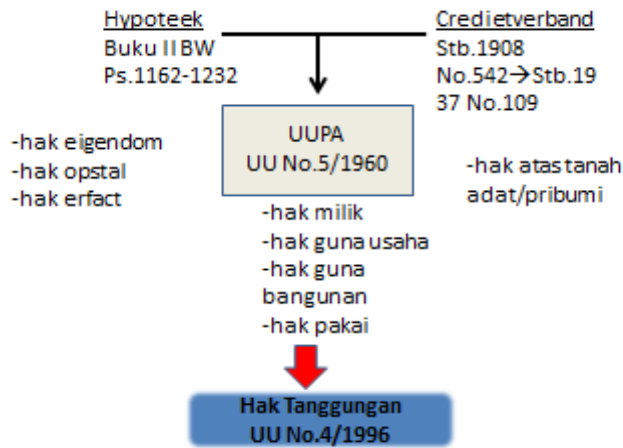


HAK TANGGUNGAN

Legal Framework of Hak Tanggungan



by Herlindah, SH, M.Kn

Pengertian Hak Tanggungan
(pasal 1 angka 1 UUHT):

hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana

dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu

terhadap kreditor-kreditor lain

Objek Hak Tanggungan	<ul style="list-style-type: none"> Hak Atas Tanah: Hak milik, HGB, HGU, Hak Pakai atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah milik, Rumah susun di atas tanah HM, HGB, HGU dan HP di atas tanah negara, dan hak atas satuan Rusun di atas HM, HGB, HGU dan Hak Pakai Atas Tanah Negara Benda-benda yang melekat atau satu kesatuan dengan tanah
Subjek Hak Tanggungan	Pemberi HT (perorangan/badan hukum) Penerima dan pemegang HT (perorangan/badan hukum)
Ciri dan Sifat hak tanggungan	<ul style="list-style-type: none"> Merupakan hak jaminan kebendaan Memberi kedudukan yg diutamakan kepada pemegang lainnya (<i>droit de preference</i>) Ketentuan HT bersifat memaksa HT tidak dapat dibagi-bagi (<i>ondeelbaarheid</i>) atau tidak dapat dipisah-pisahkan (<i>onsplitbaarheid</i>) HT mengikuti benda yg dijaminkan (<i>Droit de Suite</i>) HT bertingkat (terdapat peringkat yg lebih tinggi di antara Kreditor pemegang HT) HT membebani hak atas tanah tertentu (asas spesialisitas) HT wajib didaftarkan (Asas Publisitas) HT dapat disertai janji-janji tertentu Pelaksanaan eksekusi HT mudah dan Pasti



Pemberian HT dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dituangkan dalam **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**. Pembebanan HT wajib dilakukan dan dihadiri sendiri oleh para pihak. Namun, apabila karena suatu sebab tidak dapat hadir maka diperkenankan menggunakan **Surat Kuasa membebankan Hak**

Tanggungan (SKMHT). Dengan syarat SKMHT dibuat secara autentik yaitu dihadapan notaris. SKMHT hanya berlaku 30 hari kalender. Kecuali, hak atas tanah yang menjadi objek HT belum didaftarkan. Bila hal ini yang terjadi, masa berlaku SKMHT sampai 3 (tiga) bulan. Sedangkan APHT hanya maksimal 7 hari dari tanggal dibuatnya harus sudah didaftarkan.



Eksekusi Hak tanggungan	<ul style="list-style-type: none"> • Penjualan secara sukarela • Pelaksanaan lelang ddi muka umum
Hapusnya Hak Tanggungan	<ul style="list-style-type: none"> • Penjanjian pokoknya berakhir/hutang sudah lunas • Dilepaskan oleh hak miliknya secara sukarela • Jangka waktu hak atas tanah berakhir dan tanah beralih menjadi tanah negara • Musnahnya tanah akibat bencana dll

Referensi:

UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

UUNo.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

Irma Devi Purnamasari, Hukum Jaminan Perbankan, Kaifa, Jakarta, 2011

<http://leonitaverea08.files.wordpress.com/2012/12/wp-id-negosiasidalambelirumah-1.jpg>

<http://kiosbukugema.files.wordpress.com/2012/05/1509116620x310.jpg?w=620&h=310>