

BAB II

KAJIAN TERHADAP, KREDIT, JAMINAN, SURAT KUASA DAN HAK TANGGUNGAN

A. Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit merupakan sebuah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, baik antara individu atau antara badan hukum dengan individu. Kredit berarti percaya yang berasal dari kata “*credere*”, menurut Anwar kredit merupakan pemberian prestasi (jasa) dari pihak yang satu (kreditur) kepada pihak lain (debitur) yang prestasinya akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sebagaimana telah disepakati beserta dengan bunga (balas jasa). (Andrianto, 2020)

Menurut Moch. Ali menyebutkan bahwa kredit berasal dari Bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti percaya, dalam Bahasa Belanda, diartikan sebagai *vertrouwen* atau *believe, trust, atau confidence* dalam Bahasa Inggris. Dijelaskan lebih lanjut bahwa kredit merupakan salah satu cara dunia perbankan untuk menyalurkan dana kemasyarakatan dan harus diakui bahwa pendapatan atau keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit pada nasabahnya. Pada akhirnya pemberian kredit tersebut harus terus menerus dilakukan demi kesinambungan operasionalnya.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 memperkokoh pendapat Moh. Ali mengenai pengertian kredit yang merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu. (Christiawan Rio & Saputera Januar Agung, 2021)

Secara formal Undang-Undang memberikan pengertian kredit melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dalam pasal 1 angka (11), berbunyi:

“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak oeminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Perngertian diatas dapat diketahui bahwa kredit merupakan sebuah kesepakatan atau perjanjian yang dibuat oleh bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, dalam prakteknya kesepakatan mengenai syarat peminjaman kredit harus disepakati kedua belah pihak.

2. Perjanjian Kredit

Sebelum membahas lebih jauh mengenai perjanjian kredit alangkah baiknya kita mengenal apa itu perjanjian, secara umum perjanjian diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan lebih lanjut agar perjanjian menjadi sah, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. (Syahmin, 2006)Sementara itu, menurut M. Yahya Harahap, “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. (Syahmin, 2006)

Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi

mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad.” Persetujuan disini diartikan sebagai sebuah perjanjian yang mana jelas bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlakus sebagai undang-undang bagi para pihak tersebut sehingga harus ditetapi sebagaimana telah dibuat dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian menimbulkan sebuah perikatan terhadap kedua belah pihak tersebut, ikatan yang muncul berupa hak dan kewajiban yang juga menjadi sebuah akibat hukum dari perjanjian yang dibuat tersebut, dalam konteks perjanjian kredit disebut kreditur dan debitur, kreditur mempunyai kewajiban memenuhi pinjaman debitur sementara debitur mempunyai kewajiban pelunasan pinjaman kepada kreditur sesuai dengan yang sudah diperjanjikan.

Hak dan kewajiban dari sebuah perjanjian antara debitur dan kreditur secara mendasar lahir dari sebuah kesepakatan yang diawali dengan adanya penawaran (*offer*) dan penerimaan (*accept*) yang merupakan sebuah kehendak dari sebuah pernyataan perjanjian. Terdapat 4 teori yang menyoroti kesepakatan baik secara lisan, tulisan maupun ciri tertentu diantaranya:

1. Teori Ucapan (*Uithing Theorie*)

Teori ini berpijak kepada salah satu prinsip hukum bahwa suatu kehendak baru memiliki arti apabila kehendak tersebut telah dinyatakan. Menurut teori ini, kata sepakat terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran telah menulis surat jawaban yang menyatakan ia menerima surat pernyataan. Kelemahan teori ini yaitu tidak adanya kepastian hukum karena pihak yang memberikan tawaran tidak tahu persis kapan pihak yang menerima tawaran tersebut menyiapkan surat jawaban.

2. Teori Pengiriman (*Verzendings Theorie*)

Teori ini menjelaskan bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran telah mengirimkan surat jawaban atas penawaran yang

diajukan terhadap dirinya. Dikirimkannya surat maka berarti si pengirim kehilangan kekuasaan atas surat, selain itu saat pengiriman dapat ditentukan dengan tepat. Kelemahan teori ini yaitu kadang terjadi perjanjian yang telah lahir di luar pengetahuan orang yang melakukan penawaran tersebut, selain itu akan muncul persoalan jika si penerima menunda-nunda untuk mengirimkan jawaban.

3. Teori Penerimaan (*Ontvangs Theorie*)

Teori ini menyatakan bahwa terjadi kesepakatan pada saat pihak yang menawarkan langsung surat jawaban dari pihak yang menerima tawaran.

4. Teori Pengetahuan (*Verneming Theorie*)

Teori ini menjelaskan bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang melakukan penawaran mengetahui bahwa penawarannya telah diketahui oleh pihak yang menerima penawaran tersebut. Kelemahan teori ini antara lain memungkinkan terlambat lahirnya perjanjian karena menunda-nunda untuk membuka surat penawaran dan sukar untuk mengetahui secara pasti kapan penerima tawaran mengetahui isi surat penawaran. (Utami, 2014)

Setelah mengetahui hal diatas mengenai pkerjanjian maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak atau beberapa pihak yang telah ditandai dengan kesepakatan terkait suatu hal tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang juga dijalankan dengan itikad baik sehingga lahirlah hak dan kewajiban di kedua belah pihak untuk memenuhi prestasi dari perjanjian tersebut.

Lebih jauh memahami tentang perjanjian selain taat kepada hukum yang berlaku harus juga memahami asas-asas yang ada pada hukum perjanjian diantaranya adalah:

1. Asas *freedom of contract* (Kebebasan Berkontrak)

Artinya asas ini memberi keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi kontraknya sendiri, sesuai dengan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya....”. yang seolah-olah memberikan kebebasan para pihak

untuk menentukan isi kontraknya yang kemudian akan berlaku sebagai undang-undang yang mengikat para pihak itu.

2. Asas konsensualisme

Merupakan asas kesepakatan antara para pihak asas ini lahir cukup dengan adanya kata sepakat, asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak karena didalam asas ini terkandung kehendak para pihak terhadap pemenuhan perjanjian asas kepercayaan.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Kekuatan Mengikat)

Asas ini tercantum dalam pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya....”. karena sebuah perjanjian merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya maka hal ini menunjukkan bahwa undang-undang sendiri mengakui dan menempatkan posisi para pihak sejajar dengan pembuat undang-undang, karena itulah para pihak akan saling terikat sesuai dengan yang sudah diperjanjikan.

4. Asas itikad baik

Undang-undang tidak memberikan definisi yang tegas mengenai ini, Wirjono Prodjodikoro memberikan Batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”. Pasal 1338 KUH Perdata bahwa “...perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik...” yang berarti perjanjian dilaksanakan dengan jujur menurut kepatutan dan keadilan. (M. Muhtarom, 2014)

5. Asas kepribadian

Asas ini merupakan penentuan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja, sebagaimana pasal 1315 KUH Perdata menegaskan “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Yang dipertegas kembali dalam pasal 1340 KUH Perdata “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Artinya perjanjian ini dibuat oleh para pihak dan berlaku bagi mereka yang membuatnya. (Tim Hukum Online, 2022)

Asas-asas ini merupakan hal-hal yang membuat perjanjian berjalan sebagaimana mestinya, asas-asas ini perlu ditaati oleh setiap pihak dalam melakukan perjanjian, asas-asas ini berlaku normative dan mengikat para pihak. Sebagaimana dikatakan oleh Satjipto Rahardjo didalam hukum asas merupakan jantung dari peraturan tersebut, asas hukum layak disebut alasan sebagai lahirnya hukum, dengan adanya asas hukum, maka hukum itu bukan sekedar sekumpulan

peraturan-peraturan, karena asas mengandung nilai-nilai dan tuntutan etis, sehingga merupakan jemabatan antara peratiran-peraturan hukum dengan cita-cita social dan pandangan etis masyarakatnya.(Julyano et al., 2019) Sehingga dalam konteks perjanjian asas-asas diatas merupakan sebuah nilai-nilai etis yang harus dihormati keberadaannya karena asas-asas ini memiliki kesinambungan dengan peraturan-peraturan yang berlaku mengenai perjanjian, sehingga perjanjian yang dibuat dapat sejalan dengan cita-cita yang diinginkan oleh para pihak.

B. Jaminan

Pelaksanaan peminjaman kredit bank biasanya akan memberikan skim kredit yang sesuai dengan kebijakannya, yang ditawarkan kepada masyarakat yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh peminjaman kredit tersebut. Dalam prakteknya demi terlindunginya bank selaku kreditur atau pemeberi kredit, bank selalu meminta jaminan sebagai resiko jika dikemudian hari nasabah selaku debitur mengalami kredit macet atau wanprestasi.

Jaminan menurut kamus besar Bahasa indonesia berarti menanggung, Jaminan merupakan tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi atau janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi. (Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, n.d.)

Mariam Darus Badruzaman mengatakan jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Dilain sisi Hartono Hadi Saputro berpendapat bahwa jaminan merupakan suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.(Subagiyo, 2018) Sedangkan Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” Maka dapat disimpulkan bahwa

jaminan merupakan suatu barang baik bergerak maupun tidak bergerak yang diberikan debitur kepada kreditor untuk meyakinkan kreditor bahwa debitur akan melunasi utangnya. (Kamsidah, 2023)

Melihat dari segi hukum menurut J. Satrio, Hukum Jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitur, ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang. Di sisi lain Munir Fuadi berpendapat bahwa hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. (Ashilby, 2018)

Berdasarkan sifatnya jaminan dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus, jaminan umum merupakan jaminan yang meliputi seluruh harta kekayaan debitur baik benda bergerak maupun tidak bergerak baik yang ada maupun yang akan ada sebagaimana disebutkan dalam pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, sedangkan jaminan khusus merupakan jaminan dalam bentuk penunjukan barang tertentu secara khusus sebagai jaminan atas pelunasan utang debitur kepada kreditor. (Slamet et al., 2022) Dalam kasus ini objek jaminan termasuk kedalam jaminan umum yaitu objek tanah dan bangunan atas nama Suoartini yang dijamin oleh Syaiful selaku debitur.

Jaminan sebagai hal untuk menumbuhkan kepercayaan kreditor terhadap debitur berdasarkan pada asas-asas berikut:

1. Asas Publicitet

Yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan maupun fidusia harus didaftarkan. Pendaftaran dimaksudkan agar pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan sedang dibeban hak jaminan baik hak tanggungan maupun hak fidusia.

2. Asas Specialitet

Bahwa hak tanggungan atau hak fidusia yang dijamin hanya dapat dibeban hak percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang-orang tertentu.

3. Asas tak dapat dibagi-bagi

Bahawa utang atas hak jaminan baik hak tanggungan, fidusia ataupun gadai tidak dapat dibagi meskipun telah dibayar sebagian.

4. Asas inbezittstelling

Barang jaminan harus berada pada penerima jaminan.

5. Asas horizontal

Bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan, dalam penggunaannya dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, apakah milik sendiri atau milik negara, atau bangunan milik sendiri tetapi tanah milik orang lain. (Ashilby, 2018)

Melaksanakan perjanjian jaminan tentu harus mengetahui serta taat pada asas-asas hukum jaminan, hal ini diperlukan agar pemberian pinjaman kredit yang menyetujui untuk mengajukan jaminan sebagai perjnjian tambahan dalam perjanjian kredit itu dapat berjalan dengan baik, dizaman yang serba canggih ini tidak menutup kemungkinan celah-celah dalam jaminan masih terlihat, untuk itu dalam hal melindungi kedua belah pihak dalam perjnjian kredit yang meliputi jaminan ini diperlukanlah pendaftaran terhadap benda yang dijaminan tujuannya agar benda tersebut dapat diketahui sebagai benda jaminan dan mudah untuk melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi, karena barang jaminan akan selalu diikuti atas perjanjian utang piutang yang telah disepakati. Setelah itu barang jaminan yang bisa diajukan hanyalah barang -barang yang telah terdaftar oleh nama-nama orang tertentu, dalam hal tanah sebagai jaminan hak tanggungan haruslah tanah yang telah didaftarkan sertifikat hak milik. Barang jaminan yang dijadikan pelunasan utang tidak dapat dibagi bagi hal ini berarti bahwa barang yang dijadikan objek jaminan sebagai pelunasan utang tidak dapat menjadi sebahagian pelunasan utang, dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa “Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap

membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi.” Sedangkan dalam KUH Perdata pasal 1163 menyebutkan “Hak tersebut (hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1162 KUHPerd) pada hakikatnya tak dapat dibagi-bagi dan terletak di atas semua benda tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya, di atas masing-masing dari benda tersebut, dan di atas tiap bagian daripadanya.” Dengan melihat kata “terletak diatas semua benda tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya” mempunyai arti membebani atau menindah benda jaminan tersebut, hal ini berarti secara keseluruhan atas persil tanah yang menjadi objek jaminan terikat sebagai satu kesatuan jaminan hak tanggungan. (Satrio, 2002)

Berkaitan dengan pendaftaran setelah barang yang dijaminakan didaftarkan dalam hal ini tanah sebagai hak tanggungan yang didaftarkan ke kantor pertanahan maka akan memperoleh sertifikat hak tanggungan yang mana sertifikat itulah yang akan dijadikan sebagai pegangan kreditur atas objek jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur dalam penetapan jaminan tersebut dapat dipisahkan secara horizontal apakah jaminan yang diajukan adalah tanah dan bangunan atau hanya sebagian dalam pembahasan kali ini yang dijadikan sebagai jaminan adalah tanah dan bangunan atas nama Supartini No. 668 yang sertifikat dan lokasinya berada di Sumedang, Jawa Barat.

Syarat-syarat agar objek jaminan dapat diterima haruslah memenuhi hal berikut:

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.

Syarat-syarat ini harus lebih teliti dilakukan oleh perbankan selaku debitur terhadap objek jaminan yang diberikat kepada debitur yang ingin atau akan memberikan jaminan sebagai jaminan pelunasan utang dimana jaminan ini sifatnya harus saling menjaga antara kreditur dan debitur.

C. Surat Kuasa

Secara umum surat kuasa dijelaskan pada pasal 1792 KUHPerdta yang berbunyi “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Ketentuan pasal tersebut, dalam perjanjian kuasa terdapat dua pihak, yaitu:

1. Pemberi kuasa
2. Penerima kuasa atau disingkat kuasa, yang diberi perintah atau mandat melakukan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Lembaga hukum kuasa disebut dengan pemberian kuasa, jika:

1. Pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya, sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa.
2. Dengan demikian, penerima kuasa berkuasa penuh, bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama pemberi kuasa.
3. Pemberi kuasa bertanggungjawab atas segala perbuatan kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan kuasa tidak melebihi wewenang yang diberikan pemberi kuasa. (Harahap, 2012)

Melihat penjelasan diatas dapatlah diketahui bahwa surat kuasa tunduk pada prinsip hukum perikatan, hal ini dikarenakan surat kuasa lahir dari perjanjian dari para pihak atas hal tertentu dan mengikat para pihak tersebut, sebagaimana telah disebutkan pasal 1792 KUH Perdata diatas hal ini sejalan bahwa atas persetujuan para pihak bahwa si pemberi kuasa memberikan kuasa atau kewenangannya atas suatau urusan atau perintah kepada si penerima kuasa untuk melakukan suatu hal atas nama si pemberi kuasa. Tak hanya sampai disini, fungsi surat kuasa juga merupakan sebuah dokumen yang memuat tentang penunjukan kepada si penerima kuasa untuk diberikan kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang kemudian dapat dijadikan sebagai alat bukti jika sewaktu-waktu diperlukan.

Perlu diketahui hubungan hukum pemberi dan penerima kuasa bersifat timbal balik, sehingga tak hal dan kewajiban tidak hanya melekat pada pemberi kuasa saja, akan tetapi melekat pada diri penerima kuasa juga.

a. hak penerima kuasa

Setelah penerima kuasa selesai melaksanakan kuasa itu dengan sebaik-baiknya, terlepas apakah hal yang dikuasakan kepadanya berhasil atau tidak, maka penerima kuasa berhak menuntut pembayaran dari apa yang sudah diperjanjikan itu, disamping itu penerima kuasa berhak untuk menahan barang pemberi kuasa jika ia tidak memberikan upah sebagaimana telah diperjanjikan, hal ini sejalan dengan pasal 1812 KUH Perdata “SI kuasa adalah berhak untuk menahan segala apa kepunyaan si pemberi kuasa yang berada ditangannya, sekian lamanya, sehingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa”

b. Kewajiban penerima kuasa

Pihak penerima kuasa diberikan kewajiban untuk menjalankan apa yang telah dikuasakan kepadanya, ia dibebani kewajiban dari penerima kuasa selama belum dibebaskan, dalam menuntaskan kuasanya ia bertanggung jawab atas biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya akan timbul jika kewajiban yang dikuasakan kepadanya tidak dilaksanakan, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1800 KUH Perdata “Penerima kuasa, selama kuasanya belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya.” (Raskita J.F. Surbakti, 2022)

Pembuatan surat kuasa dapat dilakukan dengan akta notaris atau dibuat secara dibawah tangan hal ini selaras dengan yang dikatakan Undang-Undang KUH Perdata dalam Pasal 1793 “Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk

surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.” yang kemudian didaftarkan ke pengadilan jika hal ini diperlukan untuk mengikuti sidang pengadilan.

Penerima kuasa dalam perjalanannya terkadang tidak berjalan baik-baik saja, ada kalanya penerima kuasa menemukan hambatan yang menghalangi penerima kuasa untuk melakukan kewenangan pemberi kuasa yang telah dilimpahkan kepada penerima kuasa hal seperti ini bisa di atasi oleh kuasa substitusi, ini merupakan sebuah hak yang diberikan secara khusus yang dicantumkan dalam surat kuasa khusus hal ini sebagai tanda yang berkekuatan hukum bahwa penerima kuasa asli dapat melimpahkan kuasa yang diberikan kepadanya kepada pihak ketiga (pengganti). Hal ini dilakukan jika sewaktu-waktu penerima kuasa yang asli berhalangan hadir untuk melakukan kewajibannya maka dibuatlah surat kuasa substitusi untuk pihak ketiga melakukan kewajiban si penerima kuasa untuk melakukan suatu hal, maka penerima kuasa asli bertanggung jawab atas kesalahan atau kelalaiannya. (Achmad & Maskanah, 2020) Meskipun surat kuasa merupakan sebuah hal yang privat, akan tetapi dengan adanya kuasa bukan berarti si pemberi kuasa tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya secara sendiri karena surat kuasa bukan merupakan peralihan hak. (Budiono, 2016)

Sebagaimana dimaksud dalam pasal 1792 KUH Perdata surat kuasa dibuat dengan maksud memberikan ketegasan dalam pemberian kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum dikarenakan pemberi kuasa tidak dapat melakukan sendiri atas perbuatan tersebut, apapun perbuatan hukumnya dapat dilakukan dengan surat kuasa. Berbeda dalam penjelasan secara khusus jika berkaitan dengan tanah yang di jelaskan dalam pasal 1796 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dilakukan dengan akta otentik.

Baerkaitan dengan hal diatas dalam pemberian kuasa untuk menjual haruslah akta notaril atau akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu (Notaris), atau sekurang-kurangnya diberikan dan dilegalisasi oleh notaris. Hal ini sejalan dengan pasal 1973 yang menyebutkan “Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.” Namun dalam prakteknya kuasa untuk menjual dibuat dalam bentuk surat kuasa dibawah tangan atau akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat yang mana hal ini sulit diterima karena menanggung resiko atas kebenarannya.(Mongdong, 2017)

Surat kuasa baik khusus maupun umum setidaknya harus mencantumkan identitas para pihak secara jelas juga mencantumkan kewenangan yang dicantumkan mengenai hal apa saja yang perlu atau bisa dilakukan, dibawah ini merupakan salah satu beberapa hal yang perlu dicatatkan dalam surat kuasa khusus:

1. Identitas para pihak yaitu pemberi dan penerima kuasa berkaitan dengan nama lengkap serta domisili para pihak
2. Pokok perkara yang dikuasakan kepada si penerima kuasa, dalam hal ini berkaitan dengan jaminan objek tanah dan bangunan
3. Batas kewenangan penerima kuasa melakukan tindakan yang dimandatkan, diluar kewenangan yang diberikan penerima kuasa tidak boleh melakkan tindakan hukum yang tidak dikuasakan kepadanya
4. Hak substitusi, hal ini perlu dicantumkan bila sewaktu-waktupenerima kuasa asli tidak dapat melakukan kewenangan yangtelah dikuasakan kepadanya, sehingga ia mempunyai kewenangan untuk melimpahkan kuasa kepada penggantinya sebagaimana tercantum dalam surat kuasa.
5. Dibubuhkan kata “Khusus” dalam surat kuasa yang dibuat

6. Mencantumkan tanggal dibuatnya surat kuasa dan tanda tangan para pihak yang membuatnya. (Redaksi Justika, 2022)

Seiring berjalannya waktu dalam prakteknya penerima kuasa tidak boleh melebihi kewenangan yang sudah dicantumkan dalam surat kuasa oleh pemberi kuasa, akibatnya jika penerima kuasa melakukan tindakan yang melebihi atau melakukan tindakan diluar sebagaimana telah tercantum dalam surat kuasa, maka ia bertanggung jawab atas kelalaian itu secara pribadi.

Berakhirnya surat kuasa dapat berakhir secara sepihak, sebagaimana disebutkan pasal 1813 KUH Perdata yang menyebutkan “Pemberian kuasa berakhir dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa dengan meninggalnya, pengampunan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”

Meskipun dalam pasal 1338 mengatakan bahwa berakhirnya sebuah perjanjian harus disepakati oleh kedua belah pihak, pasal 1814 KUH Perdata menjelaskan bahwa pemberi kuasa dapat menarik atau mencabut kembali kuasanya, cara yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut:

1. meminta kembali surat kuasa secara tegas dan tertulis.
2. pencabutan secara diam-diam sebagaimana pasal 1816 KUH Perdata, dan pemberi kuasa telah menunjuk penerima kuasa baru.
3. Pemberi kuasa meninggal dunia.
4. Karena sebab dalam pasal 1817 KUH Perdata yaitu pemberitahuan penghentian penerima kuasa terhadap pemberi kuasa.
5. Karena hukum dan perundang-undangan.
6. Karena bertentangan dengan moral dan kepatutan agama.
7. Melanggar kepentingan umum. (Achmad & Maskanah, 2020)

D. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak tanggungan

Setelah menunggu 34 Tahun dalam tulisannya Sutan Remy Sjahdeini mengenai Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjanjikan dengan akan adanya Undang-undang Hak Tanggungan, Hingga pada akhirnya tanggal 9 April 1996 disahkan lah Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Sehingga terwujudlah unifikasi hukum tanah Nasional yang menggantikan hipotek sebagaimana telah diatur dalam KUH Perdata dan *creditverband* yang diatur dalam stb 542-1908.

Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jakminan yang dibebankan pada ha katas tanah sebagaimana Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agararia menjelaskan, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang erupakan satu kesatuan dengan tanag utu untuk pelunasan utang tertentu, yang memeberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.(Asyhadie, 2018)

Supaya tidak terjadi kekeliruan dalam pendaftaran hak tanggungan, dalam pasal 51 Undang-Undang Hak Tanggunagan jenis ha katas tanah apa saja yang menjadi objek hak tanggungan, diantaranya adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Lebih jelas jenis hak atas tanag yang bisa menjadi objek hak tanggungan selain disebutkan tadi adalah kepeilikan tanah yang bisa dipindah tangankan. Hak pakai walaupun bisa didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindah tangankan, oleh karena itu maka bukan merupakan sebuah objek hak tanggungan, akan tetapi seiring berkembangnya zaman dalam undang-undang ini dibuka kemungkinannya untuk objek hak pakai dapat di jadikan objek

hak tanggungan hal ini lebih lanjut akan diatur oleh peraturan pemerintah.(Sutedi, 2018)

Menurut sifatnya, hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan (Accessoir) pada suatu perjanjian utang piutang, sebagai contoh adalah perjanjian kredit antara individu dengan badan hukum atau bank. Maka dari itu hak tanggungan tidak lahir secara sendirinya akan tetapi jika disepakatai dalam perjanjian tersebut sebagai jaminan pelunasan utang.

Tanah sebagai salah satu objek yang dapat dimiliki baik sebagai hak milik ataupun hak yang dapat digunakan menjadi objek dalam hak tanggungan ini, juga menjadi hal yang sangat digemari oleh bank sebagai sebuah jaminan yang diajukan untuk pengajuan dalam perjanjian kredit atau utang piutang karena sulit digelapkan, harganya terus meningkat, mudah dijual, mempunyai bukti hak dan dapat dibebani hak tanggungan sehingga kreditor bisa mendapatkan hak istimewa atas jaminan tersebut.(Perangin, 1991)

Meskipun begitu bank tidak dengan semudah itu memberikan pinjaman kredit, karena bank juga harus dapat memperhatikan jaminan yang diajukan oleh debitur untuk menjamin kredit yang akan diperoleh oleh debitur tersebut, hal ini perlu dilakukan bank untuk mengamankan kreditnya, karena bank selaku penghimpun dana masyarakat melakukan salah satu usahanya dengan mengeluarkan kredit bagi masyarakat melalui dana masyarakat, sehingga bank harus melakukannya dengan hati-hati agar tidak mengalami kerugian sehingga untuk itu diperlukan lembaga jaminan yang kuat serta mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini.(Fuady, 2002a)

b. Objek hukum hak tanggungan

Undang-Undang Pokok Agraria lahir dan mengenalkan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana diamanatkan dalam pasal 51 UUPA “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna

bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.” Hak tanggungan ini dibebankan pada kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan pasal ketentuan pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan serta dapat dipindah tangankan dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah tersebut. Perlunya pendaftaran pada objek hak tanggungan adalah untuk memenuhi syarat publisitas dan dapat memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya. (Fuady, 2002b)

c. Subjek hukum hak tanggungan

Subjek hukum hak tanggungan berkaitan dengan perjanjian yang melahirkan hak tanggungan, berkaitan dengan perjanjian berate berkaitan pula dengan para pihak yang membuat perjanjian tersebut antara lain dikenal dengan:

1. Pemberi hak tanggungan yaitu orang yang menjaminkan objek hak tanggungan.
2. Pemegang hak tanggungan, yaitu orang yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikan pemberi hak tanggungan.

Dalam pasal 8 dan 9 Undang-Undang hak tanggungan memuat mengenai subjek hak tanggungan sebagai berikut:

1. Pemberi hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan, kewenangannya berupa perbuatan hukum pada saat melakukan pendaftaran objek hak tanggungan.
2. Pemegang hak tanggungan adalah perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. (Harsono, 2008)

d. Asas hak tanggungan

Sebagai sebuah lembaga jaminan hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, hak tanggungan mempunyai beberapa asa yaitu:

1. kreditur diberikan kedudukan yang diutamakan, yang berarti kreditur mempunyai kedudukan hak yang diutamakan dalam pelunasan utang daripada kreditur lain atas hasil penjualan objek jaminan hak tanggungan tertentu.
2. Hak tanggungan selalu mengikuti objeknya, hal ini berarti meskipun hak tanggungan berada pada tangan siapapun objeknya itu berada, meskipun objek itu telah beralih tangan kepada orang lain, namun status hak tanggungan masih melekat maka hak tanggungan masih mempunyai kekuatan hukum mengikat.
3. Asas spesialisitas dan publisitas, mengenai asas spesialisitas hal ini berarti bahwa objek hak tanggungan harus ditunjuk secara khusus serta dalam aktanya mencantumkan segala informasi mengenai tata letak, luas, batas serta bukti kepemilikan objek yang dijamin. Sementara mengenai asas publisitas berarti bahwa pembebanan terhadap objek hak tanggungan harus diketahui secara umum maka dari itu objek yang dibebani hak tanggungan harus didaftarkan
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, hal ini berarti bahwa objek hak tanggungan dapat di eksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.
5. Asas hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kecuali telah diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan, hal ini berarti secara dasar hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi karena hak tanggungan membebani keseluruhan objek jaminan atas keseluruhan utangnya, jadi tidak dapat dibagi atau tidak dapat mebebaskan sebahagian dari objek yang dibebani hak tanggungan, penyimpangan atas asas ini hanya dapat dilakukan jika telah

diperjanjikan secara tegas dalam akta pemberian hak tanggungan.
(Sumardjono, 1996)

e. Pembebanan Hak Tanggungan

1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) merupakan surat kuasa yang dibuat dimana dalam kondisi pemberi hak tanggungan tidak bisa mendaftarkan sendiri hak tanggungan maka pendaftaran hak tanggungan bisa didaftarkan oleh pihak lain dengan menggunakan SKMHT ini yang dibuat dalam akta otentik yang dibuat oleh notaris sesuai wilayah kerjanya, (Nurhayati & Gueti, 2019) hal ini dijelaskan dalam pasal 7 dan penjelasan pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Syarat-syarat dalam SKMHT antara lain:

- a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada hak tanggungan.
- b) Tidak memuat kuasa substitusi.
- c) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan. (Tim Editorial Rumah.com, 2022)

Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan maka pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan harus dibuat oleh pemberi hak tanggungan dengan memenuhi muatan persyaratan yang telah ditetapkan, resiko jika pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan tidak dibuat oleh pemberi hak tanggungan adalah batal demi hukum dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT).

2) Muatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Perbuatan hukum yang bisa dicantumkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan hanya sebatas kuasa untuk membebaskan

hak tanggungan, jadi tidak boleh ada perbuatan hukum lain yang dicantumkan dalam SKMHT ini, adapun perbuatan lain jika ingin dicantumkan bisa dicantumkan dalam Akta Pembuatan Hak Tanggungan sebagai sebuah janji antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. (Subhan et al., 2020)

3) Jangka waktu surat kuasa membebankan hak tanggungan

Sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, untuk mencegah semakin berlarutnya pemberian kuasa, maka SKMHT dibatasi jangka waktu. Untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar maka harus dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah ditetapkan SKMHT, sedangkan terhadap tanah yang belum terdaftar dalam hal ini seperti tanah adat atau tanah-tanah yang proses administrasinya belum selesai seperti hak atas tanah dari konversi hak lama selambat-lambatnya harus dipenuhi dalam waktu 3(tiga) bulan.

Masih berkaitan dengan hal itu pembatasan waktu mengenai surat kuasa membebankan hak tanggungan tidak berlaku lagi bagi pemberian kredit kecil, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 15 ayat (5) Undang-undang hak tanggungan menjelaskan bahwa batas waktu SKMHT tidak berlaku untuk menjamin kredit kecil sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagai pelaksanaan atas pasal tersebut maka ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Dalam hal itu ditetapkan:

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut:

- a) Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.
- b) Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu:
 - 1) Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi); dan
 - 2) Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- c) Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut:

- a) Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- b) Kredit /Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/ pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.

Pasal 4 dalam Undang-Undang ini menjelaskan pula bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dinyatakan tetap sah dan tetap berlaku sampai dengan jangka waktunya berakhir.” Dan di tegaskan dalam pasal 5 “Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.” Maka dengan itu pengaturan mengenai batas waktu telah diatur oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.(peraturan.bpk.go.id, 2017)

Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kemabali oleh sebab apapun kecuali dalam dua hal:

- a) Karena surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan.
- b) Karena telah habis jangka waktunya.

Ketentuan ini dimaksudkan agar pemberian hak tanggungan dapat benar-benar dilaksanakan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemegang maupun pemberi hak tanggungan tersebut.

f. Akta Pembebanan Hak Tanggungan

Akta pembebanan hak tanggungan merupakan sebuah akta yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor atas jaminan dari perjanjian utang piutang dengan diikatkan hak tanggungan, dalam akta ini mengatur ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditor atas jaminan utang dengan hak tanggungan. Didalam akta ini memuat

janji-janji anatar debitur dengan kreditur serta identitas seperti nama, domisili para pihak dalam perjanjian, objek jaminan, nilai utang dan segala hal yang berkaitan dengan itu.(Leonard, 2023)

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembebanan hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, antara lain:

- a. Hak tanggungan muncul dengan didahulukannya janji atas utang tersebut dengan menyertakan jaminan sebagai pelunasan utang tertentu yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan atas perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- b. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.
- c. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi asas publisitas melalui pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (kota/kabupaten)
- d. Sertifikat hak tanggungan sebagai bukti bahwa hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial dengan kata-kata “Demi Ketuhanan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”
- e. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.(Sutedi, 2018)

Sebagai sebuah bukti bahwa objek yang dijaminakan debitur terhadap kreditur memiliki kekuatan hukum serta kejelasan sebagai bentuk terlaksananya perjanjian yang telah dibuat maka setelah pendaftaran dilakukan maka di berikanlah sertifikat hak tanggungan untuk kepentingan kreditur itu sendiri.

- g. Berakhirnya hak tanggungan

Undnag-undang hak tanggungan menjelaskan berakhirnya hak tanggungan dalam ketentuan pasal 18 ayat (1) sebagai berikut:

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan
Karena hak tanggungan merupakan sebuah perjanjian tambahan atas perjanjian pokok dan juga karena hak jaminan merupakan sebuah perjanjian untuk pelunasan utang tertentu maka jika perjanjian pokoknya berakhir maka mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.
- b) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, hak ini bisa dilakukan dengan cara pernyataan tertulis atas dilepaskannya hak tanggungan
- c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan suatu penetapan eringkat oleh ketua pengadilan, hal ini bisa terjadi bila objek jaminan yang dibebankan oleh hak tanggungan sudah terjual atau dibeli oleh pihak ketiga, lalu pihak ketiga tersebut melakukan permohonan agar hak atas tanah yang telah ia beli dibebaskan dari hak tanggungan.
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, dalam hal ini tidak menyebabkan hal utang orang menjadi hapus juga, akan tetapi jika hak atas tanah yang merupakan jaminan sebagai pelunasan utang itu menjadi hapus maka merubah kedudukan kreditur yang mulanya merupakan kreditur preferen menjadi kreditur konkuren yang mana kreditur menjadi tidak mempunyai jaminan bahkan kepastian hukum atas pelunasan utang dari debitur. (Julian, 2019)