurut teori yang dikemukakan oleh Van dunne, yang dikatakan perjanjian adalah: “suatu hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”³²

Sedangkan menurut Salim H.S perjanjian merupakan: “hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya dalam bidang

³¹ Ricardo Simanjuntak, *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta, 2011, Hlm. 29

³² Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 26

harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai yang telah disepakati.³³

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam sumber lain dikatakan, “perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak atau subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.³⁴

Perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”.

Berdasarkan dari bunyi Pasal 1338 ayat (1) di atas jelas bahwa perjanjian yang mengikat adalah perjanjian yang sah. Supaya sah pembuatan perjanjian harus berpedoman pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

³³*Ibid*, Hlm. 27

³⁴Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, PustakaYustisia, Yogyakarta, 2009, Hlm. 4

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi beberapa syarat,

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Sesuatu objek tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Berikut ini syarat-syarat yang di atur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata akan diuraikan lebih lanjut oleh penulis sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum

dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.³⁵

Ketentuan KUHPerdato mengenai tidak cakapnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Sesuatu objek tertentu;

Menurut KUH Perdata objek tertentu adalah :

1. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
2. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata).

d. Suatu sebab yang halal;

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335

KUHPerdata).³⁶

Dari keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, apabila dilihat dari apa yang diisyaratkan pada poin yang pertama dan kedua, maka kedua point itu dapat disebut sebagai syarat subjektif, karena mengatur syarat yang menyangkut pelaku

³⁵R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999, Hlm. 12

³⁶*Ibid*, Hlm. 16

atau subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan pada point ketiga dan keempat, dapat disebut sebagai syarat objektif, karena yang diatur dalam kedua point terakhir ini adalah mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan yang dilakukan itu.

Konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhi syarat subjektif adalah perjanjian dapat dibatalkan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut, sebaliknya tidak terpenuhinya syarat objektif, maka perjanjian dianggap batal demi hukum.³⁷

Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut Undang-undang, diakui oleh hukum. Sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat, tidak diakui oleh hukum meskipun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

3. Berakhirnya suatu Perjanjian

Oleh karena itu, perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, maka pada Pasal 1381 KUHPerdara berlaku pula pada hal-hal yang dapat menghapuskan suatu perjanjian. Pasal 1381 KUHPerdara berbunyi:

“Perikatan-perikatan hapus karena:

1. Pembayaran
2. penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. pembaharuan hutang
4. perjumpaan hutang atau kompensasi
5. pencampuran hutang
6. pembebasan hutang
7. musnahnya barang yang terhutang
8. kebatalan atau pembatalan
9. berlakunya suatu syarat batal

³⁷ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, Hlm. 49

10. lewatnya waktu.”

B. Kredit dan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit dan Unsur-unsur Kredit

Perkataan kredit sebenarnya sudah secara umum diketahui masyarakat luas, tidak terbatas hanya masyarakat perbankan saja, karena kebutuhan kredit dalam kondisi perekonomian yang berkembang dengan pesat akan semakin besar jumlahnya baik dari segi volume maupun jumlah debiturnya. Menurut Bardurzaman Mariam Darus, kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “credere” yang berarti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan dari bank, dengan demikian dasar pemberian kredit adalah kepercayaan, yaitu kepercayaan bahwa debitur akan melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan dan tepat waktu. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.³⁸

Sedangkan pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 merumuskan pengertian kredit sebagai berikut,³⁹

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang

³⁸Mariam Darus Bardruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, Hlm. 11

³⁹Pasal 1 ayat (11) UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari pengertian diatas, terdapat 4 unsur pokok kredit, yaitu kepercayaan, waktu, risiko dan prestasi. Kepercayaan berarti bahwa setiap pelaksanaan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Waktu disini berarti bahwa antara pelepasan kredit oleh bank dan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan, tetapi dipisahkan oleh tenggang waktu. Risiko disini berarti bahwa setiap pelepasan kredit jenis apapun akan terkandung risiko di dalamnya, yaitu risiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang waktu kredit semakin tinggi risiko kredit tersebut. Prestasi disini berarti bahwa setiap kesepakatan terjadi antara bank dan debitur mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.⁴⁰

2. Perjanjian Kredit

Beberapa pakar hukum mengemukakan pendapatnya mengenai perjanjian kredit bank, yaitu:⁴¹

1. R. Subekti, berpendapat:

“Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1754-Pasal 1769.”

⁴⁰ Daeng Naja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, Hlm. 123

⁴¹ *Ibid*, Hlm. 261-263

2. Mariam Daruz Badruzaman, tidak sependapat dengan Subekti karena berdasarkan kenyataan perjanjian kredit itu memiliki identitas sendiri yang berbeda dengan perjanjian pinjam uang.
3. Sutan Remy Sjahdeini memberikan pengertian secara khusus mengenai perjanjian kredit, yakni:⁴²

“Perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.”

Perjanjian kredit bank digolongkan kepada jenis perjanjian pokok.⁴³

Perjanjian pokok yaitu perjanjian antara kreditur dan debitur yang berdiri sendiri tanpa bergantung kepada adanya perjanjian yang lain. Perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.⁴⁴

3. Prinsip-prinsip Kredit Bank

Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur berpedoman kepada 2 prinsip yaitu:

- a. Prinsip Kepercayaan

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah

⁴² Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, Hlm. 14

⁴³ Riduan Syahrani, *Op.Cit*, Hlm. 216

⁴⁴ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004, Hlm. 30

debitur sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi hutangnya beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip Kehati-hatian (prudential principle)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.⁴⁵

Dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutang-hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum perjanjian kredit disepakati para pihak bank dapat melakukan pengamatan terhadap debitur. Upaya tersebut antara lain dapat ditempuh dengan melakukan penelitian dan pengamatan terhadap calon nasabah dengan cara analisis 5 C dan 7 P. Prinsip pemberian kredit dengan analisis 5 C sebagai berikut:

1. Character yaitu sifat atau watak seseorang, dalam hal ini calon debitur. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat atau watak orang yang diberikan kredit dapat dipercaya.

⁴⁵Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2006, Hlm. 58

2. Capacity, artinya untuk melihat kemampuan calon debitur dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuan mencari laba (keuntungan).
3. Capital, setiap nasabah yang mengajukan permohonan kredit harus dapat pula menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri dengan kata lain capital disini untuk mengetahui sumber-sumber pembayaran yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.
4. Colleteral, merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik bersifat fisik maupun non fisik, baik jaminan milik pribadi atau jaminan milik pihak ketiga/pihak lain yang fungsi jaminan tersebut adalah sebagai pelindung dari resiko kerugian.
5. Condition of economy, maksudnya dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing.⁴⁶

Adapun prinsip pemberian kredit dengan analisis 7 P sebagai berikut:

1. Personality, yaitu menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah laku sehari-hari maupun masalah.
2. Party, yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.
3. Purpose, mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit dan termasuk jenis kredit yang diinginkan calon nasabah.

⁴⁶Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, Hlm. 91

4. Prospect, menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau merugikan.
5. Payment, merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil, atau darimana saja sumber dana dalam pengembalian kredit.
6. profitability, untuk menganalisa bagaimana cara nasabah dalam mencari laba.
7. Protection, tujuannya adalah bagaimana menjaga kredit yang diberikan namun melalui suatu perlindungan. Yang mana perlindungan tersebut dapat berupa barang atau orang atau jaminan asuransi.⁴⁷

Bagi pihak bank sebagai kreditur (pemberi kredit), penilaian terhadap hal-hal tersebut di atas, seyogianya tidak hanya dilakukan atas dasar laporan-laporan tertulis yang diberikan atau disampaikan oleh calon nasabah, tetapi harus benar-benar dilakukan secara obyektif berdasarkan pengamatan lapangan dengan melakukan penelitian langsung ke tempat usaha calon debitur misalnya dengan melakukan wawancara langsung kepada calon nasabah.

C. Jaminan dan Perjanjian Jaminan

1. Pengertian Jaminan dan Fungsi Jaminan

Dalam pengalihan resiko, perbankan megenal istilah jaminan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur baik yang bersifat materil maupun inmateril guna menimbulkan kepercayaan dan keyakinan kepada

⁴⁷*Ibid*, Hlm. 93

kreditur untuk kepastian utang tepat waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.⁴⁸

Djuhaendah Hasan memberikan pengertian hukum jaminan dan pengertian jaminan yaitu sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin kreditur. Pengertian dari hukum jaminan adalah perangkat hukum yang mengatur tentang jaminan dari pihak debitur atau pihak ketiga bagi kepastian pelunasan piutang kreditur atau pelaksanaan suatu prestasi.⁴⁹

Jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin.⁵⁰

Undang-undang dalam hal ini KUHPerdara telah memberikan sarana perlindungan bagi para kreditur seperti tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdara dan 1132 KUHPerdara, yaitu:

Pasal 1131 KUHPerdara adalah :

“Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Pasal 1132 KUHPerdara adalah :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya, pendapatan penjualan dari benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar

⁴⁸ Hartanto Hadisaputro, *Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Arkola, Surabaya, 1984, Hlm. 15

⁴⁹ Djuhaendah Hasan, *Aspek-Aspek Hukum Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Makalah Penelitian, BPHN, Jakarta 1993, Hlm. 9

⁵⁰ Djuhaendah Hasan, *Op.cit*, Hlm. 233

kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila di antara para itu ada alasan sah untuk didahulukan”.

Didalam Pasal 1131 KUHPerdara ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang timbul atau lahir dari undang-undang yang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama, atau disini berlaku asas paritas creditorium, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan secara berimbang. Dengan demikian para kreditur hanya berkedudukan sebagai konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali apabila ada alasan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur tersebut.⁵¹

Didalam Pasal 1132 KUHPerdara menjelaskan tentang siapa-siapa yang oleh atau disini berlaku asas paritas creditorium, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan secara berimbang. Dengan demikian para kreditur hanya berkedudukan sebagai konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali apabila ada alasan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur tersebut.⁵²

Dewasa ini ketentuan tentang jaminan dalam perjanjian kredit dapat ditemukan dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyebutkan:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta

⁵¹ *Ibid*, Hlm. 205

⁵² Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, Hlm. 12-13

kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang dilaksanakan oleh bank perlu adanya suatu jaminan. Hal ini dikarenakan kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.⁵³

Berdasarkan pengertian jaminan di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah di sepakati.⁵⁴

2. Perjanjian Jaminan

Perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian pokoknya berupa perjanjian kredit dan tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya.⁵⁵

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat aksesoir atau tambahan, ciri dari perjanjian ini ada 3, yakni:

1. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri
2. Perjanjian jaminan ini selalu mengikuti perjanjian pokoknya

⁵³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, op.cit*, Hlm. 145

⁵⁴ Hermansyah, *Op.Cit*, Hlm. 73-74

⁵⁵ Johannes Ibrahim, *Op.Cit*, Hlm. 78

3. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminan juga akan hapus.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur atau bank dengan debitur atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.⁵⁶

D. Lembaga Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah:

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 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Didalam pengertian tersebut di atas, memuat beberapa unsur pokok dari pengertian Hak Tanggungan atas tanah. Unsur-unsur pokok itu adalah:

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.

⁵⁶*Ibid*

2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah saja), tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵⁷

2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan UUHT itu di atur mengenai subyek hak tanggungan, yang mana subyek hak tanggungan tersebut diatur didalam ketentuan pasal 8 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan subyek hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 8 Ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dari ketentuan isi pasal tersebut diatas subyek hak tanggungan terdiri dari perseorangan dan bisa juga badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan. Umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitur sendiri. Tapi,

⁵⁷ Remy Sjahdeny, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, op.cit , Hlm.15

dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitur. Bisa juga debitur dari pihak lain, jika yang dijadikan jaminan milik bersama. Juga mungkin bangunan milik atau Perseroan Terbatas, sedang tanah milik direktornya.⁵⁸

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan pula kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembebanan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan dari Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftar.⁵⁹

Dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan

⁵⁸ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Poko Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, op.cit, Hlm. 414

⁵⁹ Soedaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebanan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.13-

Dengan Tanah, juga mengatur juga mengatur mengenai obyek hak tanggungan atas tanah sebagai berikut:

- (1). Hak atas tanah yang dapat di bebani hak tanggungan:
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
- (2). Selain hak-hak tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat di pindahtanggankan dapat juga di bebani hak tanggungan.

Obyeknya hak girik tapi dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ini mengatur juga tanah yang belum bersertifikat, bisa saja bukti nya berupa girik, kikitir dan lain-lain. Namun peneliti hanya akan menjelaskan girik sebagai obyek hak tanggungan yang nantinya akan bersertifikat, dalam pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan ini memberikan kesempatan bahwa hak milik belum tentu sudah bersertifikat tapi juga hak milik yang hanya bisa dibuktikan dengan girik saja.

Girik adalah surat pajak hasil bumi yang dimana surat pajak tanah dengan bukti girik dapat dijadikan sebagai jaminan, sebelum diberlakukanya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA yaitu setelah tahun 1960, girik atau kikitir tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali hanya sebagai alat keterangan objek tanah dan sebagai bukti objek tanah.⁶⁰

⁶⁰ R. Soeprapto, *Op.Cit*, Hlm. 209.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA tersebut mewajibkan kepada pemerintah maupun kepada pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkannya sesuai dengan ketentuan PP No.24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah. Perintah UUPA belum dapat di laksanakan secara efektif sehingga di Indonesia sampai saat ini masih banyak yang belum bersertifikat bahkan masih ada yang bebentuk girik, kikitir dll.

Undang-undang Hak Tanggungan menuntut agar tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan tanah yang sudah bersertifikat, namun demikian pada kenyataanya di Indonesia masih banyak tanah yang belum bersertifikat, sehingga UUHT memperbolehkan tanah yang belum bersertifikat untuk dijadikan obyek Hak Tanggungan. Mengenai tanah yang belum bersertifikat untuk dijadikan obyek hak tanggungan tersebut dimuat dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai berikut;

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak lama yang dimaksud adalah “pemilikan tanah menurut hukum adat telah ada, tetapi proses administrasi dalam konversinnya belum selesai dilaksanakan”. ‘Syarat-syarat yang harus dipenuhi’ adalah syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan-peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan konversi hak-hak yang lama menjadi Hak Milik menurut UUPA.

“dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”, berarti, bahwa pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)nya dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan belum bersertifikat. Permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan pengajuan permohonan Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁶¹

Ketentuan konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu hak-hak tanah menurut KUHPerdara dan tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA dan pelaksanaan konversi hak itu baru tuntas selesai atas tanah tersebut telah dibukukan dan diterbitkan sertifikat hak tanahnya.⁶²

3. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan atas Tanah

Sebagaimana telah dijelaskan mengenai pengertian girik di halaman sebelumnya, Diatur pula beberapa cara mengenai tatacara pemberian hak tanggungan. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menetapkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan di dahulukan dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian

⁶¹ Budi Harsono, *op.cit*, Hlm. 421-422

⁶² AP.Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990, Hlm.

hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.⁶³

Dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dapat diketahui bahwa pemberian hak tanggungan harus dan hanya dapat diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang dapat dilakukan .⁶⁴

1. Secara langsung oleh yang berwenang untuk memberikan Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 8 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi:

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.”

2. Secara tidak langsung dalam bentuk pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Untuk ini harus memenuhi ketentuan Pasal 15 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan

⁶³ Kartini Muljadi "et. al", *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006, Hlm. 269

⁶⁴ *Ibid*, Hlm.269

memerhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Kantor Pertanahan No. 4 tahun 1996 tentang Penetapan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Atas Tanah

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dikuasakan kepada pihak lain.⁶⁵

Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi:

“(1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.”

⁶⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi 1999, Djambatan, Jakarta, 1999, Hlm. 427

Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian berarti SKMHT yang tidak dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidaklah berlaku sebagai SKMHT.⁶⁶

SKMHT merupakan suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebankan Hak tanggungan semata-mata.

Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan (4).

Ketentuan Pasal 15 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”.

Ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan

⁶⁶ Kartini Muljadi, “et. al”, *Op. cit*, Hlm. 191-192

sesudah diberikan”.Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah yang belum terdaftar yaitu tanah-tanah yang masih berupa girik, kikitir, petuk dan lain-lain.

Bahwa jika batas waktu yang telah ditentukan tersebut tidak ditaati atau tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang sudah ditentukan, maka surat kuasa tersebut diancam batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (6) Undang-undang Hak Tanggungan. Jadi kuasa dalam SKMHT ini akan berakhir jika : telah dilaksanakan pembuatan APHT sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, atau tidak dilaksanakan atau tidak diikuti dengan pembuatan APHT maka batal demi hukum.⁶⁷

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Atas Tanah

Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

“Di dalam APHT wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara 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 obyek Hak Tanggungan.”

⁶⁷Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hlm. 15

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnyanya pemberian hak tanggungan. Apabila tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT tersebut batal demi hukum.⁶⁸

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Janji- janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut sifatnya fakultatif. Dalam arti boleh dikurangi ataupun ditambahkan, asal tidak bertentangan dengan ketentuan UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.⁶⁹

6. Pendaftaran Hak Tanggungan

Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan sebagai berikut :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) 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
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak

⁶⁸ Boedi Harsono, *Op. cit*, Hlm. 424

⁶⁹ *Ibid*, Hlm. 425

Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Dari rumusan Pasal 13 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan.⁷⁰

Dalam Pasal 14 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat (4) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi cacatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 13 ayat (3) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dikembalikan hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditor

⁷⁰ Kartini Muljadi, "et. al", *Op. cit*, Hlm. 214

dapat memperjanjikan lain di dalam APHT, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.⁷¹

Dalam Pasal 14 ayat (5) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

“Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.”

Setelah Sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh kantor pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh kantor pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan.

7. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah

Ketentuan mengenai penghapusan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hal-hal yang dapat menghapuskan Hak Tanggungan, yaitu :

- (1) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya utang yang dijaminan. Ketentuan yang diberikan dalam Pasal 18 ayat (1) butir a UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada pokoknya menunjukkan pada sifat *accetio* dari Hak Tanggungan. Sehubungan dengan hapusnya perikatan pokok yang merupakan sumber lahirnya

⁷¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Op. cit, Hlm. 145-146

perjanjian jaminan, maka hapus pulalah segala ketentuan mengenai perjanjian jaminan.

(2) Di lepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

Adanya pernyataan pelepasan Hak Tanggungan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan, maka pencoretan Hak Tanggungan dapat dilakukan.

(3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh

Ketua Pengadilan Negeri. Hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena terdapat lebih dari satu Hak Tanggungan yang diletakkan atas bidang tanah tersebut. Permintaan penghapusan tersebut dapat dimintakan oleh setiap pembeli hak atas tanah, apabila pembeliannya dilakukan melalui pelelangan.⁷²

(4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya

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

⁷² Kartini Muljadi, "et. al", *Op. cit*, Hlm. 267-269