



HUKUM JAMINAN

Unggul Warsiadi, S.H., M.H

HUKUM JAMINAN

- HUKUM JAMINAN : ADALAH PERATURAN HUKUM YANG MENGATUR TENTANG JAMINAN – JAMINAN PIUTANG SEORANG KREDITUR TERHADAP SEORANG DEBITUR.
- HAK JAMINAN : ADALAH HAK YANG MEMBERIKAN KEPADA KREDITUR KEDUDUKAN YANG LEBIH BAIK DARIPADA KREDITUR LAIN.

“KEDUDUKAN YANG LEBIH BAIK” ADALAH LEBIH BAIK DIDALAM USAHANYA MENDAPATKAN PEMENUHAN (PELUNASAN) PIUTANGNYA DIBANDING DENGAN PARA KREDITUR YANG TIDAK MEMPUNYAI HAK JAMINAN. JADI PEMENUHAN PIUTANGNYA LEBIH TERJAMIN, BUKAN BERARTI PASTI TERJAMIN (TERLUNASI)

PASAL 1131 KUH PERDATA → ASAS UMUM HAK SEORANG TERHADAP DEBITURNYA.

- PASAL 1131 BW :“SEGALA KEBENDAAN SI BERHUTANG, BAIK YANG BERGERAK MAUPUN TAK BERGERAK, BAIK YANG SUDAH ADA MAUPUN YANG BARU AKAN ADA DIKEMUDIAN HARI, MENJADI TANGGUNGAN UNTUK SEGALA PERIKATAN PERSEORANGAN.”

→ HAK – HAK TAGIHAN SEORANG KREDITUR DIJAMIN DENGAN :

1. SEMUA BENDA – BENDA DEBITUR YANG SUDAH ADA PADA SAAT UTANG DIBUAT.
2. SEMUA BENDA YANG AKAN ADA, YAKNI PADA SAAT UTANG DIBUAT, BARANG ITU BELUM MENJADI MILIK DEBITUR.
3. BENDA BERGERAK DAN TAK BERGERAK.

DARI PASAL 1131 KUH PERDATA DAPAT DISIMPULKAN ADANYA ASAS – ASAS HUBUNGAN EKSTERN KREDITUR, SBB :

- A. SEORANG KREDITUR BOLEH MENGAMBIL PELUNASAN DARI SETIAP BAGIAN HARTA KEKAYAAN DEBITUR.
 - B. SETIAP BAGIAN KEKAYAAN DEBITUR DAPAT DIJUAL GUNA PELUNASAN TAGIHAN KREDITUR.
 - C. HAK TAGIHAN KREDITUR HANYA DIJAMIN DENGAN HARTA BENDA DEBITUR SAJA, TIDAK DENGAN “PERSOON” DEBITUR.
-
- JAMINAN YANG DIBERIKAN OLEH PASAL 1131 BERLAKU KEPADA SETIAP KREDITUR → JAMINAN UMUM.

DARI PASAL 1132 DAPAT DISIMPULKAN ADANYA ASAS HUBUNGAN INTERN PARA KREDITUR

- PASAL 1132 BW :“KEBENDAAN TERSEBUT MENJADI JAMINAN BERSAMA – SAMA BAGI SEMUA ORANG YANG MENGHUTANGKAN KEPADANYA; PENDAPATAN PENJUALAN BENDA – BENDA ITU DIBAGI – BAGI MENURUT KESEIMBANGAN, YAITU MENURUT BESAR KECILNYA TAGIHAN MASING – MASING, KECUALI APABILA DIANTARA PARA BERPIUTANG ITU ADA ALASAN – ALASAN YANG SAH UNTUK DIDAHULUKAN.”

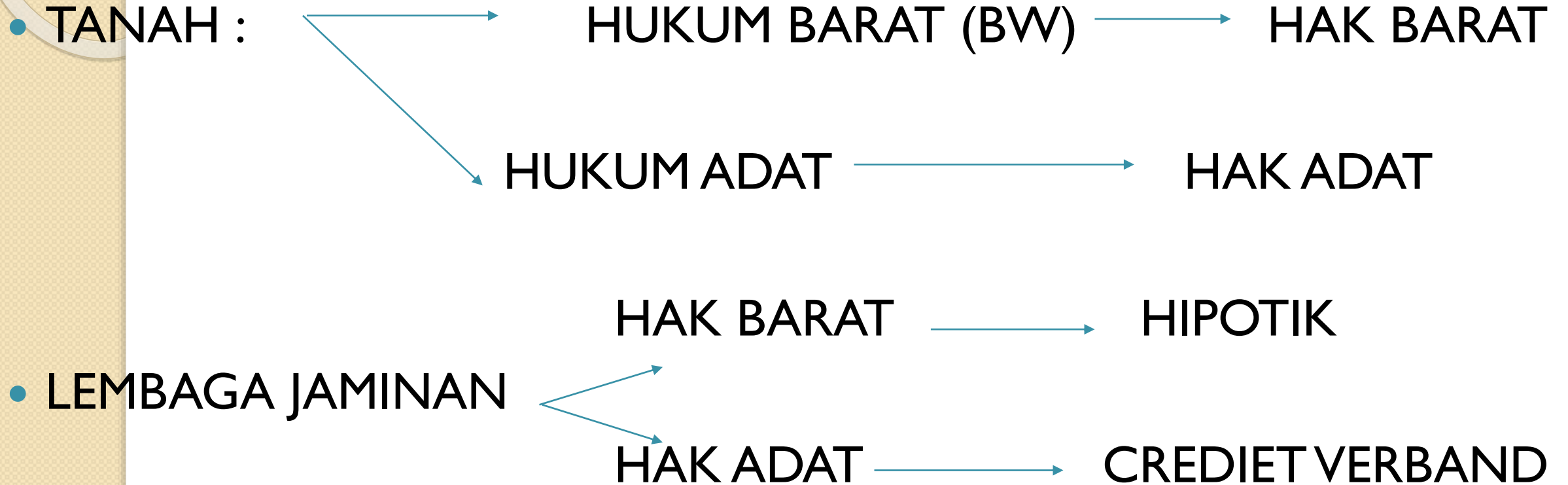
→ SEMUA KREDITUR DIJAMIN DENGAN “BENDA YANG SAMA” MILIK DEBITUR.

- DISINI TERSIMPUL ADANYA PERSAMAAN HAK, PERSAMAAN KEDUDUKAN PARA KREDITUR TERHADAP SEORANG DEBITUR → ASAS PARITAS CREDITORIUM

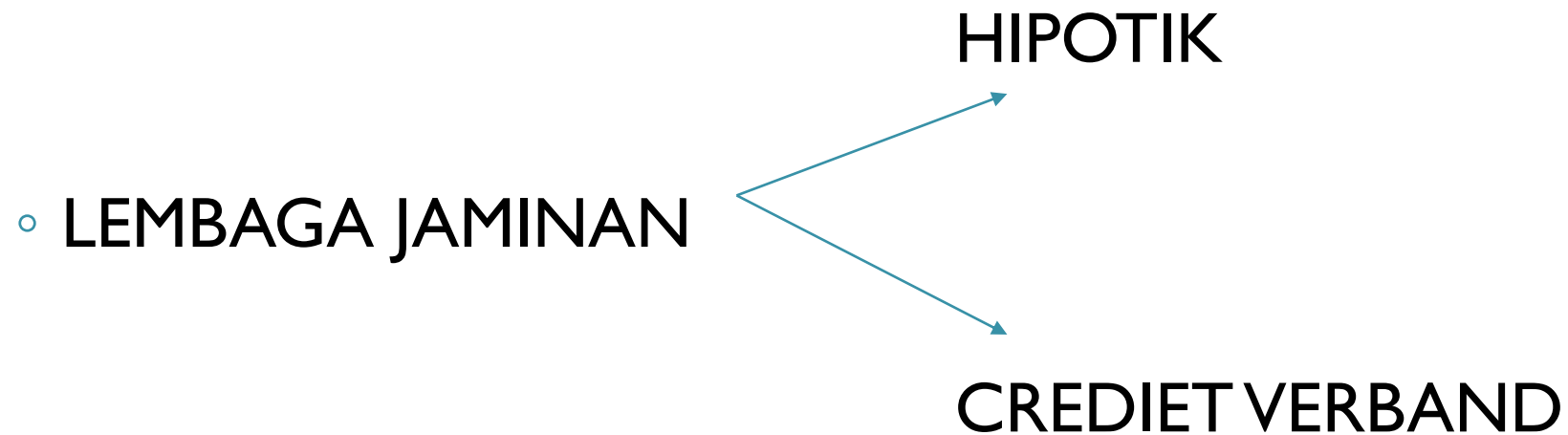
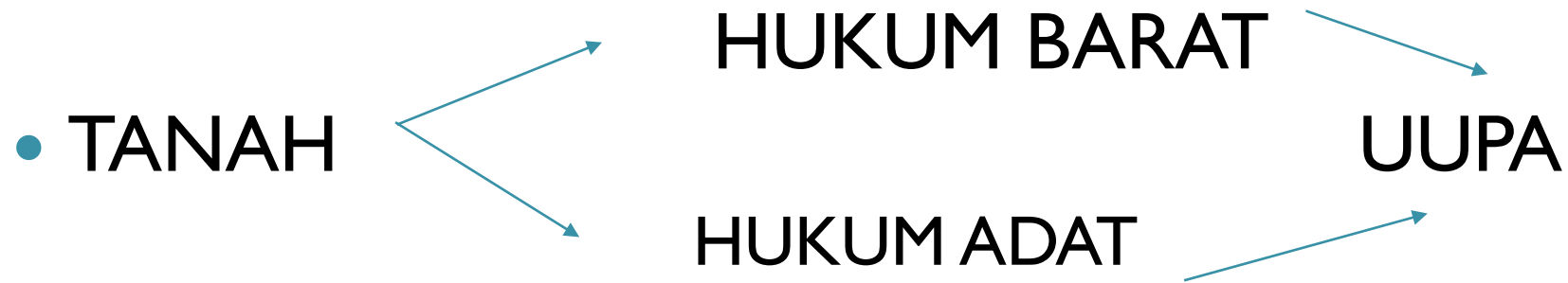


SEJARAH RINGKAS HUKUM TANAH DAN LEMBAGA JAMINAN ATAS TANAH (HAK ATAS TANAH)

SEBELUM UUPA



SESUDAH UUPA :



PASAL 26 PMA NO.2 TAHUN 1960

- HIPOTIK DIBEBANKAN PADA HAK MILIK, HAK GUNA BANGUNAN, DAN HAK GUNA USAHA YANG BERASAL DARI KONVERSI HAK EIGENDOM, HAK OPSTAL, DAN HAK ERFPACHT.
- CREDIET VERBAND DIBEBANKAN PADA HAK MILIK, HAK GUNA BANGUNAN, HAK GUNA USAHA YANG BERASAL DARI KONVERSI HAK LAINNYA (MAKSUDNYA HAK ADAT)

PMA NO.15 TAHUN 1961

- PASAL 1 :TANAH –TANAH HAK MILIK, HAK GUNA BANGUNAN, DAN HAK GUNA USAHA YANG TELAH DIBUKUKAN DALAM DAFTAR BUKU TANAH MENURUT KET. PP NO.10 TAHUN 1961 TENTANG PENDAFTARAN TANAH, DAPAT **DIBEBANI HIPOTIK MAUPUN CREDIET VERBAND.**

SETELAH ADA UU NO.4 TAHUN 1996

- LEMBAGA JAMINAN
 - ↳ HIPOTIK
 - ↳ CREDIET VERBAND

} UU NO 4 TH.1996
(HAK TANGGUNGAN)
- PS.29 UU NO 4 TAHUN 1996 (UUHT)
 - DENGAN BERLAKUNYA UU INI KET. MENGENAI CREDIET VERBAND DAN KET. MENGENAI HIPOTIK DALAM BUKU II KUH PERDATA SEPANJANG MENGENAI PEMBEBANAN PADA HAK ATAS TANAH BESERTA BENDA – BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DINYATAKAN TIDAK BERLAKU LAGI.
- CREDIET VERBAND
 - KARENA HANYA BERKAITAN DENGAN HAK ATAS TANAH TIDAK BERLAKU
- HIPOTIK
 - HIPOTIK HAK ATAS TANAH TIDAK BERLAKU.
 - HIPOTIK BUKAN HAK ATAS TANAH MASIH BERLAKU.

HAK TANGGUNGAN

- HAK TANGGUNGAN ADALAH HAK JAMINAN YANG DIBEBANKAN PADA HAK ATAS TANAH SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM UU NO.5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK – POKOK AGRARIA, BERIKUT ATAU TIDAK BERIKUT BENDA – BENDA LAIN YANG MERUPAKAN SATU KESATUAN DENGAN TANAH, UNTUK MEMBERIKAN KEDUDUKAN YANG DIUTAMAKAN KEPADA KREDITUR TERTENTU TERHADAP KREDITUR YANG LAIN.
- HAK → ORANG BOLEH MENGAMBIL / BOLEH TIDAK MENGAMBIL.
KREDITUR (ORANG YANG MELEPASKAN UANG) BEBAS UNTUK MEMINTA ATAU TIDAK MEMINTA / TIDAK MEMINTA HAK TANGGUNGAN/ JAMINAN.
NAMUN DENGAN ADANYA PEMBATAAN MASA BERLAKUNYA SKMHT, SEOLAH PEMBUAT UNDANG – UNDANG MEMANDANG BAHWA HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SUATU YANG WAJIB.

- **HAK JAMINAN**

HAK

HAK KENIKMATAN : HM, HGB, HAK PAKAI, DLL

HAK JAMINAN

HAK JAMINAN ADALAH HAK YANG MEMBERIKAN KEPADA SI PEMEGANG HAK SUATU KEDUDUKAN YANG LEBIH BAIK DIBANDING KREDITUR YANG LAIN.

→ **BERIKUT ATAU TIDAK BERIKUT BENDA – BENDA LAINYANG MERUPAKAN SATU KESATUAN DENGAN TANAH.**

INI BERDASARKAN ASAS PEMISAHAN SECARA HORIZONTAL YANG DIANUT HUKUM ADAT. HUKUM ADAT DIJADIKAN DASAR UUPA.

→ **UNTUK PELUNASAN HUTANG TERTENTU**

HARUS ADA PERJANJIAN HUTANG SEBELUM DAPAT DIBUAT SUATU PERJANJIAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN). JIKA TIDAK ADA HUTANG MAKA TIDAK DAPAT DIBUAT SUATU PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN.

→ **MEMBERIKAN KEDUDUKAN YANG DIUTAMAKAN**

ATAS PENJUALAN HAK ATAS TANAH YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN, PEMEGANG HAK TANGGUNGAN BERHAK ATAS PELUNASAN TERLEBIH DAHULU DIBANDING KREDITUR LAINNYA. DEMIKIAN JUGA KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KE-I LEBIH DIUTAMAKAN DIBANDING KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN BERIKUTNYA DST.

ASAS – ASAS HAK TANGGUNGAN

1. ASAS PUBLISITAS

DAPAT DILIHAT DARI PASAL 13 AYAT 1 UUHT : “PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN WAJIB DIDAFTARKAN PADA KANTOR PERTANAHAN.”

- PENDAFTARAN MERUPAKAN SYARAT MUTLAK UNTUK :
 - LAHIRNYA HAK TANGGUNGAN.
 - MENGIKATNYA HAK TANGGUNGAN TERHADAP PIHAK KETIGA.

2. ASAS SPESIALITAS

BAHWA DIDALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) HARUS DICANTUMKAN HAL TERTENTU SECARA LENGKAP. TIDAK DICANTUMKANNYA HAL – HAL TERSEBUT MENGAKIBATKAN AKTA YANG BERSANGKUTAN BATAL DEMI HUKUM. (LIHAT PASAL 11 DAN PENJELASANNYA) KET. TSB DIMAKSUDKAN UNTUK MEMENUHI ASAS SPESIALITAS, BAIK MENGENAI SUBYEK, OBYEK, MAUPUN HUTANG YANG DIJAMIN.

3. ASAS TAK DAPAT DIBAGI – BAGI

HAK TANGGUNGAN MEMBEBANI SECARA UTUH OBYEK HAK TANGGUNGAN DAN SETIAP BAGIAN DARI PADANYA. PELUNASAN SEBAGIAN HUTANG YANG DIJAMIN TIDAK BERARTI TERBEBASNYA SEBAGIAN OBYEK HAK TANGGUNGAN DARI BEBAN HAK TANGGUNGAN (PS.2 AYAT 1)
PENGECUALIAN ASAS INI DIMUNGKINKAN OLEH PS 2 AYAT 2

UU No.4 Tahun 1996, Dalam penjelasannya memberikan ciri-ciri hak tanggungan sebagai berikut :

- Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya (droit de preference) -> pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat 1
- Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada (droit de suite) -> pasal 7
- Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Obyek Hak Tanggungan :

Untuk dapat menjadi obyek hak tanggungan harus memenuhi 4 syarat :

1. Dapat dinilai dengan uang.
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.
4. Memerlukan penunjukan oleh undang – undang.

Obyek Hak Tanggungan Menurut Pasal 4 UU No. 4 Tahun 1996 Adalah :

- Hak milik
- Hak guna usaha
- Hak guna bangunan
- Hak pakai (atas tanah negara)
 - > yang dapat dipindahtangan dan didaftarkan
 - > hak milik yang sudah diwakafkan dan tanah yang diperlukan untuk peribadatan dan keperluan suci walaupun didaftar, tetapi karena menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, sehingga tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Hak pakai (atas tanah negara)

Yang atas nama badan keagamaan, badan sosial, perwakilan negara asing, hak pakai atas nama pemerintah meskipun wajib didaftarkan tetapi karena sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan bukan merupakan obyek hak tanggungan.

> hak pakai yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak pakai yang didaftarkan dan dapat dipindahtangankan.

Syarat untuk memegang hak pakai menurut

UUPA :

- a. WNI
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak pakai yang subyek – subyeknya seperti tersebut diatas dapat dipindahtangankan dan didaftarkan sehingga dapat menjadi obyek hak tanggungan kecuali menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan.

Subyek Hak Tanggungan

1. Pemberi Hak Tanggungan
2. Pemegang Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan :

Ps.8 : - Orang
- Badan Hukum

Yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan.

- Kepastian adanya kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek HT harus ada pada pemberi HT pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.
 - > lahirnya hak tanggungan pada saat didaftarkan (pembuatan buku tanah hak tanggungan)
 - > kewenangan disini dibuktikan dengan sertifikat.

Adanya kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan dengan sendirinya ada pada waktu pembuatan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) dihadapan PPAT.

- > kewenangan disini dibuktikan boleh dengan bukan sertifikat.

Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 9 :

- Orang perseorangan
- Badan hukum

Yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang



- **Satu Obyek Untuk Beberapa Hak Tanggungan**

-> Suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih satu hak tanggungan guna menjamin lebih dari satu hutang.

- Satu / Suatu obyek belum tentu satu bidang

-> peringkatnya ditentukan menurut tanggal pendaftarannya.

-> bila tanggal pendaftarannya sama maka dilihat tanggal pembuatan APHTnya.

- **Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT – Ps.15)**

Syarat SKMHT :

- a. Tidak memuat kuasa melakukan perbuatan hukum lain, selain membebankan hak tanggungan.

Misal :

- tidak memuat kuasa untuk menjual;
- Tidak memuat kuasa untuk menyewakan;
- Tidak memuat kuasa untuk memperpanjang hak atas tanah.

b. Tidak memuat kuasa substitusi.

Substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan.

c. Dalam SKMHT harus dicantumkan secara jelas obyek HT, jumlah utang, nama serta identitas krediturnya.

-> nama dan identitas debiturnya harus dicantumkan apabila pemberian HT bukan debitur sendiri (benda obyek HT milik orang lain)



- **Ketentuan SKMHT :**

1. Dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.
2. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
3. Jangka waktu dimaksud adalah
 - 1 (satu) bulan bila SKMHT mengenai tanah yang sudah terdaftar.
 - 3 (tiga) bulan bila mengenai tanah yang belum terdaftar.

- **Hutang yang dijamin**

- Ps.3 (1) :

Hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi HT diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang yang bersangkutan

- Hak tanggungan dapat dijadikan jamina untuk
:
- Utang yang telah ada.
- Utang yang abru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan
-> utang – utang tersebut berdasarkan suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang.

- Ps. 3 (2)

hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

- Hutang yang dijamin

Dalam Hipotik : Hipotik untuk menjamin suatu perikatan.

Perikatan dalam arti kewajiban. Kewajiban tersebut tidak selalu berupa pembayaran sejumlah uang, sekalipun pada akhirnya harus dapat dijabarkan dalam sejumlah uang

Ps. 3 ayat 1 UU No. 4/96 :

- Utang yang dijamin adalah utang yang berasal dari perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain.
- Penjelasan pasal 3 ayat 1 :

perjanjian yang dapat menimbulkan hutang piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perj. Pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau dibawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian HT.



• Dalam UUHT :

- Yang dimaksud dengan hutang piutang adalah (hubungan) perikatan.

- Untuk perj. Hutang Piutang seperti yang biasa kita kenal (utang/piutang duit) dipakai istilah pinjam meminjam.

“ DENGAN DEMIKIAN UTANG YANG DIJAMIN TIDAK HARUS YANG BERASAL DARI PINJAM MEMINJAM DUIT.”

Apa yang dibebani hak tanggungan?

- Dalam Ps. 1 Angka 1 : hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
- Dalam Ps 4 ayat 4 : hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tsb, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan APHT.

-> azas : HT dibebankan pada hak atas tanah.

Apabila pembebanannya berikutan benda – benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah baik yang sudah ada atau baru akan ada harus dinyatakan dengan tegas oleh pemilik hak atas tanah yang sekaligus pemilik benda – benda tersebut.

BEDAKAN DENGAN HIPOTIK!

Ps.4 ayat 5

Apabila benda-benda yang ikut dibebani HT tiak dimiliki oleh pemegang Hak Atas Tanah, pembebanan HT atas benda – benda tersebut dengan penandatanganan serta pada APHT oleh pemiliknya atau kuasanya.

-> dalam APHT yang tanda tangan disamping pemegang hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan juga pemilik benda – benda yang ikut dijaminkan.

- Apa orang boleh membebani benda – benda yang berkaitan dengan tanah, tanpa membebani hak atas tanahnya dengan HT?

TATA CARA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

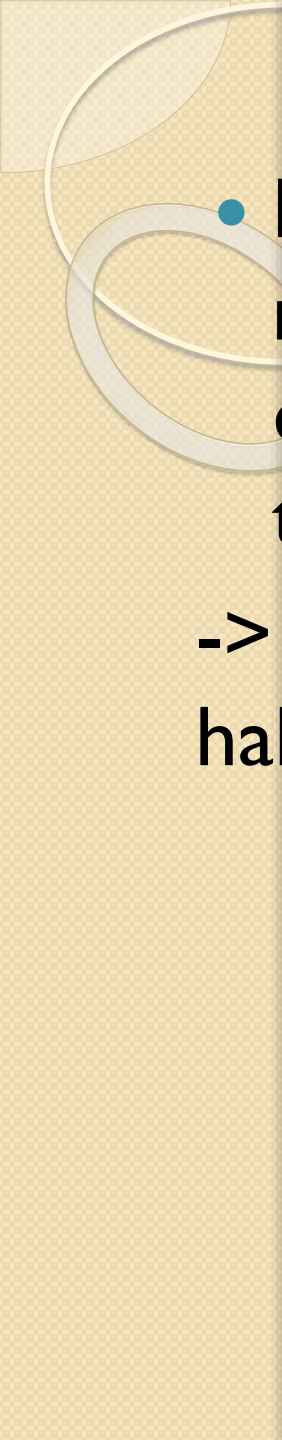
- Proses pembebanan dilaksanakan melalui 2 tahap :
 1. Tahap pemberian HT, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin
(Ps 10 ayat 2).
 2. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan (Ps 13 ayat 1).

Pasal 10 Ayat 1 :

-> Menetapkan bahwa pemberian hak tanggungan, dengan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan, yang dituangkan dan merupakan bagian dari perjanjian hutang piutang.


- Perjanjian hutang piutang bukan akta hutang piutang. Perjanjian hutang piutang bisa tertulis, bisa juga lisan. Jadi janji untuk memberikan HT bisa saja secara lisan, meski kemudian perjanjian hutang piutangnya dibuat secara tertulis.
- > yang penting apabila kreditur lalai untuk memperjanjikan HT dikemudian hari ia tidak berhak untuk menuntut pemberian HT

- Pemberian suka rela HT (tidak diperjanjikan) oleh debitur atau pihak ketiga selalu diperkenankan.
- Pemberian hak dilakukan dengan suatu akta.
 - > sebagai perjanjian tertulis.
 - > Ps 10 (2) UUHT : akta tersebut dibuat oleh PPAT.
- PMNA/KBPN No.3 Tahun 1996 – 9 April 1996
 - > PPAT tidak diperkenankan menggunakan akta buaatannya sendiri, tetapi harus memakai blanko akta yang sudah disediakan BPN.

- 
- Pendaftaran HT dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan (Ps 13 Ayat 3)
 - > sebagai tanda bukti hak tanggungan , diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

• Peralihan hak tanggungan

- Jika piutang yang dijamin dengan HT beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab lainnya. HT ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. (Ps 16)
 - > pencatatan peralihan tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin (penjelasan UUHT)
 - > pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat HT (penjelasan UUHT)

- 
- Cessie adalah perbuatan hk mengalihkan piutang oleh kreditur kepada orang lain.
 - Subrogasi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur.



TERIMA KASIH