

TINJAUAN HARTA BERSAMA YANG DAPAT MENJADI OBJEK DAN SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Krissi Wahyuni Saragih
Dosen Prodi PPKn FKIP USI
Email: Yunisaragih2019@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian dilakukan terhadap pembebanan hutang atau jual beli atas harta bersama suami isteri menurut pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi: “Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak“. Dengan demikian, bahwa suami isteri dapat melakukan perjanjian (persetujuan). Pinjam meminjam uang terhadap harta bersama sepanjang kedua belah pihak mendapat persetujuan. Pembahasan ini memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan di dalam penelitian ini.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah a. Bagaimana harta bersama yang dapat menjadi objek dan sebagai jaminan hak tanggungan? b. Bagaimanakah berakhir pembebanan objek hak tanggungan?

Kemudian dilakukan penganalisaan data dengan memakai metode pendekatan juridis normatif dan metode penelitian kuantitatif, didapatkan hasil penelitian bahwa: Persetujuan suami isteri pada pembebanan objek hak tanggungan adalah untuk mencegah terjadinya tuntutan atau keberatan dari salah satu pihak (suami isteri) atas jaminan harta bersama yang diperoleh selama dalam perkawinan. Berakhirnya persetujuan suami isteri dalam pembebanan harta bersama menjadi objek hak tanggungan setelah selesai pembayaran hutang piutang sesuai perjanjian. Biasanya perjanjian dibuktikan dengan suatu surat pembayaran terakhir apabila pada perjanjian kredit serta pengembalian surat tanah kepada suami isteri..

Kata Kunci: Jaminan, Hak Tanggungan, Harta Bersama

PENDAHULUAN

Pembentukan keluarga adalah mutlak lewat perkawinan, maka kita harus mulai dengan pembahasan Hukum Perkawinan. “Hukum Perkawinan di Indonesia masih “berbhineka” atau beraneka ragam. Cara melangsungkan perkawinan saja ada yang mengurut agama Islam, Kristen, Budha, Hindu, hukum adat yang berbeda – beda antara satu daerah dengan daerah lainnya”.¹

Perjanjian perkawinan itu untuk menghindari peraturan sistem yang diatur KUH Perdata, yang menganut sistempencampuran harta kekayaan dalam perkawinan. Segala harta baik harta bawaan suami maupun harta kekayaan bawaan isteri dengan sendirinya menurut hukum bersatu

¹ R. Subekti., Hukum Keluarga Dan Hukum Waris, PT. Intermasa, Jakarta, 1990, Hal. 1

menjadi harta kekayaan milik bersama. Maka perjanjian kawin ini dimaksudkan tiada lain dari menghindari atau pengecualian atas pencampuran kekayaan bersama (pasal 119 KUH Perdata).

Adapun isi ketentuan dan pasal 119 KUH Perdata itu, adalah:

1. Mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain.
2. Perjanjian sepanjang perkawinan tak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami isteri.

Ketentuan perjanjian perkawinan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan hanya satu pasal saja menyebut dan mengatur perjanjian perkawinan. Syarat-syarat suatu perjanjian dan kehendak calon suami isteri untuk dapat dibenarkan dan disahkan menurut hukum, menurut azas – azas hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan: “Perjanjian tersebut tidak dapat disahkan bilamana melanggar batas-batas hukum, agama dan kesusilaan”.

Tujuan perkawinan adalah untuk memperoleh keturunan di samping untuk dapat bersamasama hidup dalam masyarakat dalam suatu perikatan kekeluargaan. Guna keperluan hidup sehari-hari perlu dibutuhkan suatu kekayaan duniawi yang dapat dipergunakan oleh suami isteri beserta anak-anaknya untuk membiayai hidup mereka sehari-harinya. Secara umum harta kekayaan dinamakan harta perkawinan. Harta merupakan kekayaan yang berbentuk barang atau uang. Persoalan harta benda ini merupakan pokok pangkal yang dapat menimbulkan berbagai perselisihan dan ketegangan dalam hidup perkawinan sehingga mungkin akan menimbulkan hilangnya kerukunan rumah tangga.

Tentang harta bersama, baik suami maupun isteri dapat menggunakannya dengan persetujuan salah satu pihak sedangkan mengenai harta bawaan suami isteri mempunyai hak sepenuhnya masing – masing atas harta bendanya itu.

Yang dimaksud dengan harta perkawinan adalah: “Semua harta yang dikuasai suami isteri selama masih terikat dalam perkawinan baik harta kerabat yang dikuasai maupun harta perseorangan yang berasal dari harta warisan, harta hadiah kesemuanya ini dipengaruhi oleh

prinsip kekerabatan yang dianut setempat dan bentuk perkawinan yang berlaku terhadap suami isteri yang bersangkutan”.²

suami maupun isteri masing-masing mempunyai kemungkinan untuk dalam masa perkawinan itu memiliki barang-barang sendiri karena jasanya sendiri. Yang mana barang tersebut diperoleh dari keluarga atau kerabat. Barang yang didapat itu sejak semula menjadi milik yang memperoleh barang itu sendiri dan kelak barang itu akan diwariskan kepada anak – anaknya sendiri. Bila yang memperoleh barang itu adalah si suami maka ia sendiri menjadi pemiliknya dan isterinya menurut hukum adat tidak turut memiliki barang tersebut, tetapi dirasa wajar apabila isteri sebagai anggota somah turut mengenyam manfaat dari barang tersebut. Sebaliknya demikian juga bagi isteri yang memperoleh barang dari keluarganya dialah yang menjadi pemiliknya tidak terhadap suaminya. Hal semacam itu dapat kita jumpai dalam kalangan suku Batak (keluarga Batak) apabila harta yang diperoleh suatu keluarga menjadi miliknya si suami dalam ikatan kerabatnya artinya bahwa si isteri atau kerabatnya tak mungkin mendapat hak sedikitpun untuk dirinya sendiri atas sebagian harta, walaupun selama perkawinan ikut merayakan kekayaan keluarga tersebut.

Dalam hal ini barang yang sebelum perkawinan diperoleh oleh si lelaki atau perempuan sendiri, karena jasanya sendiri tetap menjadi milik sendiri-sendiri begitupun terhadap pinjaman (hutang) sebelum perkawinan tetap adalah hutang perseorangan.

Adapun tujuan diadakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, apakah pentingnya persetujuan suami isteri terhadap harta bersama sebagai objek hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui, bilakah berakhir persetujuan suami pada pembebanan objek hak tanggungan.

TINJAUAN PUSTAKA

Dengan dasar modal kekayaan yang diperoleh suami isteri ke dalam perkawinan dalam usaha suami isteri untuk membentuk dan membangun rumah tangga keluarga yang bahagia dan kekal, kedua suami isteri itu bersama – sama mencari rezeki sehingga dari sisa – sisa belanja setiap hari akan terwujudlah harta kekayaan sebagai hasil pencaharian bersama yang lazim disebut harta kekayaan bersama.

² Hilman Hadikusumah., Hukum Perkawinan Adat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, Hal. 86.

Tidak menjadi persoalan apakah mencari harta kekayaan itu suami sendiri yang aktif bekerja sedang isteri mengurus rumah dan anak – anak. Kemudian harta kekayaan yang didapat suami isteri itu adalah "hasil pencaharian bersama suami isteri yang berbentuk harta bersama suami isteri"³

PEMBAHASAN

A. Harta Bersama Yang Dapat Menjadi Objek Dan Sebagai Jaminan Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan disingkat dengan UUHT. Bahwa pada dasarnya benda-benda (tanah) yang akan dijadikan jaminan atau suatu hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas,
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum, dan
- d. Memerlukan penunjukkan dengan undang – undang.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, pasal 4 UUHT telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan yaitu:

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

(2) Selain hak – hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Objek Hak Tanggungan ini menjadi luas jika dikaitkan dengan pasal 12 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu:

(1) Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta bangunan lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan hutang dengan :

- a. Dibebani hipotik, jika tanahnya tanah milik atau Hak Guna Bangunan.
- b. Dibebani Fidusia jika tanahnya Hak Pakai atau Tanah Negara

³ Imam Sudayat., Hukum Adat Sketsa Asas, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal. 148

(2) Hipotik atau Fidusia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta Rumah Susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

Bahwa berdasarkan pasal 29 UUHT yang menyatakan tidak berlaku lagi pemberian hipotik atas hak tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka terhadap pasal 12 UU No. 16 Tahun 1985 tersebut diberlakukan Hak Tanggungan.

Objek Hak Tanggungan selain yang tersebut di atas, UUHT juga membuka kemungkinan Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (4), yaitu:

(4) Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Akta Tanggungan yang bersangkutan.

Ada 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan pasal 4 ayat (4) tersebut, yaitu:

1. Bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
2. Pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.

Substansi pasal 4 ayat (4) merupakan penerapan Azas Horizontal yang diambil dari Hukum Adat, hal ini setidaknya dapat memberikan nilai tambah dalam pemberian kredit, karena perhitungan nilai benda yang dijaminakan tidak semata-mata diukur dari harga tanahnya saja, tetapi juga bangunan atau benda ataupun tanaman yang ada di atasnya mempunyai harga yang dapat dinilai, sehingga dapat meningkatkan nilai kredit.

Dari penjelasan di atas, bahwa harta bersama suami isteri yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan adalah:

1. Hak-hak atas tanah yang dimiliki suami isteri sesuai dengan pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

2. Satuan Rumah Susun yang dimiliki suami isteri sesuai dengan pasal 12 UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Dalam literatur hukum, kita tidak mengenal istilah hukum jaminan, sebab kata *recht* rangkaiannya sebagai *zekerheidsrechten* berarti “hak” sehingga *zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan. Dengan demikian hukum jaminan dapat dikatakan sebagai :”Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditur atas hutang debitur”.

Menurut KUH Perdata, ketentuan umum tentang jaminan diletakkan dalam pasal 1131 sampai dengan pasal 1138. pada pasal – pasal itu diatur prinsip tanggung jawab seorang debitur terhadap hutang – hutangnya dan juga kedudukan semua kreditur atas tagihan yang dipunyai olehnya terhadap debiturnya.

Pasal 1131 KUH Perdata mengatakan: “Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Menurut pasal ini semua hutang-hutangnya. Ini disebut dengan istilah Jaminan Umum.

Pasal 1132 KUH Perdata mengatakan: “Kebendaan tersebut mejadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila ada antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Ketentuan pasal 1132 KUH Perdata ditetapkan asas persamaan kedudukan dari para kreditur. Kedudukan para kreditur terhadap si debitur adalah sama (mereka disebut Kreditur Konkuren).

Terhadap harta bersama suami isteri sebagaimana telah ditentukan objek Hak Tanggungan pada pasal 12 UU No. 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun dilakukan dengan tata cara pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahap, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan Perjanjian Utang Piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Perlu ditegaskan bahwa menurut pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Penyebutan lebih terperinci dan pasti akta – akta yang dibuat oleh PPAT seperti tersebut dalam pasal 95 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tanggal 1 Oktober 1997 tentang “Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”, bahwa akta yang dibuat PPAT kepada Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tahap dari pembuatan jaminan hak tanggungan secara umum dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Menurut Pemberian Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 ayat (1) bahwa awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat aksesori dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian hutang pokok lainnya, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampunan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh Pihak Pengelola.

Pada waktu pemberian Hak Tanggungan, maka calon Pemberi Hak Tanggungan dan calon Penerima Hak Tanggungan harus hadir di PPAT.

2. Tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Seperti telah diuraikan di atas, bahwa pemberian APHT dilakukan di hadapan PPAT yang mempunyai wilayah kerja di mana tanah yang dijadikan jaminan berada. Akta tersebut secara resmi disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Mengenai bentuk dan substansi APHT telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Menurut pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tidak selalu PPAT dapat membuat APHT, dalam keadaan tertentu PPAT berkewajiban menolak permintaan membuat APHT, jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atas sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) Surat Bukti Hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2), dan
- 2) Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari Pemegang Hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undang yang bersangkutan.

Jika PPAT menolak untuk membuat akta yang dimaksud harus disertai alasannya dan memberitahukan penolakan tersebut kepada para pihak yang bersangkutan (pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Apa yang dilakukan oleh PPAT tersebut sangat rasional, karena secara langsung PPAT telah memberikan perlindungan kepada para pihak yang berkepentingan pemberi Hak tanggungan dan penerima Hak Tanggungan, para saksi serta PPAT satu lembar disimpan di Kantor PPAT. Lembar lain berikut warkat – warkat yang diperlukan disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan.

3. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Syarat Publisitas dipenuhi dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan (pasal 13 ayat (1)), karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut pasal 13 ayat (2) UUHT, PPAT wajib mengirimkan APHT dan warkat lain yang diperlukan tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan wajib dilakukan dalam waktu selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatangani APHT yang bersangkutan.

Menurut pasal 13 ayat (4) tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah hari ke-7 (tujuh) setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan. Jika hari ke tujuh jatuh pada hari libur, Buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Akhirnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagai Bukti Pembebanannya.

B. Hapusnya Hak Tanggungan

Syarat untuk hapusnya suatu perjanjian menurut pasal 1381 KUH Perdata, yaitu:

1. Karena pembayaran
2. Penawaran pembayaran tunai
3. Pembaharuan hutang
4. Kompensasi atau perhitungan hutang timbal – balik
5. Pencampuran hutang
6. Pembebasan hutang
7. Hapusnya barang yang diperjanjikan
8. Pembatalan perjanjian
9. Akibat berlakunya suatu syarat batal
10. Lewat waktu

Pada perjanjian pinjam meminjam uang, secara umum berakhir hutang apabila debitur (si berhutang) membayar hutang sesuai dengan perjanjian yang dibuat kepada kreditur (si berpiutang). Bila perjanjian dijalankan sesuai dengan tahap pembayarannya, maka jika termin terakhir dibayar sudah hapuslah perjanjian itu.

Sedangkan pada perjanjian Hak Tanggungan diatur pada pasal 18 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi: “Hak Tanggungan hapus hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- b. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan perungkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Untuk menjamin kepastian hukum, menurut pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UUHT maka terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus, catatan adanya beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan buku – buku Tanahnya harus dicoret/diroya.

Dalam pasal 22 ayat (4), UUHT dinyatakan bahwa pencoretan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) diatas dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberikan catatan oleh kreditur, bahwa Hak Tanggungan sudah lunas atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Perlu ditegaskan di sini bahwa Hak Tanggungan oleh Kreditur tersebut mempunyai 2 (dua) pengertian, yaitu :

1. Kreditur memang benar-benar melepaskan Hak Tanggungan tersebut;
2. Pelepasan Hak Tanggungan karena adanya permintaan pembersihan dari pembeli Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian (pasal 19 ayat (1) UUHT).

Sehubungan dengan hal tersebut maka alat bukti yang diperlukan untuk pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dapat berupa:

- a. Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur karena utang telah lunas atau pernyataan tertulis dari kreditur (pasal 22 ayat (4)).
- b. Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan dilepaskan (pasal 18 ayat (1) huruf (b)).
- c. Surat Keputusan Penetapan Peringkat oleh Hakim dalam hal terjadinya pembersihan Hak Tanggungan (Pasal 18 ayat (1) huruf (c)).
- d. Surat Keputusan perintah pencoretan oleh Hakim dalam hal kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan pencoretan (pasal 22 ayat (5) dan (6)).

Di samping itu pencoretan Hak Tanggungan dapat pula dilakukan dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak-pihak yang berkepentingan apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak

Tanggungannya itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan (pasal 22 ayat (5) UUHT).

- b. Pelaksanaan *roya parsial* apabila diperjanjikan pelunasan hutang dilakukan secara angsuran (pasal 22 ayat (9) UUHT).
- c. Objek Hak Tanggungan dilelang atau dijual melalui / secara di bawah tangan (pasal 6 dan pasal 20 ayat (2) UUHT).

Selanjutnya untuk ketertiban administrasi pendaftaran tanah, maka hapuslah Hak Tanggungan tetap perlu dicatat / dicoret pada sertifikat dan Buku Tanah Atas Hak yang bersangkutan. Alat bukti yang diperlukan untuk pencoretannya dapat berupa :

- a. Bukti Pelepasan Hak, dalam hal atas tanahnya dilepaskan secara sukarela dengan izin kreditor.
- b. Surat Keputusan Pencabutan Hak, dalam hal hak atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum.
- c. Berita Acara yang dibuat oleh Pejabat Kantor Pertanahan setempat bersama –sama dengan Pejabat Pemerintahan setempat (Camat dan Kepala Desa/Lurah) bahwa tanahnya musnah karena sesuatu hal.

Dengan hapusnya Hak Tanggungan, maka sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik bersama-sama Buku Tanah Hak Tanggungan dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Sertifikat Hak Tanggungan yang sudah diroya/dimusnahkan. Jadi pencatatan hapusnya Hak Tanggungan disebut semata-mata hanyalah suatu upaya tindakan administratif yang dilakukan demi ketertiban administrasi bidang pertanahan.

Dari penjelasan di atas, bahwa hak dan kewajiban dalam Hak Tanggungan harta bersama itu hapus dengan dibayarnya hutang suami isteri kepada kreditor berupa prestasi tepat pada waktunya. Jadi hak dari suami isteri adalah merupakan kewajiban dari kreditor, dan sebaliknya kewajiban dari suami isteri (debitur) dengan pembayaran hutang merupakan hak dari penerima piutang (Kreditor).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari analisis sebelumnya maka dapat di simpulkan bahwa :

1. Pentingnya persetujuan suami isteri pada pembebanan objek hak tanggungan adalah untuk mencegah terjadinya tuntutan atau keberatan dari salah satu pihak(suami isteri) atas jaminan

harta bersama yang diperoleh selama dalam perkawinan. Dalam hal melakukan pembebanan hutang atau jual beli atas harta bersama suami isteri menurut pasal 36 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 yang berbunyi: “Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak“. Dengan demikian, bahwa suami isteri dapat melakukan perjanjian (persetujuan). Pinjam meminjam uang terhadap harta bersama sepanjang kedua belah pihak mendapat persetujuan.

2. Berakhirnya persetujuan suami isteri dalam pembebanan harta bersama menjadi objek hak tanggungan setelah selesai pembayaran hutang piutang sesuai perjanjian. Biasanya perjanjian dibuktikan dengan suatu surat pembayaran terakhir apabila pada perjanjian kredit serta pengembalian surat tanah kepada suami isteri.

DAFTAR PUSTAKA

- Hilman Hadikusumah., Hukum Perkawinan Adat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990
Imam Sudayat., Hukum Adat Sketsa Asas, Liberty, Yogyakarta, 1981
R. Subekti., Hukum Keluarga Dan Hukum Waris, PT. Intermasa, Jakarta, 1990