

**ANALISIS YURIDIS PENGALIHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN
YANG SEDANG DIDAFTARKAN HAK ATAS TANAHNYA PADA
KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU**

MELLIANA SUSANTY GINTING

ABSTRACT

Every object of Collateral Right must be registered and have the right to land certificate. Yet, for the lost of land that have not had certificate can also be imposed with the Collateral Right if the provision of the Collateral Right is simultaneously done with the application for the registration of the relevant right to land. The data for this normative juridical study were obtained through documentation study and an interview. That in the process of transferring the object of Collateral Right whose right to land is being registered must refer to the major agreement of both parties. The constraints faced in the process of transferring the right to land whose Collateral Right is being registered are if the process of registering the right to land registration is not yet accomplished due to something, but the binding of its Collateral Right still uses the power of attorney imposing Collateral Right (SKMHT), creditor as the preference creditor wants to transfer his/her object of Collateral Right, that it becomes a constraint in the transferring process because the registration process of the object of Collateral Right is not yet accomplished.

Keywords: Transfer, Preference Creditor, Collateral Right

I . Pendahuluan

Hukum Agraria merupakan salah satu dari materi hukum yang secara langsung terkait sekali dengan penghidupan setiap individu masyarakat serta tata kehidupan masyarakat Indonesia yang sampai saat ini masih sangat tergantung kepada kegiatan-kegiatan serta usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraria, sehingga tanah merupakan salah satu dari obyek Agraria yang merupakan tumpuan serta pengharapan bagi setiap individu masyarakat guna melangsungkan tata kehidupannya yang sejahtera.¹

Undang-undang Hak Tanggungan dibentuk sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria yang menggantikan berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai *hypothek* yang diatur dalam Kitab Undang-undang

¹ C.S.T. Kansil dan Christine Kansil, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002) hal 3-4

Hukum Perdata dan *Creditverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190 Hak Tanggungan adalah merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian. Jika dilihat dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dapat dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian. Dalam pemenuhan pemberian hak tanggungan tentunya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat yakni : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal.

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu: dapat dinilai dengan uang, termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, memerlukan penunjukan oleh undang-undang.²

Problematika pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat akan semakin rumit apabila pemegang hak atas tanah yang telah membebankan Hak Tanggungan meninggal dunia dan memiliki ahli waris yang berhak mewaris. Dan kemudian ahli waris mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas nama segenap ahli waris, problematika lain yang timbul jika terjadi pengalihan ataupun pengikatan terhadap obyek Hak Tanggungan yang sedang didaftarkan hak tanggungannya pada kantor pertanahan, hendak dijual dengan beberapa faktor seperti ketidak sanggupannya debitur membayar kewajiban hutangnya, sehingga tidak ada cara lain objek tersebut dijual sehingga bisa membayar kewajiban kepada Kreditur dan sebagainya.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti masalah tersebut di atas dalam tesis ini dengan judul “ Analisis Yuridis pengalihan Objek Hak Tanggungan Yang

² Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008), hal. 56.

Sedang Didaftarkan Hak Atas Tanahnya Pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses pengalihan objek hak tanggungan yang sedang didaftarkan hak atas tanahnya pada kantor pertanahan kota Pekanbaru ?
2. Apa akibat hukum dari proses pengalihan objek hak tanggungan yang sedang didaftarkan hak atas tanahnya pada kantor pertanahan kota Pekanbaru ?
3. Apa saja kendala dalam proses pengalihan objek hak tanggungan yang sedang didaftarkan hak atas tanahnya pada kantor pertanahan kota Pekanbaru dan bagaimana upaya dalam menyelesaikannya ?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pengalihan objek hak tanggungan yang sedang didaftarkan hak atas tanahnya pada kantor pertanahan kota Pekanbaru
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan apa akibat hukum dari proses pengalihan objek hak tanggungan yang sedang didaftarkan hak atas tanahnya pada kantor pertanahan kota Pekanbaru
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan Apa saja kendala dalam proses pengalihan objek hak tanggungan yang sedang didaftarkan hak atas tanahnya pada kantor pertanahan kota Pekanbaru dan bagaimana upaya dalam menyelesaikannya.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer,³ yaitu bahan hukum yang mengikat, yaitu : Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988) hal 55.

- b. Bahan hukum sekunder,⁴ yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, antara lain berupa tulisan atau pendapat pakar hukum dibidang Pertanahan mengenai asas-asas berlakunya hukum pertanahan terutama Bagaimana proses Pengalihan Obyek Hak tanggungan yang sedang didaftarkan hak atas tanahnya.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya penunjang untuk dapat memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti jurnal hukum, jurnal ilmiah, surat kabar, internet serta makalah-makalah yang berkaitan dengan objek penelitian.⁵

Selain data sekunder, penulis juga menggunakan data primer, yaitu data yang diambil langsung dengan wawancara yang dilakukan secara terarah (*directive interview*),⁶ yaitu kepala Kantor pertanahan Kota Pekanbaru, Kepala Seksi Pendaftaran dan Kepala Seksi Peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hukum Tanah di Indonesia saat ini adalah berdasarkan ketentuan- ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini tidak hanya mengatur tanah saja akan tetapi termasuk di dalamnya bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya.

Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) merupakan Undang-undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan sistem pemberian kredit. Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut:

“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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang

⁴ *Ibid* hal 50.

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit.*, hal 14.

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, hal 60.

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”⁷

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan *Horizontal*, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.⁸

Komponen kultural yang terdapat didalam pembahasan ini yang berkaitan dengan teori yang dipelopori oleh Lawrence M Fridmen ialah bahwa Pejabat pembuat Akta Tanah selaku Pejabat Pembuat APHT bekerja berdasarkan undang-undang yang berkaitan dengan tugasnya, yakni Undang-undang Hak Tanggungan dan KUH Perdata untuk memenuhi kebutuhan akan Pengikatan Hak Tanggungan oleh masyarakat. Selanjutnya, mengenai pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat 2 UUHT).

PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT jika tanah yang bersangkutan masih dalam sengketa, dan hal tersebut wajib dinyatakan dalam APHT bahwa tanah yang ditunjuk sebagai jaminan benar-benar tidak dalam sengketa (Pasal 39 ayat 2 angka f PP 24/1997).

Apabila terdapat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dalam pembuatan APHT oleh PPAT, maka PPAT wajib memperhatikan muatan dan masa berlakunya SKMHT. Jika muatan dari SKMHT tidak memenuhi syarat dan jangka waktu berlakunya SKMHT telah lewat, maka PPAT wajib menolak dalam pembuatan APHT yang bersangkutan.

⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUH Perdata*, (Jakarta : Prenada Media, 2004) hal. 13

⁸ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, (Bandung : Mandar Maju, 1994) hal.52.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan perturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diatas memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan pada umumnya melalui 2 (dua) tahap yang diawali dengan proses perjanjian pemberian kredit antara pihak debitur dengan pihak kreditur. Bentuk perjanjian tersebut adalah bebas, artinya tidak disyaratkan memakai bentuk tertentu, tetapi dalam praktek biasanya mempergunakan formulir yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak pemberi kredit. Tahap-tahap pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah tahap perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftarannya di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak 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.

Kekurang lengkapan surat/dokumen pendaftaran Hak Tanggungan seperti dimaksud huruf a, dinyatakan secara tertulis yang ditujukan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal diterimanya warkah yang dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya.

Pernyataan tertulis mengenai ketidak lengkapan surat/dokumen tersebut diatas ditanda tangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan setempat⁹(Kantor Wilayah BPN Jateng, 1996:1-4).

Mengenai besarnya biaya pembuatan APHT untuk ekonomi lemah, sesuai dengan PMNA/KB{N No. 4/1996, karena SKMHTnya berlaku sepanjang masa berlakunya perjanjian pokok, sehingga tidak menjadi masalah, kecuali untuk kredit lain diluar kredit tertentu.

Kemudian mengenai penomoran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut : Sejak diberlakukannya ketentuan baru, pemberian nomor kode Hak Tanggungan

⁹ Wawancara dengan Adrias, Kepala Sub Seksi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Riau, Pada tanggal 21 September .

mempergunakan No. Kode 9, sedangkan No. Urut dipakai mulai No. 1 dan mulai berlaku sejak tanggal 1 Mei 1996, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bagi yang sudah terlanjur mencantumkan nomor dengan cara lama, perlu dibuatkan pendaftaran Hak Tanggungan adalah SKMHT. SKMHT merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari APHT, karena tanpa SKMHT tidak akan lahir APHT, kecuali pemberian Hak Tanggungan secara langsung. Oleh karena terhadap pemberian Hak Tanggungan yang dilaksanakan tidak secara langsung, diusulkan agar berkas permohonan harus disertai dengan SKMHT.¹⁰

Dalam praktek, pada umumnya yang diperlihatkan adalah fotocopy sertifikat, karena itu kreditur harus berusaha untuk melihat sertifikat aslinya. Setelah selesai proses pembebanan Hak Tanggungan, sertifikat hak atas tanahnya dikembalikan pada debitur, sedangkan kreditur memegang sertifikat Hak Tanggungannya. Tetapi dalam praktek baik sertifikat hak atas tanahnya dan sertifikat Hak Tanggungannya disimpan oleh kreditur. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur, seandainya debitur wanprestasi.

Pemilik bangunan atau tanaman yang ada diatas tanah yang dibebani Hak Tanggungan harus jelas. Jika bangunan atau tanaman tersebut milik pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan sekaligus dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Dalam hal bangunan atau tanaman itu bukan milik pemegang Hak Atas Tanah, maka Hak Tanggungan atas tanah tidak dapat dinyatakan mencakup bangunan atau tanaman diatasnya. Hal ini disebabkan karena Hukum Tanah kita menganut asas pemisahan Horisontal, maksudnya Hukum Tanah terpisah dengan Hukum Bangunan atau tanaman yang ada diatasnya.

Untuk dapat dibebani Hak Tanggungan, suatu benda harus ditunjuk secara tegas oleh undang-undang bahwa benda itu dapat dibebani Hak Tanggungan. UUPA menunjukkan Hak Milik Pasal 25, Hak Guna Usaha Pasal 33 dan Hak Guna Bangunan Pasal 39 sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang dimaksud

¹⁰ Wawancara dengan Adrias, Kepala Sub Seksi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Riau, Pada tanggal 21 September 2014.

adalah UUHT atau UURI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Mengenai Hak Milik Bekas Hak Milik Adat, sebenarnya haknya sudah ada, yaitu hasil perubahan atau konversi hak Indonesia. Hanya saja sertifikatnya belum diurus. Hak milik yang diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena hak tersebut tidak dapat dipindahkan atau dijual.¹¹

Dalam pembebanan Hak Tanggungan yang menjadi subjek adalah :

Ketentuan batas waktu penggunaan SKMHT tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit yang ditetapkan pemerintah seperti : kredit program, kredit kecil dan sebagainya. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan adalah batal demi hukum.¹² Dalam Praktek, dalam hal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, menurut undang-undang perkawinan, apabila pemilik hak atas tanah seorang laki-laki yang beristeri, dan bila Hak Atas Tanah itu merupakan harta bersama, maka isterinya harus memberi persetujuan untuk pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Sebaliknya, bila hak atas tanah itu atas nama seorang wanita yang bersuami, maka suaminya juga harus memberi persetujuan untuk pembebanan Hak Tanggungan. Persetujuannya dapat dengan cara ikut menanda tangani APHT atau dengan dibuatnya akta notaris.

Dalam hal pemegang hak atas tanah itu anak dibawah umur yang tunduk pada Hukum Adat, Izin Pengadilan Negeri tidak diperlukan. Ayah dari anak tersebut berhak mewakili anaknya untuk menandatangani APHT yang membebani hak atas tanah kepunyaan anaknya. Bila ayahnya meninggal dunia, maka yang mewakili ibunya. Jika ibunya juga sudah meninggal dunia, maka yang mewakili anaknya yang dibawah umur itu adalah wakilnya menurut adat setempat.

¹¹ Wawancara dengan Adrias, Kepala Sub Seksi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Riau, Pada tanggal 21 September 2014.

¹² Wawancara dengan Tri Helita Rahayu, Notaris Kota Pekanbaru Riau, pada tanggal 27 September 2014.

Selanjutnya bila pemegang hak atas tanah itu lebih dari satu orang, maka semua pemilik harus menandatangani APHT. Andaikata salah seorang atau beberapa orang berhalangan, ia harus memberikan kuasa seara notaril.

Hak atas tanah yang pemiliknya sudah meninggal dunia, maka tanah tersebut tetap dapat dibebani Hak Tanggungan, tetapi harus dibalik nama terlebih dahulu kepada ahli warisnya. Bila sudah ada pembagian warisan, maka akan lebih mudah dan kemungkinan yang memperoleh tanah itu 1 (satu) orang atau lebih. Kalau belum diadakan pembagian warisan agak sulit, karena harus ditetapkan dahulu siapa ahli warisnya dan kemudian baru harta warisan itu dibagi, termasuk tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan. Proses ini memerlukan waktu agak lama. Apabila pemegang hak atas tanah adalah Badan Hukum, maka akte pendirian atau Anggaran Dasarnya harus diperhatikan. Biasanya jika Badan Hukum itu Perseroan Terbatas (PT), apabila Direksinya bermaksud membebani

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT, Pemberi Hak Tanggungan adalah : “orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan itu harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 9 UUHT, adalah: “orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Tujuan dari adanya lembaga jaminan adalah untuk memberikan perlindungan, khususnya kepada kreditor apabila debitor wanprestasi. Untuk memberikan perlindungan kepada kreditor dirasa tidak cukup hanya dengan dibuatkan APHT saja, tetapi juga harus diikuti dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan mengenai adanya Hak Tanggungan tersebut. Karena Hak Tanggungan baru lahir dan yang akan menjadikan kedudukan kreditor menjadi kreditor preferen dari pada kreditor-kreditor yang lain, yaitu pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Maka setelah penandatanganan APHT oleh para pihak, PPAT yang membuat akta tersebut

harus mengirim berkasnya ke Kantor Pertanahan guna didaftar adanya beban Hak Tanggungan tersebut.

Kelahiran Hak Tanggungan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya cukup disebut UUHT) dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat.

Obyek Hak Tanggungan tidak terlepas dari perjanjian utama yang dilakukan oleh debitur kepada Kreditor, Perjanjian utama biasanya diawali dengan Perjanjian Kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian secara khusus baik oleh bank selaku kreditor maupun nasabah selaku debitor, maksudnya perjanjian kredit merupakan perjanjian obligatoir .

Kedudukan perjanjian yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditor. Konsekuensi perjanjian yang bersifat *accessoir* sebagaimana yang dimaksud dalam Penjelasan Umum Butir 8 UUHT mempunyai akibat-akibat hukum yakni : (1) adanya tergantung pada perjanjian pokok; (2) ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok; (3) hapusnya tergantung pada perjanjian pokok .

Konsekuensi dari pemindahan piutang dari kreditor lama kepada kreditor baru (*casie*) adalah pembayaran yang dilakukan oleh debitur dilakukan bukan kepada diri kreditor lama melainkan kepada kreditor pengganti yang telah menggantikan kedudukan kreditor semula. Hak dan kewajiban seluruhnya dialihkan menjadi hak dan kewajiban kreditor baru.

Kendala lain dalam proses pengalihan Objek Hak Tanggungan menurut Harmonis ialah :

1. Belum selesainya proses pendaftaran hak atas tanahnya, sehingga pengikatan hak tanggungan masih menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
2. Belum terdaftarnya hak atas tanah dalam hal pembebanan hak tanggungan.

3. Debitur tidak tau keberadaannya, sehingga kredit macet, dan proses pengalihannya menjadi kendala, karena hilangnya keberadaan debitur.¹³

Salah satu upaya dalam menyelesaikan kendala ialah dengan membentuk Lembaga Kuasa Sebagai Penangkal Risiko. Berdasarkan uraian dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, diketahui bahwa janji-janji dalam pasal tersebut terdapat klausul-klausul tentang pemberian kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut antara lain dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan atas biaya pemberi Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Lembaga kuasa juga diperlukan sebagai penangkal risiko yang dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan selaku kreditor dalam hal terjadinya perubahan HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan akan hapus apabila hak atas tanah obyek Hak Tanggungan itu hapus.

Dengan demikian Hak Tanggungan yang membebani HGB atau Hak Pakai tersebut akan gugur/hapus dengan hapusnya HGB atau Hak Pakai tersebut yang telah menjadi Hak Milik. Oleh karena itu tentunya kreditor pemegang Hak Tanggungan akan berkeberatan untuk memberikan persetujuan untuk diubahnya HGB atau Hak Pakai yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut menjadi Hak Milik. Dengan demikian pemberi Hak Tanggungan sebagai pemilik HGB atau Hak Pakai tersebut tidak dapat mendaftarkan perubahan HGB atau Hak Pakainya

¹³ Wawancara dengan Dra. Harmonis, Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, pada tanggal 10 Juni di Kantor Pertanahan Pekanbaru.

menjadi Hak Milik apabila tidak melunasi terlebih dahulu kreditnya atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain.

Sehubungan dengan itu perlu diberikan jalan keluar kepada para pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut, terutama yang berasal dari golongan ekonomi lemah, agar mereka dapat mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya tanpa terlebih dahulu harus melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan lain, dan di lain pihak tetap memberi kepastian kepada pemegang Hak Tanggungan akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya. Jalan keluar itu adalah dengan membuat kuasa atau yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) atas Hak Milik yang diperoleh yang bersangkutan.¹⁴

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut, Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebaskan pada hak atas tanahnya saja, tetapi dapat pula berikutan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, atau yang di dalam UUHT disebut “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Bahkan, bukan hanya bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada saja, tetapi juga yang baru akan ada dikemudian hari.

IV. Kesimpulan Dan Saran

Kesimpulan.

1. Bahwa dalam proses Pengalihan objek hak tanggungan, haruslah didahulukan dengan pendaftaran tanah terlebih dahulu, bagi tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya, proses selanjutnya ialah didaftarkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan pada kantor pertanahan, sehingga bagi tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan, maka pihak kedua (kreditur preferen) mempunyai hak terlebih dahulu dalam penyelesaian kredit, termasuk jika objek hak tanggungan dialihkan kepada pihak lain.
2. Bahwa dalam proses pengalihan objek hak tanggungan yang sedang didaftarkan hak atas tanahnya, haruslah mengacu pada perjanjian utama oleh kedua belah pihak, dimana dituntut prestasi (tidak ingkar janji) dari si Debitur,

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta:PT. Internasa, 2000) hal 75.

jika debitur ingkar janji maka, tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan, jika hendak dialihkan haruslah melalui proses tahapan lelang dimuka umum, dengan ketentuan proses pendaftaran hak atas tanahnya harus terlebih dahulu diselesaikan, dikarenakan pada perjanjian awal antara debitur dengan kreditur, proses pendaftaran tanah terjadi dan sedang berjalan pada kantor pertanahan dan kewajiban pihak pertama untuk menyelesaikan pendaftaran tanah tersebut dikarenakan keharusan pihak Kreditur untuk memberikan fasilitas kredit dengan didaftarkannya objek hak tanggungan.

3. Kendala dalam proses pengalihan hak atas tanah yang sedang didaftarkan hak tanggungannya ialah jikalau hak atas tanahnya yang sedang didaftarkan proses pendaftaran tanahnya belum selesai oleh sesuatu sebab, akan tetapi pengikatan hak tanggungannya masih menggunakan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) sedangkan debitur sudah wan prestasi, kreditur selaku kreditur preferen hendak mengalihkan objek hak tanggungannya, sehingga menjadi kendala dalam melakukan pengalihan dikarenakan proses objek hak tanggungannya belum selesai didaftarkan hak tanggungannya masih sebatas Surat Kuasa membebankan Hak tanggungannya, dimana skmht mempunyai jangka waktu yakni 3 bulan dapat diperpanjang.

Saran

1. Disarankan Bagi Pihak Kreditur agar tetap selalu berkoordinasi dengan PPAT untuk menjaga jangka waktu SKMHT agar tidak mati, sehingga jikalau skmht sempat mati jangka waktunya pengikatan objek hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan.
2. Hendaknya Setiap perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur haruslah lebih mengikat pihak debitur agar lebih menguatkan dalam hal pembayaran kredit, sehingga melindungi pihak kreditur, sehingga tidak mengakibatkan timbulnya peralihan hak atas objek hak tanggungan, kalau kredit lancar, maka tidak perlu adanya pengalihan dari objek hak tanggungan.
3. Hendaknya pemerintah melalui badan Pertanahan merevisi peraturan tentang pendaftaran Hak atas tanah hingga penerbitan sertifikat agar lebih dikuatkan,

untuk peraturan-peraturan ataupun prosedur tetap tentang pendaftaran tanah, sehingga pendaftaran hak atas tanah tidak terlalu lama selesainya.

V. DAFTAR PUSTAKA

Kansil, C.S.T. dan Christine Kansil, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002).

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUH Perdata*, (Jakarta : Prenada Media, 2004).

Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 2008).

_____, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, (Bandung : Mandar Maju, 1994).

Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta : PT. Internasa, 2000).

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988).

Wawancara dengan Tri Helita Rahayu, Notaris Kota Pekanbaru Riau, pada tanggal 27 September 2014.

Wawancara dengan Adrias, Kepala Sub Seksi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Riau, Pada tanggal 21 September 2014.