

Jurist-Diction

Volume 2 No. 1, Januari 2019

Article history: Submitted 2 December 2018; Accepted 6 January 2019; Available online 27 January 2019

PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA YANG AKAN ADA BERUPA BANGUNAN GEDUNG

Angela Melani Widjaja
angelamelani97@gmail.com
Universitas Airlangga

Abstract

An interesting discussion regarding the guarantee of it is related to land rights along with objects that are on the land that would be used as objects of collateral rights, but the existence of these objects will still exist in the future with different ownership. Indeed, in Article 4 paragraph (5) the Act of Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land (referred to as UUHT) regulate this, but of course there were the criteria to be objects that will exist are now become a object guarantee , and if the object to be used is used as an object of collateral rights related to the repayment of debtor debt which defaults can be made an effort by the creditor as the last of the execution, and the execution was carried out by a creditor and principal of Mortgage Rights has to be in accordance with the agreement that has been made without ignore the methods of execution that have been regulated separately in the UUHT and related to legal protection for owners of objects that are on different land ownership.

Keywords: *Mortgage Rights; Objects In The Future; The Execution; Legal Protection.*

Abstrak

Pembahasan yang menarik mengenai jaminan ini berkaitan dengan hak atas tanah beserta benda yang ada di atas tanah yang hendak dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan namun benda tersebut keberadaan masih akan ada di kemudian hari. Memang dalam Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disebut UUHT) mengatur demikian, namun pastinya ada kriteria untuk dapat dikatakan benda yang akan ada tersebut dijadikan sebagai objek jaminan, dan apabila benda yang akan ada tersebut dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan untuk terkait pelunasan utang debitor yang wanprestasi dapat dilakukannya suatu upaya oleh kreditor sebagai jalan terakhirnya yaitu berupa cara eksekusi, dan cara eksekusi yang dilakukan oleh kreditor harus sesuai kesepakatan yang telah dibuatnya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan tanpa mengesampingkan cara-cara eksekusi yang telah diatur tersendiri dalam UUHT serta terkait perlindungan hukum bagi pemilik benda yang akan ada yang berada diatas tanah bukan miliknya.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Benda Yang Akan Ada; Eksekusi; Perlindungan Hukum.

Pendahuluan

Bangunan gedung yang berdiri di atas tanah beserta salah satu hak atas tanah yang melekat padanya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, dan yang ingin dibahas lebih lanjut adalah berkaitan dengan objek yang berada di atas tanah dengan salah satu hak atas tanah yang melekat padanya yang hanya dapat dibebani oleh Hak Tanggungan. Hak Tanggungan telah diatur tersendiri oleh Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

Bilamana mengacu pada Pasal 4 ayat (5) UUHT bahwa sebagaimana yang diatur oleh ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah atau dengan kata lain kepemilikan tanah dan bangunan yang berada di atasnya berbeda. Sehingga hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah (yang khususnya tanah tersebut berstatus Hak Milik) dan pemilik bangunan dalam pembebanannya harus dinyatakan dengan tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.¹ Oleh karena kepemilikannya yang berbeda antara si pemilik tanah dan pemilik bangunan, maka terdapat suatu hubungan hukum diantara kedua pemilik dalam halnya perjanjian sewa khususnya hak sewa untuk bangunan (HSUB), yang sebagaimana diatur oleh UUPA pada Pasal 44 ayat (1).

Dengan ilustrasi dibawah ini:

“A sebagai pemilik bangunan (berupa gedung yang fungsinya untuk usaha yaitu dimaksudkan sebagai perkantoran sebagaimana sesuai yang diatur dalam Pasal 5 ayat (4) UU BG), dan B sebagai pemilik tanah/pemegang hak atas tanah berupa hak milik. Ketika A ingin mendirikan bangunan di atas tanah milik si B maka terjadilah suatu hubungan hukum yaitu berupa perjanjian, bahwa A memiliki hak sewa untuk bangunan terhadap tanah B. Namun, ternyata tanah kepunyaan B telah dibebani oleh Hak Tanggungan sebelum melakukan perjanjian dengan A. Maka posisi A hanya sebagai penyewa tanah milik B beserta pemilik bangunan, sedangkan B sebagai debitor, pemberi Hak Tanggungan beserta pemilik tanah.”

Diketahui apabila B telah melakukan suatu pembebanan Hak Tanggungan pastinya telah lahir adanya suatu perjanjian pokok yang dikenal dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit lahir dikarenakan adanya suatu kesepakatan atau persetujuan antara bank selaku kreditor dengan calon debitor dengan sejumlah dana yang telah disepakati bersama dalam jangka waktu tertentu yang dalam pelunasannya disertai adanya suatu bunga.² Bank dalam memberikan kredit tidak serta merta dengan

¹ Djoko Soepomo, *Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dengan Komentar Tentang Sejarahnya-Pengertiannya Beserta Contoh-contoh Akta Yang Berkaitan: Suplemen Dari Buku Teknik Pembuatan Akta Seri B Dan Seri A-2 (Seri AB)* (Bina Ilmu 1998). [67].

² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia* (Gramedia Pustaka Utama 2001).[260].

mudahnya diberikan begitu saja yang mana telah dicantumkan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) bahwa ada analisis yang mendalam dan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*), terkait pemberian kredit yang diberikan oleh bank didasarkan yaitu dengan adanya 5 penilaian (5C) yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan), dan *Condition* (kondisi) untuk memutuskan apakah kredit yang diajukan oleh calon nasabahnya tersebut pantas untuk mendapatkan kredit. Analisa bank terdapat adanya *collateral*/agunan sebagai salah satu unsur dari penilaian bank atas permohonan kredit yang diajukan oleh calon nasabah.³

Adanya suatu pengikatan hak jaminan merupakan salah satu bentuk pengamanan yang dilakukan bank. Lantas ketika si debitor yang telah mendapatkan pinjaman dana dari bank, serta yang dijadikan jaminan kepada bank adalah berupa tanah beserta benda-benda yang melekat diatas tanah tersebut, dan diketahui bahwa adanya hubungan antara A dan B dalam perjanjian HSUB yang mana perjanjian ini lahir setelah adanya pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh B, maka ketika B wanprestasi dan pihak kreditor hendak mengeksekusi objek yang dijaminan oleh B yang berupa hak atas tanah beserta benda-benda yang melekat diatas tanah yang notabeneanya adalah bangunan milik A yang baru hendak dibangun diatas tanah milik B menjadi satu kesatuan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut, dapat dikatakan bahwa hal tersebut tidak adil bagi A dikarenakan bangunan yang hendak ia bangun telah menjadi suatu objek jaminan yang dilakukan oleh B.

Sehingga yang menjadi fokus pembahasan disini terkait bangunan gedung yang belum terselesaikan atau dapat dikatakan benda yang akan ada tersebut turut serta menjadi objek jaminan, kedudukan para pihak dalam pembebanan Hak Tanggungan, cara pengeksekusian benda yang akan ada sebagai objek Hak Tanggungan beserta perlindungan hukum bagi pemilik bangunan (benda yang akan ada karena masih hendak dibangun).

³ Trisadini P.Usanti, [*et.,al.*], *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan* (Revka Petra Media 2016).[12].

Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Hak Jaminan Kebendaan

Hak jaminan kebendaan juga termasuk dalam hukum benda, namun pengaturan hukum jaminan tidak perlu dalam pengaturan hukum benda meskipun benda merupakan hal yang sangat esensial dalam hukum jaminan, maka dalam sistematika pengaturannya hukum benda yang harus terlebih dahulu diatur secara tuntas kemudian barulah menetapkan ketentuan hukum jaminan yang kemungkinan besar aturan-aturan tersebut merupakan konsekuensi lanjutan yang telah digariskan dalam hukum benda yang dijadikan dasar perumusannya.⁴ Benda yang akan dibebani suatu jaminan pastinya diletakkannya suatu lembaga jaminan namun lembaga jaminan jenis yang mana adalah ditentukan dengan macam benda (benda bergerak maupun benda tidak bergerak) yang dijadikan objek jaminan, maka terlihat bahwa hukum jaminan mengikuti keberlakuan hukum benda yang ada contohnya adalah Hak Tanggungan. Dibentuknya UUHT yang merupakan pelaksanaan dari amanat UUPA, yang dimaksudkan untuk mendukung penyediaan dana perkreditan dalam proses pembangunan nasional, dan dengan adanya lembaga hak jaminan yang kuat mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Ruang Lingkup Hak Tanggungan

Sebagai hak kebendaan dibuktikan bahwa Hak Tanggungan mengandung asas *droit de preference*, asas *droit de suite*, asas *prioritas*. Hak Tanggungan menurut sifatnya juga dapat dijadikan sebagai perjanjian *accessoir*, yang dimaksudkan adalah perjanjian tambahan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, serta tidak dapat dibagi-bagi (*Ondeelbaarheid*) atau tidak dapat dipisah-pisahkan (*Onsplitsbaarheid*) yang artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Sehingga apabila telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang

⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Sinar Grafika 2009).[34].

belum dilunasi, maka dari itu pelunasan sebagian dari utang yang bersangkutan tidak menyebabkan terbebasnya dari sebagian objek Hak Tanggungan.⁵ Sifat yang tidak dapat dibagi-bagi ini telah diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, namun hal tersebut dapat disimpangi sepanjang mengenai hal yang bersangkutan diperjanjikan secara tegas oleh para pihak yang dituangkan dalam APHT. Dapat disimpanginya sifat tersebut telah diatur pula dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUHT. Objek jaminan Hak Tanggungan dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (4) UUHT. Subjek Hak Tanggungan merupakan orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagaimana yang telah diatur pada Pasal 8 UUHT.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, pertama tahap Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut APHT) yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang didalamnya mencantumkan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 11 UUHT wajib mencantumkan secara lengkap hal-hal yang telah dimaksudkan ketentuan tersebut apabila tidak dicantumkan dalam pembuatan APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum, dan ketentuan ini juga dimaksudkan untuk memenuhi asas *spesialitas* dari Hak Tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin.⁶ Dimaksudkan asas *spesialitas* sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 11 jo. Pasal 8 UUHT, bahwa harus jelas para pihak/ identitas atau secara spesifik uraian mengenai subjek maupun utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan serta nilai Hak Tanggungan harus dicantumkan dalam APHT, dan karena adanya identitas dari subjek pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yang tercantum dengan jelas maka dapat diketahui pula bahwa subjek

⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Sinar Grafika 2009).[340].

⁶ Lihat Penjelasan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

yang bersangkutan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang telah dilakukan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jikalau ada suatu sebab yang menyebabkan tidak dapat hadir sendiri maka si pemberi wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya (sebagaimana yang telah diatur dalam hal pemberian kuasa menurut Pasal 1792 BW) dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang berbentuk akta otentik⁷ dengan dibuatkannya oleh Notaris sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 15 UUHT. Oleh karena, adanya SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris maupun PPAT bersangkutan bahwa memang si pemberi mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan.

Kedua tahap Pendaftaran, sebagaimana yang diatur pada Pasal 13 UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan yang juga dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Adanya asas *publitas*, bahwa dengan adanya pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan atau diumumkan agar dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan dapat dimungkinkan juga mengikat terhadap pihak ketiga serta dengan diumumkan adanya pembebanan Hak Tanggungan dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Mengenai eksekusi Hak Tanggungan, telah diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20. Pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi yang hak tersebut lahir memang dari undang-undang. Pasal 20 UUHT mengatur adanya tiga macam eksekusi dalam Hak Tanggungan yaitu terkait parate eksekusi, titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Penjelasan mengenai eksekusi Hak Tanggungan akan dibahas lebih lanjut

⁷ Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuatnya, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang yang berisikan perjanjian atau kemauan dari para pihak. Otentik artinya karena dibuat dihadapan seorang pejabat umum yang ditunjuk yaitu Notaris, sehingga akta tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti di depan Pengadilan. Oemar Moechthar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta* (Airlangga University Press 2017).[172].

dan rinci pada Bab III. Hapusnya suatu Hak Tanggungan disebabkan oleh beberapa hal yang telah diatur dalam Pasal 18 UUHT. Penghapusan Hak Tanggungan harus diikuti pula dengan adanya pencoretan/roya Hak Tanggungan. Roya Hak Tanggungan telah diatur pada Pasal 22 UUHT.

Berdasarkan uraian tersebut, maka diketahui bahwa Hak Tanggungan mempunyai unsur-unsur esensial sebagai hak kebendaan:⁸

1. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan, dengan maksud jaminan kebendaan atas tanah, baik beserta maupun tidak beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah, baik beserta maupun tidak beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah;
3. Diperuntukkan menjamin pelunasan utang tertentu;
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan, istimewa atau hak mendahului kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Perbedaan Pengaturan Lembaga Jaminan Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia Dan Undang-Undang Hak Tanggungan

Dalam jaminan fidusia juga dikenal adanya asas-asas yang sama halnya berlaku pula dalam bidang jaminan-jaminan lainnya. Seperti halnya asas *droit de suite* yang diatur dalam Pasal 20 UUJF, namun asas ini hanya berlaku bagi benda bukan persediaan.⁹ Adanya asas *droit de preference* sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1 angka (2) UUJF. Terdapat pula asas *prioritas* dalam jaminan fidusia, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 27-28 UUJF.

Terkait pembebanan jaminan fidusia, bahwa akta jaminan fidusia yang dibuatkan oleh Notaris tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia yang merupakan kantor wilayah sesuai daerah hukumnya, yang kemudian akan

⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Sinar Grafika 2009).[332].

⁹ Terkait benda persediaan yang dimaksudkan adalah benda yang selalu berubah-ubah atau tidak tetap dan dipergunakan sebagai objek dalam suatu usaha, dan apabila benda tersebut dialihkan wajib diganti dengan objek yang setara yang dimaksudkan tidak hanya nilainya tetapi juga jenisnya. Sehingga benda persediaan tidak dapat menganut asas *droit de suite* dikarenakan jika terjadi pengalihan dan benda tersebut habis maka pihak yang mengalihkan dibebaskan dari tuntutan sebagaimana yang diatur oleh Pasal 22 UUJF.

dicatatkan dalam Buku Daftar Fidusia, hal ini berdasarkan yang diatur dalam PP Nomor 86 Tahun 2000. Namun, dengan keluarnya PP Nomor 21 Tahun 2015 sebagai pengganti PP Nomor 86 Tahun 2000, bahwa pendaftaran fidusia bisa dilakukan melalui pendaftaran secara elektronik (sistem online) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2). Pendaftaran ini dapat dilakukan via online dengan mengakses *fidusia.ahu.go.id*. Dengan adanya pencatatan ini menunjukkan tahap pendaftaran sebagai perwujudan dari asas *publitas*. Untuk pengeksekusian, hal tersebut telah diatur dalam Pasal 15 dan Pasal 29 UUJF. Hapusnya jaminan fidusia telah diatur dalam Pasal 25 UUJF, dengan hapusnya demikian maka harus disertai pula adanya pencoretan pencatatan dari Pangkalan Data Kantor Pendaftaran Fidusia.

Perbedaan tersebut nampak bersangkutan dengan objek jaminan itu sendiri, terlihat bahwa objek jaminan fidusia dan Hak Tanggungan sangat berbeda, jika jaminan fidusia mengatur benda bergerak dan benda tidak bergerak khususnya yang tidak dibebani Hak Tanggungan sedangkan Hak Tanggungan mengatur hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 UUHT. Serta pada pembuatan aktanya, yaitu pada jaminan fidusia akta tersebut hanya dapat dilakukan oleh Notaris sedangkan Hak Tanggungan dalam hal pembebanannya dibuatkan akta oleh PPAT maupun Notaris. Hal lain pula yang masih terlihat perbedaannya adalah tempat dimana jaminan tersebut didaftarkan, jika pendaftaran jaminan fidusia yang dilakukan secara elektronik namun tetap menjadi kewenangan dari Kantor Pendaftaran Fidusia dibawah Kementerian Hukum dan HAM, sedangkan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Wilayah Pertanahan sesuai daerah hukumnya yang mana berada dibawah Badan Pertanahan Nasional. Sehingga terlihat bahwa hal-hal demikianlah yang menjadi perbedaan atas pengaturan jaminan fidusia dengan jaminan Hak Tanggungan. Sehingga terlihat bahwa hal-hal demikianlah yang menjadi perbedaan atas pengaturan jaminan fidusia dengan jaminan Hak Tanggungan.

Tabel 1 Perbandingan Antara Lembaga Jaminan Fidusia Dan Hak Tanggungan

PEMBEDA	FIDUSIA	HAK TANGGUNGAN
Dasar Hukum	UU No. 42 Tahun 1999	UU No. 4 Tahun 1996

Objek	Benda bergerak baik berwujud atau tidak berwujud dan benda bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani dengan Hak Tanggungan	Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atau berada di atas tanah
Bentuk Perjanjian	Dengan adanya akta otentik, berarti dibuat dihadapan Notaris, sebagaimana pada Pasal 5 ayat (1) UUJF	Dengan adanya akta PPAT, sebagaimana pada Pasal 10 ayat (2) UUHT
Asas <i>Droit De Suite</i>	Pasal 20 UUJF	Pasal 7 UUHT
Asas Spesialitas	Pasal 6 UUJF	Pasal 11 UUHT
Asas Publisitas	Pasal 11 ayat (1) UUJF	Pasal 13 ayat (1) UUHT
Asas <i>Droit De Preference</i>	Pasal 1 angka 2 UUJF	Pasal 1 angka 1 UUHT
Asas Prioritas	Pasal 28 jo. Pasal 7 UUJF	Pasal 5 UUHT
Kewenangan Menjaminkan	Pemberi Fidusia berdasarkan Pasal 1 angka 5 UUJF	Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 8 UUHT
Pendaftaran	Dilakukan secara elektronik berdasarkan PP No. 21 Tahun 2015, dengan mengakses fidusia.ahu.go.id	Di Kantor Pertanahan sesuai daerah hukumnya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT
Cara Eksekusi	Pasal 15 jo. Pasal 29 UUJF (<i>Parate Eksekusi</i> , Titel Eksekutorial, Penjualan Di Bawah Tangan)	Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT (<i>Parate Eksekusi</i> , Titel Eksekutorial, Penjualan Di Bawah Tangan)

Sumber : Diolah dari berbagai sumber

Benda Yang Akan Ada Sebagai Objek Jaminan

Jika dilihat dari segi hukum kebendaan, berdasarkan Pasal 499 BW, bahwa benda (*zaak*) adalah tiap barang dan tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik. Pengertian ini sangatlah luas dan abstrak, mengingat benda pun memiliki jenis yang sangat beragam. Dikatakannya benda adalah tiap barang dan tiap hak, dapat diartikan bahwa benda didalamnya mengandung adanya suatu hak, yaitu adanya suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) yang merupakan hak mutlak atas suatu

benda, hak tersebut memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.¹⁰ Untuk pemaknaan “yang akan ada” tidak dijelaskan secara eksplisit oleh UUHT. Diketahui bahwa benda yang akan ada bersifat relatif dimaksudkan adalah barang-barang yang pada saat itu sudah ada tetapi bagi orang-orang tertentu belum ada, sebagaimana contohnya barang yang telah dibeli namun belum diserahkan, sedangkan benda yang akan ada bersifat mutlak yang dimaksudkan adalah barang tersebut sama sekali belum ada, contohnya panen yang akan datang.¹¹ Jika melihat Pasal 1131 BW dan Pasal 1334 BW dengan artian meskipun benda tersebut belum ada keberadaannya untuk sekarang melainkan baru akan terlaksana dikemudian hari maka benda tersebut sudah dapat dijadikan sebagai objek perjanjian.

Keberadaan Benda Yang Akan Ada Dalam Jaminan Gadai, Hipotek, Dan Fidusia

Gadai sebagai jaminan kebendaan dalam pasalnya tidak disebutkan secara tersurat bahwa gadai merupakan hak kebendaan, namun dapat dibuktikan bahwa gadai adalah hak kebendaan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 528 BW. Terkait benda yang akan ada yang merupakan fokus pembahasan dalam penulisan ini, dalam halnya jaminan gadai maka keberadaan benda yang akan ada tidak bisa dijadikan sebagai objek jaminan gadai sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1152 ayat (1) dan ayat (2) BW.

Dalam jaminan hipotek, jika melihat ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1175 BW, apabila si debitor hendak menjaminkan bendanya namun yang baru akan ada maka hal tersebut tidak bisa dijadikan sebagai objek jaminan. Namun, dengan adanya Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran jo. Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM. 39 Tahun 2017 tentang Pendaftaran dan Kebangsaan Kapal (selanjutnya disebut dengan Permenhub 39/2017) bahwa

¹⁰ Trisadini P. Usanti, “Lahirnya Hak Kebendaan”, (2012), XVII Perspektif.[45] <https://www.academia.edu/31856973/LAHIRNYA_HAK_KEBENDAAN accessed 19 Agustus 2018>.

¹¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda* (Liberty 2000).[19].

terdapat ketentuan dalam Pasal 14 ayat (1)-(2) dapat ditafsirkan bahwa kapal yang sedang dalam tahap pembangunan asal mencapai ketentuan yang diatur telah dapat dijadikan sebagai objek dalam jaminan hipotek. Sedangkan dalam jaminan fidusia, berdasarkan Pasal 9 ayat (1) secara eksplisit menyatakan bahwa benda yang akan ada dapat dijadikan objek jaminan fidusia.

Benda Yang Akan Ada Sebagai Objek Hak Tanggungan

Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1131 BW dan Pasal 1334 BW bahwa benda yang akan ada dapat dijadikan sebagai suatu pokok perjanjian, sehingga dalam Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT terdapat nomenklatur “benda yang telah ada dan benda yang akan ada” yang disebutkan secara eksplisit dan jelas. Terkait pembebanan jaminan Hak Tanggungan memang diperkenan benda yang akan ada menjadi suatu objek jaminan seperti yang diatur dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, akan tetapi untuk benda yang akan ada yang menjadi fokus pembahasan disini hanya berupa bangunan gedung, dikarenakan benda yang akan ada yang menjadi satu kesatuan dengan tanahnya dapat diartikan secara luas sebab dapat meliputi bangunan, tumbuhan, dan hasil karya sebagaimana yang dimaksudkan seperti dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT.

Untuk kriteria benda yang akan ada pun bukanlah keberadaan benda yang masih belum ada sama sekali atau dengan kata lain secara fisik belum nampak, setidaknya benda yang akan ada untuk dijaminakan dengan Hak Tanggungan telah terbangun sekurang-kurangnya pondasi bangunannya, maka Bank pun sebagai pemegang Hak Tanggungan ketika B berwanprestasi dapat melakukan eksekusi atas tanah beserta benda yang akan ada diatas tanah B, yang mana benda tersebut sebenarnya merupakan kepemilikan A karena A yang hendak mendirikan bangunan diatas tanah milik B namun tanpa diketahui oleh A apabila B menjaminkan Hak Tanggungan tersebut beserta dengan benda-benda yang melekat diatas tanah milik B.

Kedudukan Para Pihak Dalam Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan ilustrasi yang telah disajikan diatas, ketika B menjaminkannya dalam bentuk Hak Tanggungan, objeknya berupa tanah miliknya beserta benda-benda yang melekat diatas tanahnya, tersebut telah tercerminkan adanya asas *publitas* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 UUHT yang memberikan konsekuensi yang mengikat untuk pihak ketiga. Maka terkait hubungan hukum antara A dan B dengan adanya suatu perjanjian HSUB, yang mana A hendak mendirikan bangunannya diatas tanah milik B sepatutnya telah mengetahui bahwa tanah milik B tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebab melihat pada waktu terjadinya perjanjian tersebut telah lahir terlebih dahulu perjanjian *accessoir* antara B dengan bank yang berupa jaminan Hak Tanggungan daripada perjanjian yang dilakukan oleh A dan B berupa perjanjian HSUB.

Maka dapat dilihat bahwa kedudukan A disini sebagai penyewa merupakan posisi lemah atau dapat dikatakan paling dirugikan, karena objek yang hendak A jadikan sebagai tempat berpijak bangunannya telah dibebani suatu jaminan ke bank, sehingga untuk mencegahnya A yang notabenenya melakukan perjanjian HSUB dengan B hendaknya dilakukan suatu pendaftaran di depan hadapan pejabat umum yaitu PPAT sesuai kewenangannya agar dapat diketahui bahwa status tanahnya tersebut terbebas dari segala jaminan atau tidak, sehingga dengan didaftarkannya demikian dapat memungkinkan A mengetahui apakah tanah milik B terbebas dari adanya suatu jaminan, karena PPAT pasti mengecek pula objek tersebut apakah terbebas dari segala tanggungan yang ada.¹² Maka dapat dilihat bahwa kedudukan A hanya sebagai penyewa dan pemilik bangunan, sedangkan B sebagai pemilik tanah, debitor beserta pemberi Hak Tanggungan.

Sedangkan kedudukan Bank, yang merupakan pemberi kredit bagi B, haruslah sangat berhati-hati sebelum memberikan kredit perlu melakukan analisa yang mendalam dengan menerepkan prinsip 5C tersebut serta harus yakin bahwa objek jaminannya telah jelas dan tidak bermasalah, sehingga kedudukan bank tidak akan dirugikan dan pastinya dana yang dipinjam akan dikembalikan oleh B sesuai

¹² Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

pada waktunya seperti yang telah tertuang dalam perjanjian antara B dan Bank yang disebut sebagai perjanjian kredit beserta perjanjian *accessoir*-nya yaitu yang berupa Hak Tanggungan.

Eksekusi Atas Objek Hak Tanggungan Yang Berbeda Kepemilikan

Apabila pihak kreditor dirugikan akibat kegagalan pelaksanaan perjanjiannya dengan debitor dikarenakan adanya wanprestasi dari perbuatan debitor maka kreditor mempunyai hak gugat sebagai bentuk upaya untuk menegakkan hak kontraktualnya. Namun ketika B wanprestasi bahwa ia tidak mampu membayar sesuai jatuh waktunya dan tidak berjalan lancar sesuai yang diharapkan, maka bank berhak menuntut atas pengembalian uang tersebut atau bahkan sampai dapat mengeksekusi benda jaminan yang telah dijaminakan oleh B apabila B benar-benar telah tidak mampu melunasi utang-utang tersebut kepada bank, karena benda yang dijaminakan berupa Hak Tanggungan maka sesuai dengan yang telah diatur dalam UUHT, bahwa ketentuan eksekusi tersebut dapat dilihat dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT dan akan dibahas lebih lanjut dalam bab selanjutnya.

Macam-Macam Eksekusi Yang Dikenal Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan

Eksekusi dalam UUHT diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20. Dalam Pasal 6 dikenal dengan parate eksekusi sedangkan Pasal 20 UUHT, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan tiga cara sebagai berikut:¹³

- a. Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan (vide pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT).
- b. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

¹³ <<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/LELANG-PASAL-6-UUHT-DAN-LELANG-BERDASARKAN-TITLE-EKSEKUTORIAL.html>>, accessed 05 November 2018.

(vide pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).

- c. Atas kesepakatan, bahwa pemberi dan pemegang Hak Tanggungan melakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (vide Pasal 20 ayat 2 UUHT).

Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berupa Benda Yang Akan Ada Dengan Berbeda Kepemilikan

Bank selaku kreditor untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dapat melakukan pengeksekusian terhadap benda yang telah dijadikan jaminan oleh B, dan untuk tata cara eksekusi tergantung yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pokoknya yang tentunya bank pun dalam memilih cara penyelesaian ketika debitornya dimungkinkan terjadi kredit macet akan dipilihnya cara yang paling efektif, efisien dan menguntungkan bagi bank. Dari tiga cara yang telah disediakan oleh UUHT sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, maka bank dapat memilih salah satu dari ketiga cara tersebut untuk dapat mengeksekusi benda jaminan yang telah dijamin oleh B. Apabila dari hasil penjualan benda jaminan tersebut ternyata masih terdapat sisa dari pelunasan hutangnya maka bank wajib mengembalikan sisa hasil penjualan tersebut kepada B karena bank hanya berhak menerima uang pokok utangnya beserta bunganya yang sesuai dalam perjanjian kredit tersebut.

Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Bangunan

Upaya yang dilakukan oleh A hanya bisa menuntut haknya kepada si B jika melihat titik anjaknya berdasarkan Pasal 1315 jo. Pasal 1340 BW, maka diajukannya suatu gugatan perdata yaitu gugatan wanprestasi kepada si B karena yang membuat perjanjian adalah mereka sebagai para pihaknya dan terlebih lagi apabila dalam klausul perjanjinya tidak ada perkecualian untuk terikatnya pihak ketiga atas perjanjian yang dibuat A dan B.

A dapat mengajukan gugatan wanprestasi berupa tuntutan ganti rugi terhadap B sebab hubungan kontraktual yang lahir antara A dan B menyebabkan suatu kerugian bagi A yang mana bangunan yang hendak dibangun A tersebut akan menjadi objek eksekusi bank dalam hal pelunasan utang B. Sehingga dari upaya yang dilakukan oleh A tersebut

dapat memberikan suatu perlindungan yang hanya sebatas pada hak yang ia miliki dengan mendapatkan ganti kerugian yang diberikan oleh B kepada A atas perbuatan yang dilakukan oleh B yang telah menjaminkan tanah miliknya beserta benda-benda yang melekat di atasnya yang ternyata terdapat bangunan yang hendak dibangun oleh A kepada bank sebelum melakukan suatu perbuatan hukum dengan A.

Kesimpulan

Kriteria benda yang akan ada menjadi objek Hak Tanggungan adalah benda yang setidak-tidaknya bukan benda yang tidak ada sama sekali keberadaannya di atas tanah tersebut melainkan telah ada pondasi dikarenakan jika benda tersebut keberadaannya masih kosong atau belum ada sama sekali maka benda tersebut tidak dapat dijadikan sebagai benda jaminan sebab bank pun tidak mungkin menerima sebagai objek jaminan apabila benda tersebut tidak nampak fisiknya atau dikatakan benda yang berada di atas tanah tersebut masih kosong. Melihat dalam pengaturan BW khususnya pada Pasal 1334, yang menyatakan bahwa barang yang akan ada dapat dijadikan suatu pokok perjanjian, sehingga hal tersebut telah dapat dijadikan sebagai suatu dasar pemikiran bahwa benda yang akan ada bisa dijadikan sebagai objek perjanjian dan termasuk salah satunya dalam objek jaminan Hak Tanggungan karena telah diatur demikian pula oleh UUHT dalam Pasal 4 ayat (4).

Kemudian dalam hal jika debitur dinyatakan lalai atau wanprestasi terkait pelunasan utangnya, maka bank mempunyai hak untuk menuntut pengembalian piutang dengan cara melakukan eksekusi, dan ketika debitur selaku pula pemberi Hak Tanggungan dan bank dianggap telah paham dan mengetahui segala bentuk akibat yang akan terjadi apabila tidak terpenuhi dan terlaksananya perjanjian tersebut dengan sebagaimana mestinya maka para pihak telah menerima atas segala konsekuensi yang terjadi, dan dalam hal ini jika pihak bank sebagai kreditor hendak mengeksekusi benda jaminan yang dijaminkan oleh debitur maka cara eksekusi tersebut harus melihat cara-cara sebagaimana yang telah diatur dalam UUHT. Serta berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemilik bangunan hanya sebatas pada hak yang ia miliki dengan mendapatkan ganti kerugian yang diberikan oleh B kepada A dengan adanya gugatan wanprestasi yang diajukan oleh A sebagai pihak yang merasa dirugikan.

Daftar Bacaan

Buku

Djoko Soepomo, *Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dengan Komentar Tentang Sejarah-Pengertiannya Beserta Contoh-contoh Akta Yang Berkaitan: Suplemen Dari Buku Teknik Pembuatan Akta Seri B Dan Seri A-2 (Seri AB)* (Bina Ilmu 1998).

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia* (Gramedia Pustaka Utama 2001).

Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Sinar Grafika 2009).

Trisadini P.Usanti, [et.,al.], *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan* (Revka Petra Media 2016).

Jurnal

Trisadini P. Usanti, "Lahirnya Hak Kebendaan" (2012) XVII Perspektif.

Laman

<<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/LELANG-PASAL-6-UUHT-DAN-LELANG-BERDASARKAN-TITLE-EKSEKUTORIAL.html>>.

Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

HOW TO CITE: Angela Melani Widjaja, 'Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Akan Ada Berupa Bangunan Gedung' (2019) Vol. 2 No. 1 Jurist-Diction.