

AKIBAT HUKUM BERAKHIRNYA HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

SANIAH
UNIVERSITAS DELI SUMATERA, MEDAN
majrulsaniah@gmail.com

ABSTRACT

This article discusses the legal consequences that occur with the the expiration of land property rights against creditors holding mortgage rights. Land property rights can be used as debt collateral encumbered by mortgage rights and property rights can end due to various reasons. Mortgage rights, which are material security over land, are intended to guarantee the ayment of debtors' debts. However, when the title to the land is removed, it has a significant impact on the creditor of the holder of the mortgage right because it loses the priority right to be able to execute the collateral object as a source of collecting receivables, the creditor of the holder of the mortgage right who is in the position of a preference creditor whose debt is guaranteed payment from the collateral object changes its its position to a concurrent creditor.

Keywords: Legal Effect, Property Rights, Creditors, Mortgage Rights.

PENDAHULUAN

Berkembangnya suatu badan usaha tidak dapat dipisahkan dari capital yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Dengan modal yang tersedia maka perusahaan dapat beroperasi dan menghasilkan laba. Tanpa modal kerja yang cukup suatu perusahaan akan sulit menjalankan kegiatan bisnis. Bagi badan usaha yang masih memiliki kekurangan modal tentu saja dapat melakukan pinjaman kepada pihak lain khusus bank karena salah satu fungsi bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Dana yang terkumpul tersebut kemudian dapat disalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian kredit. Pemberian kredit oleh bank kepada debitur merupakan praktik yang umum dalam sistem keuangan. Dalam proses tersebut kreditur atau pihak perbankan akan mensyaratkan kepada pihak debitur atau peminjam untuk menyerahkan sesuatu benda sebagai objek jaminan utang. Jaminan dimaksud diantaranya dapat berupa hak milik atas tanah dan pada hak atas ini dapat diikatkan hak tanggungan sesuai dengan apa yang disebutkan pada pasal 25 UUPA No. 5 Tahun 1960. Jaminan hak tanggungan ini berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi kreditur jika debitur pada suatu waktu tidak dapat memenuhikewajibannya, serta untuk menimalisir kemungkinan-kemungkinan terjadinya kredit macet, sehingga dalam hal ini bank sebagai kreditur memerlukan jaminan (collateral) dari deditur. Jaminan ini yang akan dipakai untuk menyelesaikan kewajiban pelunasan utang. Jika debitur tidak dapat melunasi pembayaran utangnya maka benda yang sudah dijaminakan akan dieksekusi. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, selalu dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Walaupun disebutkan terkuat dan terpenuh, tidak berarti hak milik tidak dapat hapus. Hapusnya hak milik disebabkan oleh berbagai faktor diantaranya, karena tanah jatuh kepada negara disebabkan pencabutan hak, diserahkan secara suka rela oleh pemiliknya, tanah dimaksud diterlantarkan, karena ketentuan yang diatur di dalam pasal 21 ayat 3 dan pasal 26 ayat 2, dan tanah musnah juga menyebabkan hak milik menjadi berakhir. Namun, ketika hak milik atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan berakhir, karena alasan-alasan sebagaimana diatur di dalam undang-undang, kreditur hak tanggungan akan menghadapi implikasi hukum yang signifikan. Persoalan akibat hukum berakhirnya hak milik atas tanah terhadap kreditur pemegang hak tanggungan menjadi topik yang menarik untuk dianalisa serta menimbulkan pertanyaan selanjutnya apakah akibat hukum dengan hapusnya hak milik atas terhadap kreditur pemegang hak tanggungan tersebut yang selama ini berkedudukan sebagai kreditur preferen ?.

HASIL DAN PEMBAHASAN

HAK MILIK ATAS TANAH.

Dengan diundangkannya UUPA No. 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, membawa banyak perubahan terhadap hukum pertanahan di tanah air. UUPA No. 5 Tahun 1960 menghapus dualisme hukum pertanahan di Indonesia, yaitu, berlakunya hukum adat disamping hukum tanah yang didasarkan kepada hukum barat. Pasal 16,1 UUPA No. 5 Tahun 1960 menyatakan, hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah, a. hak milik, b. hak guna usaha, c. hak guna bangunan,

d. hak pakai, e. hak sewa, f. hak membuka tanah, g. hak memungut hasil hutan, h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut pada point a/s/d g yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53. Mecermati pasal 16 angka 1 UUPA No. 5 tahun 1960 tersebut di atas, salah satu hak atas yang diatur ialah hak milik. Yang dimaksud dengan hak milik sesuai dengan yang dirumuskan di dalam pasal 20 UUPA No. 5 tahun 1960 ialah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Dapat dikatakan bahwa hak milik atas merupakan hak yang tertinggi jika dilihat dalam hierarki hak-hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA No. 5 Tahun 1960. AP. Parlindungan (1980 : 53) menyatakan, turun temurun maknanya bahwa hak milik tersebut dapat diwariskan berturut-turut tanpa perlu diturunkan derajatnya ataupun hak itu menjadi tiada atau memohon haknya kembali ketika terjadi perpindahan tangan. Diartikan terkuat dan terpenuh bukanlah bermakna sebagaimana pengertian yang terdapat pada hak eigendom diatur pada pasal 571 KUHPerdara, mutlak tidak terbatas serta tidak dapat diganggu. Akan tetapi terkuat dan terpenuh diartikan sebagaimana disebutkan pada penjelasan pasal demi pasal UUPA No. 5 tahun 1960 yaitu dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain-lain, maka hak milik paling kuat, jangka waktunya tidak terbatas. Terpenuh diartikan bahwa hak milik itu memberikan wewenang kepada yang mempunyainya hak yang paling luas jika dibandingkan dengan hak yang lain. Hak milik dapat merupakan induk dari pada hak-hak lainnya. Maksudnya seorang pemilik tanah dapat memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari hak milik, misalnya, menyewakan, membagi hasil, menggadaikan, menyerahkan tanah tanah itu kepada pihak lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lainnya, karena adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lainnya itu kurang penuh. Effendi Perangin (1991: 237) menyatakan, perkataan terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, atau pun hak pakai, atau juga hak-hak tanah yang lain, yang jangka waktunya tertentu. Walaupun disebutkan bahwa hak milik sifatnya terkuat dan terpenuh, akan tetapi hak milik bersama dengan hak atas tanah lainnya memuat asas fungsi sosial. Fungsi sosial ini merupakan salah satu asas hukum tanah nasional. Yang dimaksud dengan fungsi sosial hak atas tanah berdasarkan memori penjelasan UUPA ialah bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan untuk pribadinya pemakaian atau tidak dipakainya tanah tersebut yang mengakibatkan merugikan masyarakat. Demikian juga seseorang pemilik tanah tidak dapat dibenarkan bilamana ia tidak mengerjakan tanahnya. Notonegoro dalam AP. Parlindungan (1980 : 19), menyatakan, hak milik mempunyai fungsi sosial tersebut mendasarkan diri atas individualistis, ditempelkan kepadanya itu sifat yang sosial, sedangkan kalau berdasarkan Pancasila hukum kita tidak berdasarkan atas corak individualistis akan tetapi corak dwitunggal. Asas fungsi sosial yang terkandung di dalam pasal 6 UUPA No. 5 Tahun 1960, mengandung suatu filosofis bahwa di dalam hak perorangan terkandung juga hak masyarakat dan semakin kuat tekanan dari masyarakat atau kepentingan umum maka kepentingan perorangan harus mengalah (AP. Parlindungan, 1990 : 44) Effendi Perangin (1991 : 221-222) berpendapat tentang fungsi sosial hak atas tanah. Tanah harus dipergunakan sedemikian rupa sehingga memberi manfaat bagi pemiliknya dan masyarakat sekelilingnya. Tanah tidaklah semata-mata untuk kepentingan pemilik saja, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat. Pemilikan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum. Tanah harus digunakan sesuai dengan sifat haknya. Kepentingan perorangan dan masyarakat harus saling mengimbangi. Walaupun disebutkan bahwa hak milik atas tanah terkuat dan terpenuh namun hak milik tersebut dapat saja hapus. Hapusnya hak milik dapat disebabkan oleh berbagai hal. Sebagaimana disebutkan di dalam pasal 27 UUPA No. 5 Tahun 1960, hak milik hapus disebabkan karena tanah jatuh kepada Negara dan tanahnya musnah. Tanah jatuh kepada Negara dapat disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18. Untuk menunjang kegiatan berbagai fasilitas pembangunan diperlukan bidang tanah yang cukup, akan tetapi kebutuhan akan tanah dimaksud tidaklah dengan mudah dapat dipenuhi oleh pihak yang memerlukan tanah. Karena tanah Negara terbatas jumlah maka peluang pengambilan tanah-tanah yang dikuasai oleh rakyat sangat memungkinkan. Sarana hukum yang tersedia diantaranya ialah dengan pencabutan hak atas tanah. Pasal 18 UUPA No. 5 Tahun 1960 menyebutkan, untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Instruksi pasal 18 UUPA No. 5 Tahun 1960 tersebut kemudian melahirkan UU No. 20 Tahun 1961 tentang "Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda- Benda Yang Ada Di atasnya". Selanjutnya diikuti dengan Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973 tentang "Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya". Pasal 1 UU No. 20 Tahun 1961 menyatakan, untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Menurut AP. Parlindungan (1993) dalam sejarah, lembaga pencabutan hak atas tanah ini sangat jarang dipergunakan. Pernah dilaksanakan yaitu dengan terbitnya Keputusan Presiden No. 2 Tahun 1970

tanggal 06 Januari 1970 atas daerah di Kecamatan Taman Sari yang terkenal dengan kompleks Yen Pin. 2. Penyerahan Dengan Suka Reli Oleh Pemiliknya. Pasal 27 ayat a.2 menyatakan, hak milik atas tanah dapat hapus karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Penyerahan dimaksud melalui suatu proses di depan Kepala Kantor Badan Pertanahan Negara setempat dan olehnya kemudian diperintahkan untuk dicatat penyerahan dengan sukarela tersebut di dalam buku tanah. AP. Parlindungan (1990) mengemukakan, penyerahan dengan sukarela ini harus dengan pernyataan tertulis dan tidak mempergunakan suatu bentuk tertentu, artinya bebas apakah dengan surat di bawah tangan atau pun dengan memakai akta Notaris. 3. Karena Diterlantarkan. Di dalam penjelasan pasal 27 dikatakan bahwa yang diartikan dengan diterlantarkan ialah kalau tanah yang bersangkutan dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari haknya. Yang berhak menyatakan bahwa suatu bidang tanah itu diterlantarkan adalah Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jenderal Agraria atas usul dari Kepala Kantor Agraria Propinsi dan selanjutnya tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Instruksi Mendagri No. 2 Tahun 1982 tentang "Penertiban Tanah Di Daerah Perkotaan Yang Dikuasai Oleh Badan Hukum/Perorangan Yang Tidak Manfaatkan/Diterlantarkan". Dalam instruksi tersebut dibebankan kepada seluruh Gubernur dan semua Bupati/Walikota/Kepala Daerah TK. II seluruh Indonesia untuk menertibkan semua tanah yang ada di daerah perkotaan yang dikuasai oleh badan hukum/perorangan berdasarkan atas surat Keputusan pencadangan tanah/penunjukan lokasi dari Gubernur/Bupati/Walikota/Kepala Daerah, agar mereka memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan maksud dan syarat-syarat yang telah ditetapkan. Disamping itu menginstruksikan untuk menginventarisasi dari tanah tidak dimanfaatkan/diterlantarkan dan apa sebab tidak dipenuhi persyaratan pencadangan tanah tersebut. Pasal 10 angka UUPA No. 5 Tahun 1960 menyatakan, setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan sendiri atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan. Menyimak pasal 10 tersebut di atas menjadi lebih jelas bahwa siapa pun yang mempunyai tanah pertanian wajib mengusahakannya atau dengan kata lain tidak boleh diterlantarkan. Mengingat masih banyak petani-petani kita yang tidak mempunyai lahan pertanian sehingga mereka menjadi buruh-buruh tani dan kalau pun ada yang mempunyai lahan pertanian sendiri, tidak jarang ditemui mereka yang hanya mempunyai tanah pertanian yang sempit. Oleh karenanya, dengan melakukan pelarangan terhadap tanah terlantar dapat memberantas manipulasi serta spekulasi tanah. 4. Prinsip Nasionalitas. Disebutkan pada pasal 21 angka 3 UUPA No. 5 Tahun 1960, orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian juga warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan sesudah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau, hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Mencermati pasal tersebut di atas terkandung makna bahwa pasal 21 angka 3 menganut prinsip nasionalitas atau kebangsaan, yang berarti bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang berhak mempunyai tanah dengan status hak milik. Pasal 21 angka 3 UUPA No. 5 Tahun 1960 merupakan penjabaran dari pasal 9 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2. Jika dibandingkan dengan hak eigendom yang diatur di dalam KUHPerdara, maka asas kebangsaan ini sangat jauh berbeda karena di dalam KUHPerdara tidak mempermasalahkan kewarganegaraan seseorang, sehingga siapa pun dapat mempunyai hak eigendom di Indonesia. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Karena Tanahnya Musnah. Pasal 27 ayat b UUPA No. 5 Tahun 1960 mengemukakan, hak milik hapus karena tanahnya musnah. Dengan musnahnya tanah dapat dikatakan pemilik tidak dapat lagi memanfaatkan tanah tersebut. Tanah musnah mungkin karena bencana alam atau sebab-sebab lainnya sehingga tanah menjadi ablas dan tidak memungkinkan lagi untuk dimanfaatkan oleh pemiliknya.

Hak Tanggungan

Merujuk kepada pasal 51 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang menyatakan, hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39, diatur dengan Undang-Undang. Pasal 51 UUPA No. 5 Tahun 1960 ini memerintahkan kepada pembentuk undang-undang untuk segera membuat undang-undang tentang hak tanggungan. Akhirnya pada tanggal 09 April 1994 diundangkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang "Hak Tanggungan Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah". Dengan diundangkannya UU No. 4 Tahun 1996 tersebut, sebagaimana dikemukakan AP. Parlindungan (1996 : 1) maka masalah utama yang ada dalam hukum Indonesia ialah hak tanggungan setidaknya telah dapat diatasi, sekaligus diharapkan akan memberikan kepastian hukum tentang pengikatan jaminan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan. Ada suatu adagium hukum Romawi yang menyatakan "*Ibi jus in centrum, ibi jus nullum*" yang maknanya bahwa jika hukum itu tidak pasti maka tidak ada hukum itu. Institusi hak tanggungan

sesungguhnya merupakan nomenklatur baru untuk lembaga jaminan yang objeknya adalah hak-hak atas tanah serta benda-benda yang ada di atasnya. Sebelum diundangkan UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, maka jika ingin menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan utang dipakailah lembaga hipotik sebagaimana diatur di dalam buku II KUHPerdara Indonesia. Hal tersebut dijelaskan pada pasal 57 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang menyatakan "Selama undang-undang tentang hak tanggungan sebagaimana tersebut pada pasal 51 belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hipotik tersebut dalam KUPerdara Indonesia dan Creditverband tersebut dalam S. 1908 No. 542 sebagaimana yang telah diubah dengan S. 1937 No. 190". Pasal 1 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 menyatakan, hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Harsono dalam Salim (2016 : 97), mengartikan hak tanggungan adalah "Penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya. Mengenai batasan hak tanggungan sebagaimana dirumuskan oleh pasal 1 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 tersebut, Syahdeni (1999 : 12) menyatakan, pembuat undang-undang hak tanggungan lebih baik dalam membuat batasan hak tanggungan dari pada pembuat undang-undang KUHPerdara dalam melahirkan definisi hipotik. Akan tetapi rumusan hak tanggungan tersebut dalam UU hak tanggungan misalnya belum memasukkan hak tanggungan adalah suatu hak kebendaan. Di dalam UU No. 4 Tahun 1996, ditemui beberapa prinsip atau asas. Asas-asas dimaksud dapat dijumpai di dalam beberapa pasal. Asas-asas tersebut adalah : a. Hak tanggungan adalah hak kebendaan. Benda tanggungan tersebut tetap terikat di dalam tangan siapa pun benda itu berada. Hal ini disebut juga dengan "*droit de suite*". Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996 menyebutkan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya di dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Di dalam karakter ini terkandung asas hak yang tua didahulukan dari hak yang muda. Kalau ada beberapa hak kebendaan di letakkan di atas sesuatu benda, maka kekuatan hak itu ditentukan oleh urutan waktunya (Mariam Darus dalam Tan Kamelo, 2004 : 161). Dijelaskan oleh penjelasan pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996 bahwa sifat "*droit de suite*" merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain kreditur masih tetap menggunakan hak nya melalui eksekusi, jika debitur wanprestasi. b. Hak tanggungan merupakan hak yang lebih didahului pemenuhannya dari piutang yang lain (*droit de preferent*). Penjelasan umum angka 4 UU No. 4 tahun 1996 menyebutkan, sifat preferent mengandung arti jika debitur cedera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku. c. Hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*. Hal ini mengandung arti bahwa hak tanggungan bukanlah merupakan hak yang berdiri sendiri akan tetapi adanya dan hapusnya tergantung kepada perjanjian pokok atau *accessorium* misalnya perjanjian pinjam uang. Penjelasan pasal 10 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menyebutkan, sifat *accessoir* dari hak tanggungan berarti bahwa pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat di bawah tangan atau harus dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hubungan utangpiutang itu timbul dari perjanjian utang piutang atau kredit, maka perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihaknya dapat orang perorangan atau badan hukum asing, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia. Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditur lain, hak tanggungan yang menjaminkannya karena hukum beralih pula kepada kreditur tersebut. Pencatatan peralihan hak tanggungan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang. d. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat di bagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 (pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan). Yang dimaksud dengan tidak dapat dibagi- bagi sebagaimana dijelaskan pada penjelasan pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Berdasarkan sifatnya yang demikian itu, dengan demikian maka royal parsial terhadap hak tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan (Syahdeini, 1999 : 22). Pasal 2 ayat 2 UUHT No. 4 Tahun 1996 menyebutkan : "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 objek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Selanjutnya penjelasan pasal 2 ayat 2 UUHT No. 4 Tahun 1996 menyatakan, pengecualian atau penyimpangan itu adalah untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga memakai kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan. e. Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Pada Hak Atas Tanah Yang Telah Ada. Sebagaimana dijelaskan di dalam pasal 8 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Berkaitan dengan pasal 8 ayat 2 di atas, Syahdeni (1999 : 25) berpendapat bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu hak atas tanah yang baru akan dimiliki seseorang dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu pula tidaklah mungkin untuk membebaskan hak tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru ada dikemudian hari. f. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Selain Atas Tanahnya, Juga Berikut Dengan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut. Bertitik tolak kepada pasal 4 ayat 4 UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang jadi objek hak tanggungan akan tetapi berikut juga bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksud oleh Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 4 ayat 5 UU No. 4 Tahun 1996 menyebutkan, jika bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada pasal 4 ayat 4 tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberikan kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. Parlindungan (1996 : 44) berpendapat, pasal 4 ayat 5 UU No. 4 Tahun 1996 tersebut adalah sebagai sikap yang tepat bahwa sistem hak atas tanah di Indonesia menganut asas horizontal yang berarti ada pemisahan antara tanah dengan bangunan tanaman, hasil karya dan juga benda-benda yang lain. g. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih Dari Satu Utang. Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 di dalam pasal 3 ayat 2 menentukan bahwa hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Dijelaskan lebih lanjut oleh penjelasan pasal 3 ayat 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, seringkali terjadi debitur berutang kepada lebih dari satu kreditur masing-masing didasarkan pada perjanjian utang piutang yang berlainan. Misalnya, kreditur adalah suatu bank atau suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang pada kreditur tersebut dijamin dengan suatu hak tanggungan kepada semua kreditur dengan satu akta pemberian hak tanggungan. Hak tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditur satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitur dan pemberi hak tanggungan kalau bukan debitur sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah seorang kreditur yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya, mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dan pemberian hak tanggungan yang diperjanjikan serta siapa yang akan menerima serta menyimpan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan. h. Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya. Apabila debitur wanprestasi pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan dimaksud, demikian disebutkan oleh pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996. Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tersebut memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk *parate eksekusi* yaitu pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh izin atau persetujuan pemberi hak tanggungan dan tidak juga perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan (Syahdeni, 1999 : 46). i. Hak Tanggungan Wajib Di Daftarkan. Pemberian hak tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan. Penjelasan pasal 13 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 menyatakan, salah satu asas hak tanggungan ialah asas publisitas. Oleh karenanya didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ke tiga.

Efek Hukum Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan.

Untuk maju dan berkembangnya suatu badan usaha sangat dibutuhkan modal, sehingga dapat dikatakan bahwa modal

merupakan nyawa bagi keberlangsungan kehidupan perusahaan. Modal usaha selain berasal dari harta pribadi dapat juga diperoleh dengan melakukan pinjaman atau kredit yang berasal dari berbagai sumber, diantaranya dari pihak bank. Sebagaimana dikatakan Purwosutjipto (1992 : 27), untuk maju dan berkembangnya suatu perusahaan utang adalah hal yang biasa, asal saja masih dapat membayar kembali. Agar dapat melakukan pinjaman atau kredit kepada pihak bank sebagai kreditur, kreditur akan meminta benda agunan atau barang jaminan. Lembaga jaminan yang dapat dipakai dalam hal ini diantaranya adalah hak tanggungan. Sebagai kreditur pemegang hak tanggungan tentu memiliki interes untuk melindungi modal yang telah diberikan kepada debitur, oleh karena itu benda jaminan menjadi sesuatu yang sangat urgen jika berhadapan dengan debitur yang wanprestasi atau tidak dapat melunasi utang-utangnya, karena dengan benda jaminan dimaksud kreditur dapat melakukan langkah-langkah hukum misalnya menjual benda yang diagunkan, kemudian dari hasil penjualan tersebut kreditur dapat mengambil haknya. Dalam praktek perbankan benda jaminan yang dapat dipakai adalah tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Sebagaimana disebutkan didalam pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA No. 5 Tahun 1960. Merujuk kepada pasal 16 angka 1 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang pada intinya mengatur tentang hak-hak atas tanah, salah satu hak atas tanah yang dimaksudkan ialah hak milik. Di lihat dari aspek yuridisnya, hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh dalam struktur hak atas tanah, maksudnya jika dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya seperti hak guna usaha atau hak guna bangunan dan lain-lain maka hak milik jangka waktunya tidak terbatas. Di dalam posisi hak milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh tidak pula dapat dimaknai bahwa hak milik tersebut tidak dapat hapus. Disebutkan di dalam pasal 27 UUPA No. 5 Tahun 1960 adabanyak faktor yang menyebabkan hak milik atas tanah hapus. Bagi kreditur pemegang hak tanggungan dengan berakhirnya hak milik atas tanah sangat luas akibat hukumnya. Manakala hak milik hapus, hak tanggungan yang melekat pada tanah hak milik dimaksud akan terpengaruh pula. Hanya saja perlu difahami bahwa hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin, demikian dijelaskan pada pasal 18 angka 4 UU No. 4 Tahun 1996. Salah satu prinsip atau asas yang dianut dalam hak tanggungan ialah asas bahwa kreditur pemegang hak tanggungan merupakan kreditur yang pemenuhan piutangnya dibayarkan terlebih dahulu dari kreditur yang lain. Sebagai kreditur pemegang hak tanggungan maka memiliki prioritas atas hasil penjualan benda jaminan yang berada dalam kekuasaannya untuk mendapatkan pelunasan. Dengan kata lain kreditur pemegang hak tanggungan akan memperoleh pelunasan utang terlebih dahulu dari kreditur lainnya, atau disebut sebagai kreditur preferen. Keadaan ini sudah tentu memberikan rasa aman jika debitur gagal membayar utangnya, bahkan kreditur pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan tanpa melalui proses pengadilan.

KESIMPULAN

Berdasarkan kepada uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dengan hapusnya atau berakhirnya hak milik atas tanah, akan memberikan akibat yang cukup signifikan terhadap kreditur pemegang hak tanggungan. Efek utamanya yaitu hilangnya hak prioritas pemegang hak tanggungan untuk pembayaran piutangnya dari hasil eksekusi objek jaminan yang berupa hak milik atas tanah tersebut. Kreditur hak tanggungan yang semula berkedudukan sebagai kreditur *preference* berubah posisinya menjadi kreditur *konkuren* yang tidak memunyai hak istimewa.

DAFTAR PUSTAKA

- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Ed 1-9. Jakarta : Rajawali Pers, 2016.
- Kamelo, Tan. *Hukum Jaminan Fudusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Edisi Pertama. Cetakan Ke – 2. Bandung : Alumni, 2006.
- Purwosutjipto, HMN. *Pengertian Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*. Jilid 8. Cet. Ke – 3. Jakarta : Djambatan, 1992.
- Parlindungan, AP. *Komentor Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya*. Cet. 1. Bandung :
- Mandar Maju, 1996.
- *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Alumni, 1980.
-, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Cet. II, Bandung : Mandar Maju, 1990.
-, *Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Study Perbandingan*. Cet. 1. Bandung : Mandar Maju, 1993.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Ed. 1, Cet. 3. Jakarta :Rajawali.

1991.

Sjahdeni, Remy, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Edisi Kedua, Cet. Ke – 1. Bandung : Alumni. 1999.

UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.