

## BAB 2

### Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

#### 2.1. Pengertian Hak Tanggungan dan Dasar Hukumnya

Berbicara tentang Hak Tanggungan, tidak dapat terlepas dari sejarah hukum jaminan pada umumnya di Indonesia setelah perang dunia II yang mengalami perkembangan yang lamban. Dalam arti tidak terjadi pembaharuan hukum ataupun pengaturan-pengaturan yang baru mengenai lembaga jaminan yang telah lama dikenal sejak berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Juga tidak terjadi pengaturan mengenai lembaga jaminan yang telah lama tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dan telah lama diakui oleh yurisprudensi, misalnya lembaga fidusia.<sup>11</sup> Hukum di satu pihak selalu terdapat perkembangan, perubahan, ada pengertian tetapi dipihak lain perubahan itu berlangsung dalam satu alur, ada kontinuitas. Perkembangan dan perubahan seperti itu hanya dapat dimengerti apabila melihat adanya perubahan itu.

Kesadaran akan adanya kesinambungan dalam pengaturan undangundang mempunyai pengaruh yang penting, dalam kita mengartikan ketentuan hukum yang baru, yaitu dalam hal adanya perubahan undang-undang. Apalagi untuk lembaga Hypotheek dan credietverband yang telah berlaku sekian lama di Negara Indonesia, yang sejak berlakunya UUPA telah diganti dengan hak jaminan atas tanah yang baru yaitu Hak Tanggungan, sudah dapat dibayangkan betapa besar pengaruhnya atas kesadaran hukum masyarakat mengenai hokum jaminan.

Pada kenyataannya jaminan harta kekayaan bukan satu-satunya factor penentu dalam pemberian kredit. Namun demikian untuk memberikan perlindungan yang lebih mantap kepada kreditor, hukum menyediakan suatu lembaga khusus yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor, yang

---

<sup>11</sup> Sri Soedewi Masjahoen, *Hukum jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Penerbit Liberty, 1980, hal 3

dalam mengamankan piutangnya ditunjuk suatu bidang tanah atau bidang-bidang tanah tertentu sebagai jaminannya. Lembaga yang memberikan kedudukan istimewa tersebut adalah apa yang dikenal sebagai "hak jaminan atas tanah".

Sejarah hak jaminan atas tanah ini terbagi dalam 3 (tiga) kurun waktu yaitu :

a. Hak Jaminan Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Salah satu peninggalan Pemerintah Kolonial Belanda terhadap bangsa Indonesia adalah keanekaragaman hukum yang berlaku, memecah belah rakyat Indonesia menjadi golongan-golongan yang mana tiap golongan diperlakukan hukum-hukum yang berbeda pula, khususnya dalam hukum sipil (perdata dan dagang).<sup>12</sup>

Adapun yang menjadi dasar atau landasan hukum berlakunya keadaan tersebut setelah Indonesia merdeka tanggal 17 Agustus 1945 adalah Pasal 131 IS ayat (2) sub b jo Pasal 131 IS ayat (6) jo Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 jo Pasal 192 ayat (1) Konstitusi RIS jo Pasal 142 UUDS 1950 jo Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945. Sebagai akibat politik hukum pemerintah jajahan dahulu. Maka sebagaimana halnya dengan Hukum Perdata, Hukum Tanah pun sebelum berlaku UUPA berlaku bersamaan berbagai perangkat Hukum Agraria. Ada yang bersumber pada Hukum Adat, yang berkonsep politik komunalistik religius. Ada yang bersumber pada Hukum Barat yang individualistik-liberal dan adapula yang berasal dari berbagai bekas pemerintah swapraja, yang umumnya berkonsep feodal.

Sebelum berlakunya UUPA, dalam hukum pertanahan di Indonesia telah mengenal hak jaminan atas tanah. Untuk tanah barat yang dijadikan jaminan seperti hak eigendom, hak erfpacht atau hak opstal, lembaga jaminannya adalah Hypotheek. Untuk benda bergerak yang dijadikan jaminan hutang, jaminan itu disebut gadai (pand).<sup>13</sup>

Lembaga Hypotheek pada waktu itu ketentuan hukum materilnya diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia Pasal 1162

<sup>12</sup> I. G. N, Sugangga, *Hukum Waris Adat*, Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal 1

<sup>13</sup> Siti Soetami, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, PT. Eresso, Bandung, 1992, hal 28

sampai dengan Pasal 1332. Tata cara pemberian, penerbitan tanda bukti haknya dilakukan oleh pejabat yang disebut Overschrijvings Ambtenaar berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S. 1934-27). Setelah dibuatkan aktanya oleh pejabat yang bersangkutan, kemudian diterbitkan surat tanda buktinya berupa Grosse Akta Hypotheek. Jadi pemberian Hypotheek dihadapan Overschrijvings Ambtenaar yang membuat aktanya sekaligus mendaftarkannya.<sup>14</sup>

Selanjutnya apabila yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari Hak Milik Adat, lembaga jaminan yang disediakan adalah credietverband yang ketentuan materilnya baik pemberian maupun pendaftaran telah diubah dengan S. 1937-190. Dalam hal pemberiannya dilakukan oleh wedana yang bertugas membuat aktanya, sekaligus mendaftarkannya. Sebagai tanda buktinya diterbitkan grosse akta credietverband dan lembaga jaminan ini hanya dapat diberikan dalam bank-bank tertentu.

#### b. Hak Jaminan Atas Tanah Setelah Berlakunya UUPA, Sebelum UUHT

Dengan berlakunya UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, dalam Pasal 51 ditentukan sebagai lembaga hukum jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya akan diatur dengan undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun hak-hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagaimana disebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA. Kelahiran UUPA telah membawa perombakan fundamental terhadap hukum pertanahan pada umumnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan atas tanah pada khususnya. Agar lembaga tersebut bisa mulai digunakan sejak UUPA mulai berlaku, diperlukan peraturan-peraturan sebagai pelengkap ketentuan-ketentuannya sendiri yang sudah ada.

Untuk itu ditentukan dalam Pasal 57 disebutkan :

“selama Undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang mulai berlaku adalah ketentuanketentuan mengenai Hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum

---

<sup>14</sup> Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, hal 87

Perdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam S. 1908- 542 sebagai yang diubah dengan S. 1937-190”.

Ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek yang dimaksudkan bukan hanya yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga ketentuan-ketentuan mengenai tatacara pembebanan dan penerbitan surat tanda buktinya sebagaimana diatur dalam Overschrijvings Ordonantie 1934. Selanjutnya, dengan mulai berlakunya pendaftaran tanah menurut ketentuan PP 10 Tahun 1961, tatacara pembebanan dan penerbitan sertifikat Hypotheek dan credietverband tidak menggunakan ketentuan-ketentuan Hypotheek dan credietverband menurut Overschrijvings Ordonantie dan pejabat yang membuat aktanya bukan lagi Overschrijvings Ambtenaar (pejabat balik nama) dan wedana tapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), keadaan tersebut berlangsung sampai undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan terbentuk. Boedi Harsono mengemukakan bahwa yang terang masih berlaku diantara pasal-pasal dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pertama pasal yang mengatur Hypotheek yang pada tanggal 24 September 1960 masih berlaku, yaitu Pasal 1162, 1189, 1173 sampai dengan 1181, 1184 dan 1185 sampai dengan 1194 dan Pasal 1197 sampai 1232.34 Pasal 1164 Kitab Undang-Undang HUKUM Perdata (KUH Perdata) tidak berlaku lagi dalam hubungannya dengan hukum tanah, karena telah diganti dengan Pasal 25, 33 dan 39 UUPA. Pasal-pasal tersebut menentukan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek Hak Tanggungan, yang menggantikan Hypotheek sebagai lembaga jaminan. Pasal-pasal yang lain mengatur Hypotheek, sejak mulai berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada tanggal 1 Mei 1948, memang belum pernah berlaku. Ada perbedaan pendapat mengenai berlakunya Hak Tanggungan yang disebutkan dalam Pasal 51 UUPA, pendapat pertama, dalam hal ini Prof. Soebekti, mengatakan bahwa mengenai segi meterilnya Hypotheek dan credietverband masih berlaku ketentuan lama, sedang segi formilnya (pendaftaran / pembukaan, cara pembebanan / pemasangan, pencoretan dan sebagainya) harus diatur peraturan-peraturan baru. Namun menurut Boedi Harsono, Hypotheek sebagai lembaga jaminan atas tanah sebagaimana halnya dengan credietverband, sejak tanggal 24 September 1960 sudah tidak ada lagi, karena sudah diganti dengan Hak Tanggungan, sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang baru.

Sedangkan Hypotheek sebagai hubungan hukum yang konkret, konversinya secara tegas disebut dalam Pasal 1 ayat 6 ketentuan konversi UUPA.

Pasal-pasal yang mengatur tentang Hypotheek masih dinyatakan tetap berlaku, karena :

- 1) Hypotheek sebagai lembaga hak jaminan masih tetap ada untuk benda bukan tanah, yaitu kapal-kapal dengan isi bruto sekurang-kurangnya 20 m<sup>3</sup> seperti diatur dalam Pasal 314 Kitab Undang- Undang Hukum Dagang.
- 2) Masih diperlukan untuk dapat mengoperasionalkan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah yang baru, melengkapi ketentuan-ketentuannya sendiri, sebelum undang-undang yang mengaturnya terbentuk (Pasal 51 jo 57 UUPA).
- 3) Sesudah berlakunya UUHT

Setelah menunggu selam 36 tahun sejak UUPA menjanjikan akan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka pada tanggal 9 April 1996 disahkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan diundangkannya UUHT, maka tidak saja menunjukkan atau terciptanya unifikasi Hukum Tanah Nasional, tapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberi perlindungan hukum pada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk jaminan atas tanah.

Dengan demikian maka ketentuan Hypotheek dan credietverband sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 UUPA tidak berlaku lagi karena semuanya diatur dalam UUHT dan peraturan pelaksanaanya.

HT atau yang lebih lengkapnya Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang terkait dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah seperti yang telah disebutkan pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.<sup>15</sup>

Sebelum berlaku UUHT Nomor 4 tahun 1996, yang dikenal adalah hak hipotik yang dibebankan pada hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 1162 s/d Pasal 1232 KUHPerdara dan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG

---

<sup>15</sup> Henry S. Siswosoediro, *Buku Pintar Pegurusan Izin & Dokumen*, (Jakarta Selatan : Visimedia, 2009), Halaman.126

dan untuk Creditverbank diatur dalam Stb. 1908 nomor 452 kemudian dirubah dengan Stb. 1937 nomor 190. St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa Ketentuan tentang Hypotheek dan Credietverband itu tidak sesuai lagi dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dan kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya, timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai jaminan atas tanah. Misalnya pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan (Penjelasan Umum UUHT).<sup>16</sup>

Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu-kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan itu. Sesuai dengan asas pemisahan pemilikan horisontal menurut hukum adat yang dianut hukum tanah kita, maka benda-benda yang merupakan salah satu kesatuan dengan tanah tidak merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapi. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka pemisahan asas horisontal tersebut dalam undang-undang ini dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan kesatuan dengan

---

<sup>16</sup> St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999), Halaman. 2-3.

tanah yang bersangkutan, dan keikutsertaan dijadikan jaminan dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain.

Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 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 diutamakan kepada kreditur tertentu dan terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>17</sup>

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan tersebut adalah perjanjian aksesoir yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian ikutan karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri dalam arti eksistensi, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan bergantung kepada perjanjian pokoknya. Pemberiannya merupakan ikutan dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijaminakan pelunasannya.<sup>18</sup>

Pengertian Hak Tanggungan sesuai dengan Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (1) adalah:<sup>19</sup>

" Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 utang tertentu terhadap kreditor-

---

<sup>17</sup>Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), Halaman. 95

<sup>18</sup>Sri Soedewi Masjchoen, Op.cit, Halaman. 72

<sup>19</sup>Www. Wikipedia ,*Hak Tanggungan*, Internet, 2009

kreditor lain."

Bahwa maksud dari Pasal 1 UUHT adalah hak milik, hak guna usah dan hak guna bangunan yang dapat dibebani dengan hak tanggungan untuk pinjaman kredit pada Bank. Sedangkan yang dimaksud dengan pelunasan diutamakan pada kreditur tertentu, artinya kreditur tersebut mempunyai hak istimewa yang diberikan oleh Undang-undang terhadap jaminan yang dipegang kreditur tersebut. Artinya bilamana hasil penjualan jaminan tersebut diutamakan untuk pelunasan kreditur yang mempunyai hak istimewa, kemudian bila masih ada sisanya dibayarkan pada kredtur-kredtur yang lain atau berdasarkan presentase hutangnya. Tetapi berdasarkan Pasal 29 UUHT, ketentuan tersebut tidak berlaku lagi, kecuali untuk jaminan benda-benda yang tidak bergerak seperti kapal laut masih tetap berlaku sebagian dari peraturan tersebut.

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah dan tidak termasuk gadai, kreditur hanya menguasai tanah dan rumah secara yuridis saja berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan. Debitur tetap merupakan pemegang hak tanah yang bersangkutan yang menguasai secara yuridis dan fisik hak atas tanah tersebut.

Beranjak dari pengertian di atas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut.<sup>20</sup>

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

---

<sup>20</sup> [www.Notaris.Indonesia](http://www.Notaris.Indonesia), (*Wadah komunikasi Notaris & PPAT Indonesia*) Internet, 2010



Telah diketahui dari uraian diatas bahwa Undang-undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Menurut Pasal 31 UUHT mulai berlakunya tanggal 9 April 1996 yaitu mulai di Undangkannya. Pasal 4 undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah menurut ketentuan-ketentuan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat di bebani Hak Tanggungan.

Selain hak-hak atas tanah diatas, menurut Pasal 4 ayat (2) bahwa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Dan juga dalam Pasal 27 UUHT disebutkan bahwa ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

## **2.2. Ciri-ciri Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dengan demikian UUHT memberikan kedudukan Kreditor tertentu yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut :<sup>21</sup>

- a. Membuat kedudukan seorang kreditor menjadi diutamakan

---

<sup>21</sup> Advendi. S & Elsi Kartika.S, *Hukum dan Ekonomis Edisi II*, (Jakarta :Grasindo,2007), Halaman .21.

- dibandingkan kreditornya (“droit de preference”);
- b. Hak Tanggungan mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada atau selama perjanjian pokok belum dilunasi (“droit de suite”);
  - c. Dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan ketika memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas;
  - d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti bahwa debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Pasal 6 UUHT bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Disebutkan dalam Pasal 7 UUHT bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah atau dipindah tangankan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor wanprestasi. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku.<sup>22</sup>

Hak Tanggungan mempunyai sifat Spesialitas dan Publisitas, artinya

sifat Spesialitas adalah uraian yang jelas dan terinci mengenai obyek Hak Tanggungan yang meliputi rincian mengenai Sertipikat hak atas tanah dan sifat Pulisitas adalah Akta Hak Tanggungan harus didaftarkan dikantor Pertanahan dimana tanah yang dibebani Hak Tanggungan berada (Pasal 13 ayat ( 1 ) UUHT).<sup>23</sup>

Hak Tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dipungkiri yakni Pertama, Tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaar*), berarti Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban Hak Tanggungan, tetapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi. Kedua, Hak Tanggungan hanya merupakan ikutan (“*accessoir*”) dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhir dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

---

<sup>22</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, Halaman. 62 – 63

<sup>23</sup> Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Pusat Studi Hukum Kebijakan, *bantuan hukum di Indonesia*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2007), Halaman. 149.

## 2.3. Asas-asas Hak Tanggungan Atas Tanah

### 2.3.1. Asas Publisitas

Dalam asas Publisitas yaitu pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk diumumkan. Hal itu Sebagai pemenuhan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan Mengikatkannya Hak Tanggungan kepada pihak ketiga. Pada saat Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan adalah saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Sebelum pendaftaran dilakukan, maka Hak Tanggungan tidak pernah ada, Hak Tanggungan lahir dengan dilaksanakannya pendaftaran pemberian Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menentukan bahwa :

- 1) Pemberi Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warka lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- 4) Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh (7) setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh (7) itu jatuh pada hari libur, Buku Tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

### 2.3.2. Asas Spesialitas

Ketentuan yang dimaksud untuk memenuhi Asas Spesialitas dicantumkan secara lengkap dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan, bahwa :

Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagai dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1).
- d. Nilai Tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Kesemuanya itu wajib dicantumkan untuk sahnya dalam APHT, tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebutkan pada Pasal diatas dalam APHT maka akan mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum.

### 2.3.3. Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek tanggungan dari beban Hak Tanggungan melainkan Hak

Tanggungannya itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

#### **2.4. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan**

Seperti hak-hak lainnya Hak Tanggungan pun memiliki subyek dan obyek hak. Dalam hukum perikatan yang dimaksud subyek adalah orang-orang yang menjadi pihak dalam perikatan dan Obyek adalah sesuatu yang menjadi sasaran.<sup>24</sup> Dikaitkan dengan Hukum Jaminan, perikatan disini mengacu kepada perjanjian kredit dimana jaminan yang dipergunakan berupa Hak Tanggungan atas tanah. Dan para pihak tersebut terdiri dari debitor sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan serta kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

##### **a. Subyek Hak Tanggungan**

Pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan dapat dikatakan sebagai subyek Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (UU No. 4 tahun 1996 Pasal 9 UUHT).

Kemudian siapa yang bisa dikatakan sebagai pemegang hak tanggungan atau subjek hak tanggungan ialah Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Yang dimaksud sebagai Pemberi hak tanggungan ialah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan yang pemegang Hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang

---

<sup>24</sup> Suryodiningrat, RM, *Perikatan-perikatan bersumber perjanjian*, (Bandung : Tarsito, 1985), Halaman. 20

berpiutang.<sup>25</sup>

Menurut ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pemberi Hak Tanggungan bisa orang perseorangan bisa juga badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan. Pada umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitor sendiri. Tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain. Atau debitor bersama pihak lain, jika benda yang dijaminakan milik bersama. Juga mungkin bangunan milik suatu perseroan terbatas, sedang tanah milik direktornya. Dan dalam Pasal 9 disebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

### **b. Obyek Hak Tanggungan**

Sedangkan obyek Hak Tanggungan merupakan suatu hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak atas tanah beserta bangunan yang dipunyai oleh WNA dan badan hukum asing itu disamping dapat dijual, disewakan, dan diwariskan maupun dihibahkan, juga dapat dibebani Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUHT nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Raja Saor Blog, (*Hak Tanggungan Objek, subjek dan Ciri-cirinya*), Internet, 2010

<sup>26</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, (Jakarta : Kompas, 2007), Halaman. 62

Apabila suatu saat debitor cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki kedudukan diutamakan (*Droit De Preference*) daripada pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Walaupun sudah terdaftar, tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak lagi dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, karena menurut sifat dan tujuannya tidak lagi dapat dipindahtangankan.

Demikian juga tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun dikuasai dengan hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Tanah-tanah tersebut baru boleh dibebani dengan Hak Tanggungan, apabila tidak lagi dipergunakan untuk keperluan tersebut dan karenanya dapat dipindahtangankan.

Berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan obyek Hak Tanggungan adalah : Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

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

Didalam penjelasan atas Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Hak Pakai dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib di daftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang.

Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas Tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai (HP) yang didaftarkan itu ,menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum perdata.<sup>27</sup>

Sedangkan pada tahapan akhir perkembangan Hak Tanggungan sebagaimana yang ditunjuk oleh UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa adapula tambahan objek hak tanggungan ialah Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara serta Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, Halaman.175



yang bangunannya didirikan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Dari uraian tentang obyek Hak Tanggungan diatas yang telah disebutkan dalam Pasal 4 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa apa saja yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik (HM);
- b. Hak Guna Bangunan (HGB);
- c. Hak Guna Usaha (HGU) ;

Menurut Pasal 4 ayat (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.

Pasal 27 UUHT obyek hak tanggungan berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Menurut Boedi Harsono selain obyek tersebut diatas dalam Pasal 4 UUHT juga dimungkinkan hak atas tanah dibebani HT berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan. dengan tanah yang bersangkutan asal hal itu secara tegas dinyatakan dalam Akta Pemberiannya.<sup>28</sup>

Sebagai contoh hasil karya adalah patung, gapura, relief dll yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada diatas maupun dibawah permukaan tanah asalkan secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas tanah yang bersangkutan. Bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas tanah diatasnya, tidak termasuk dalam lingkup Undang-Undang Hak Tanggungan suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, (*Hukum Agraria Indonesia*), Jakarta : Djambatan, 2007, Halaman. 424

<sup>29</sup> Triantono, (*Mekanisme Pembebanan Hak Atas Tanah*), Semarang : UNES, 2007, Halaman. 29

Apabila suatu Objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, dengan demikian maka peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.<sup>30</sup>

Jika peringkat berdasarkan tanggal pendaftaran di Kantor Pertanahan mengalami kesamaan maka dilakukan peringkatan melalui tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

## 2.5. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan diatur didalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian piutang yang dijamin.
2. Pemberian Hak Tanggungan di buktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).<sup>31</sup>

Menurut Pasal 10 ayat (2) bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya.

Mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,

<sup>30</sup> Gunarto Suhardi ,(Usaha perbankan dalam perspektif hukum), Yogyakarta :Kanisius,2003,Halaman.93

<sup>31</sup> Kian Goenawan,(Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti), Yogyakarta : PustakaGrhatama,2008, Halaman. 27

yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum termasuk juga Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Pasal 3 Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria No. Sk.67/DDA/1968 ditentukan bahwa hak atas tanah tersebut harus terletak dalam satu daerah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya.<sup>32</sup>

Dalam pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan dari desa yang bersangkutan (Pasal 25 PP No.10 tahun 1961).

Menurut Pasal 22 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah , PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib menolak permintaan untuk membuat APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) jika tanah yang bersangkutan masih dalam perselisihan /sengketa.

Sehubungan dengan itu pada umumnya PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tidak mengetahui tentang ada atau tidaknya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, hal tersebut wajib dinyatakan tidak tersangkut dalam suatu sengketa, dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) perlu dicantumkan pemberian jaminan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang ditunjuk sebagai jaminan benar tidak berada dalam sengketa.<sup>33</sup>

Mengenai tahap Pemberian Hak Tanggungan Dalam Pasal 10 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberi Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang di tuangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang

---

<sup>32</sup> Boedi Harsono, ( *Sejarah Pembentukan UUPA*), Op.cit, Halaman. 422

<sup>33</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op.cit*,Halaman. 74-75

bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.<sup>34</sup>

Menurut Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai satu-satunya Pejabat yang berhak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan :

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - 1) jual beli;
  - 2) tukar menukar;
  - 3) hibah;
  - 4) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).;
  - 5) pembagian hak bersama;
  - 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak
  - 7) Milik;
  - 8) pemberian Hak Tanggungan;

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, tata cara pemberian Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam

---

<sup>34</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, Halaman. 62

konversinya belum selesai dilaksanakan.<sup>35</sup>

Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, mengingat tanah dengan hak lama ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) itu mempunyai keterkaitan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang di dalam penjelasan pasal tersebut mengemukakan bahwa tanah girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Girik, petuk dan lain-lain itu bukanlah merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah, tetapi sekedar merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah itu yang harus dibayar oleh mereka yang menggunakan tanah itu. Memang sering bahwa orang yang namanya tercantum pada girik, petuk dan lain-lain yang sejenis adalah juga menjadi pemilik dari tanah itu di samping sebagai wajib pajak atas penggunaan tanah itu. Dengan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT itu, para pemilik tanah yang belum bersertipikat tetapi mempunyai girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dan menginginkan memperoleh kredit, dibukakanlah jalan mengenai bagaimana caranya untuk menjadikan tanahnya itu sebagai agunan untuk memperoleh kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.<sup>36</sup>

Maka dari uraian diatas bahwa isi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terdiri dari yang wajib dicantumkan dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif).

---

<sup>35</sup> ST. Remi Sjahdeini, (*Hak Tanggungan*), Op.cit. Halaman.141

Dalam rangka memenuhi syarat spesialisitas, menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemberi dan penerima / pemegang Hak Tanggungan (setelah didaftar, Hak Tanggungan yang diberikan lahir dan penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan);
2. Domisili pihak-pihak tersebut dalam huruf a Pasal 11 ayat (1) UUHT. Kalau diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Dalam hal pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan dianggap sebagai domisili yang dipilih.<sup>37</sup> ;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) UUHT. Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin tersebut juga meliputi nama dan identitas debitor yang bersangkutan. Pasal 3 UUHT disebutkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan. Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.
4. Nilai Tanggungan, Nilai tanggungan yang dimaksud suatu

---

<sup>36</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op.cit*, Halaman. 11

<sup>37</sup> Boedi Harsono, (*Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*), *Op.cit*, Halaman. 19.

pernyataan sampai sejumlah berapa batas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa kurang dari tanggungan tersebut. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

5. Uraian ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.<sup>38</sup>

Isi yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif) berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Dengan dimuatnya janji-janji ini dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT dapat diketahui dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, antara lain :

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 3) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- 4) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan

---

<sup>38</sup> Sudrajad, Sutardja, (*Pendaftaran Hak Tanggungan Dan Penerbitan Sertifikatnya*) , Jakarta : Makalah Seminar Nasional, 1996, Halaman. 80

untuk menyelamatkan obyek 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;

- 5) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- 6) janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 9) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- 10) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- 11) janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) bahwa Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Disamping pembatasan tersebut di atas, ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut dalam Pasal 12 UUHT yaitu :

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”.



Pasal 13 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Selambat- lambatnnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. kemudian PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Dua Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan yaitu :<sup>39</sup>

- a) 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 sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- b) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- c) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 14 ayat (2) UUHT bahwa sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan

---

<sup>39</sup> Boedi Harsono, *Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Jakarta : Djambatan,1996) ,Halaman. 2.

pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Maka setelah terbitnya sertipikat Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (5) UUHT bahwa sertipikat Hak Tanggungan dapat diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

## 2.6. SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)

Dalam UUHT terdapat 1 (satu) yang perlu mendapat perhatian yaitu yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT dan ketentuan tentang lahirnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT. Khusus mengenai SKMHT, terdapat perbedaan yang mendasar dengan Surat Kuasa Memasang Hypotheek (selanjutnya disingkat SKMH) sebelum diberlakukannya UUHT. Pada waktu dulu hampir dapat dipastikan bahwa dalam suatu perjanjian kredit dengan tanah sebagai jaminannya, maka antara debitor selaku pemilik tanah dan kreditor tidak langsung membuat akta Hypotheek. Namun diantara kedua pihak tersebut cukup dibuat SKMH dengan berbagai alasan, antara lain bahwa proses pembuatan akta sampai dengan keluarnya sertipikat Hypotheek tersebut memakan waktu cukup lama dan memakan biaya yang relative sangat mahal.

Secara umum akta Hypotheek baru dibuat apabila debitor menunjukkan kecenderungan untuk *wanprestasi* (cidera janji). Mendasarkan hal di atas terlihat bahwa dalam praktek peraturan Hypotheek yang lama memberi kesan bahwa SKMH sebagai sesuatu yang dilembagakan. Berbeda dengan hal tersebut, maka menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan SKMHT hanya dapat diperbolehkan dalam keadaan khusus, yaitu apabila pemberi Hak Tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT). Karena pada dasarnya, pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan yang dalam hal ini adalah pemilik objek Hak Tanggungan, baik terhadap objek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar atas namanya maupun belum. Dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak

Tanggungjawab hadir dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), karena pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas obyek Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar bila diperlukan, yaitu dalam hal tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dengan akta otentik, yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT (Pasal 15 UUHT). Untuk memenuhi persyaratan otentik tersebut, bentuk dan isi SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) ditetapkan oleh Menteri Agraria / Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) berdasarkan ketentuan Pasal 17 dan Pasal 19 PP 10 tahun 1961.

SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) yang merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun, termasuk alasan berakhirnya kuasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara, tetap berlaku walaupun debitur meninggal atau bermaksud mencabut/menarik SKMHT yang telah ditandatangani.<sup>40</sup>

SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan), dalam Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

- (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
  - b. tidak memuat kuasa substitusi;
  - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas

---

<sup>40</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, (Jakarta : Visimedia, 2009), Halaman. 44

tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Mengenai bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut, yang wajib memuat keterangan-keterangan dalam Pasal 15 UUHT diatas.<sup>41</sup>

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena mengingat pembuatan APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu harus dilengkapi persyaratan-persyaratannya menurut peraturan perundang-undangan.

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tidak berlaku dalam hal SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak

---

<sup>41</sup> Www. MKn UNSRI, (*Hak Tanggungan, Pemberian dan Pendaftaran*), Internet, 2010

Tanggungan) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka pelaksanaan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan Pejabat lain yang terkait.

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) UUHT, atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) baru.

Apabila terjadi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak ditingkatkan menjadi APHT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Sehingga sudah barang tentu tidak ada yang dijadikan dasar untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan dan Hak Tanggungan tidak akan pernah lahir.<sup>42</sup>

Hal ini akan merugikan kedudukan Kreditur apabila terjadi kredit macet karena tidak akan dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan karena posisi Bank sebagai Kreditur lemah karena hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak mempunyai alas hak untuk mengeksekusi objek jaminan.

---

<sup>42</sup> Saraswati, Winda, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*, (Surabaya : Universitas Erlangga,2006), Halaman.1

## 2.7. Analisa

### 2.7.1. Pelaksanaan Proses Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang Kurang Efektif dan Efisien.

Setelah perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian pokok dibuat antara kreditor dan debitor, maka tahap selanjutnya pemberian Hak Tanggungan, dan timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada kreditor. Oleh karena sifat Hak Tanggungan merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada satu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 UUHT. Pendapat Penulis menerangkan proses pembebanan Hak Tanggungan yang diawali dengan pemberian Hak Tanggungan kemudian pendaftarannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Karena proses Pendaftaran Hak Tanggungan harus terlebih dahulu diawali dengan pemberian Hak Tanggungan yang dibuatnya APHT oleh PPAT.

Dari hasil penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang didapat dari wawancara dengan Kepala Seksi Hak Atas Tanah menjelaskan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas dua tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan.<sup>43</sup>

Adapun proses pembebanan tersebut yaitu tahap Pemberian yang dilakukan dihadapan PPAT menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku, PPAT atau pejabat umum yang berwenang membuat akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya telah di tetapkan, sebagai buku dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak

---

<sup>43</sup> Ujang Rukman, *Wawancara*, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan, (Bogor, 14 Desember 2010)

didalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dimuat oleh PPAT merupakan akta yang otentik.

Mengenai kewenangan PPAT untuk membuat APHT ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 dan 10 ayat (2) UUHT jo Pasal 6 ayat (2) dan Pasal 44 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 95 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 jo Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk selanjutnya para pihak (kreditor dan debitor) sebelum melaksanakan pembuatan APHT dihadapan PPAT, PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar yang ada di kantor tersebut. Hal ini telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa :

“sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperhatikan sertipikat asli.”

Disinilah terlihat fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, dan apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertipikat yang asli dengan cap atau tulisan dengan kalimat “ *PPAT....telah minta pengecekan sertipikat* “, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Tentang waktu

penyelesaian pengecekan sertipikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyatakan “pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan”. Maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertipikat harus pada hari itu juga atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertipikat yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekan oleh PPAT dimaksud.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Formulirnya disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atau dibeli di kantor-kantor pos.

Sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitur dan kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan.<sup>44</sup>

Berdasarkan data tersebut PPAT dapat mengetahui berwenang atau tidaknya para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut atas haknya, yang pada akhirnya PPAT dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak dalam membuat APHT tersebut.

Dalam pemberian Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.<sup>45</sup>

Pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain

---

<sup>44</sup> Miranti Kresnaning Timur, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bogor, (Bogor, 6 desember 2010)

<sup>45</sup> Ibid



mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan juga memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan, dan prosedur pendaftaran ke Kantor Pertanahan yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Menurut Ibu Miranti Kresnaning Timur PPAT di Kabupaten Bogor selaku responden, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- b. domisili pihak-pihak , dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin ;
- d. berapa besar nilai Tanggungannya dan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dan juga dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut memberikan asas spesialisitas kepada Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Apabila Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada asal dan ayat tersebut diatas, maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.<sup>46</sup>

Berikut adalah hasil penelitian penulis mengenai proses pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Bogor melalui

---

<sup>46</sup> Miranti Kresnaning Timur , *Wawancara*, Notaris/PPAT Kabupaten Bogor, (Bogor, 11 Desember 2010)

beberapa tahap, tahap-tahap tersebut adalah :<sup>47</sup>

- a. Didalam proses permohonan Hak Tanggungan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT ) dibuat 2 lembar yang semuanya asli “*in originali*”, yang ditandatangani oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan beserta dua orang saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pembuatan APHT tidak ada “*minuta akta*” dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk “*grosse*”. Lembar pertama akta tersebut disimpan pada kantor PPAT, lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk membuat sertipikat Hak Tanggungan, berikut warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Penyerahan berkas-berkas ini wajib dilakukan paling lambat tujuh hari kerja setelah ditandatangani.
- b. Apabila obyeknya berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, maka dokumen atau berkas yang dibutuhkan adalah:
  - 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat jenis surat-surat yang disampaikan ;
  - 2) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan ;
  - 3) Foto copy identitas pemberi dan pemegang Hak
  - 4) Tanggungan ;
  - 5) Sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan (yang sudah dibubuhi dengan catatan kesesuaian data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;
  - 6) Lembar ke 2 APHT ;
  - 7) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan, untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan ;

---

<sup>47</sup> Ibid

- 8) Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa;

Dalam hal Surat kuasa membebaskan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah kuasa tersebut diterima. Sedangkan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan akta pembuatan Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.<sup>48</sup>

Dalam hal obyek Hak Tanggungan belum terdaftar atau dengan kata lain obyek Hak Tanggungan tersebut berasal dari konversi hak yang lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan Hak Tanggungan yang bersangkutan pada kantor pertanahan Kabupaten Bogor.

Menurut Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa yang dimaksud dengan hak yang lama adalah pemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, tetapi proses administrasi dan konversinya belum selesai dilaksanakan.

Syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan konversi hak-hak yang lama menjadi hak milik menurut UUPA. Dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Berarti, bahwa pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT-nya dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan belum bersertipikat.<sup>49</sup>

Permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian pembuatan APHT tidak perlu menunggu sampai hak atas tanah yang dijadikan jaminan bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan. Apabila obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, karena belum ada sertipikat, sebagai gantinya diserahkan surat keterangan dari Kantor Pertanahan

---

<sup>48</sup> Miranti Kresnaning Timur, *Wawancara*, Notaris/PPAT Kabupaten Bogor, (Bogor, 6 desember 2010)

<sup>49</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Op.cit, Halaman 439.

atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan, bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar.

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan belum tercatat sebagai pemegang hak maka terdapat ketentuan yang mengatur mengenai peristiwa hukum seperti pewarisan dan perbuatan hukum seperti pemindahan hak jual/beli dalam tata hukum nasional yang sifatnya “tunai”, dalam arti hak atas tanah yang bersangkutan berpindah dengan pembayaran tanahnya oleh pembeli. Maka dalam peristiwa hukum tersebut pemberi Hak Tanggungan sudah menjadi pemegang haknya, biarpun belum dibukukan dalam buku-tanah dan diterbitkan sertifikat jika mengenai tanah-tanah bekas hak milik adat. Dan belum dicatat dalam hak atas tanah yang sudah terdaftar.

Menurut keterangan dari Jamaludin, SH, MH. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ketentuan itu diadakan untuk memberi kesempatan lebih dini kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kredit. Juga untuk mendorong pensertipikatan tanah-tanah yang belum terdaftar yang jumlahnya cukup banyak.<sup>50</sup>

Apabila hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, dan diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan hak atau pemindahan hak, dokumen permohonan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor wajib dilengkapi dengan :

- a. Dokumen yang membuktikan adanya perwarisan atau pemindahan hak tersebut yang mengakibatkan beralihnya hak atas obyek Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan yaitu :
  - 1) Dalam hal pewarisan, surat keterangan sebagai ahli waris dan akta pembagian warisan apabila sudah diadakan pembagian warisan.
  - 2) Dalam hal pemindahan hak karena lelang maka dokumen yang dibutuhkan adalah kutipan risalah lelang.

---

<sup>50</sup> Jamaludin, SH, MH., *Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, (Bogor, 14 Desember 2010)

- 3) Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli maka yang diserahkan adalah akta jual beli.
  - 4) Dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (*inbreng*) maka dokumen yang dibutuhkan adalah akta pemasukan ke dalam perusahaan.
  - 5) Dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar maka yang dibutuhkan adalah akta tukar menukar.
  - 6) Dalam hal pemindahan hak melalui hibah maka dokumen yang dibutuhkan adalah akta hibah.
- b. Bukti pelunasan pembayaran bea pembebanan hak atas tanah dan bangunan dalam hal bea terutang (UU 21/ 1997 tentang BPHTB) ;
  - c. Bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang.

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hasil pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah didaftar dalam suatu usaha kapling perumahan, kawasan industri atau perusahaan inti rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, yang wajib diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah dokumen yang membuktikan adanya perwarisan atau pemindahan hak tersebut yang mengakibatkan beralihnya hak atas obyek Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan, bukti pelunasan pembayaran bea pembebanan hak atas tanah dan bangunan dalam hal bea terutang dan bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang yang sertifikatnya aslinya adalah dari hak atas tanah yang akan dipecah (“sertifikat induk”) disertai Akta Jual Beli antara pemegang hak atas tanah induk dengan pemberi hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk tersebut.

Apabila obyek Hak Tanggungan dalam keadaan sengketa maka menurut ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf (f) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT, apabila tanah yang akan dijadikan obyek Hak Tanggungan dalam keadaan sengketa atau perselisihan.

Karena pada umumnya PPAT tidak mengetahui ada atau tidak sengketa pada tanah tersebut, maka PPAT wajib menanyakan hal tersebut

kepada pemberi Hak Tanggungan. Jika jawabannya tidak tersangkut dalam keadaan sengketa maka didalam APHT perlu dicantumkan pernyataan tersebut sebagai jaminan kreditor penerima Hak Tanggungan.

Apabila pemberitahuan tidak ada maka PPAT membuat APHT sesudah pemegang hak membuat pernyataan, bahwa yang akan dijadikan jaminan Hak Tanggungan itu tidak sedang dalam sengketa, dan pernyataan tersebut diterima oleh penerima Hak Tanggungan.

Setelah menerima dokumen-dokumen yang diserahkan itu, petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang ditunjuk dalam hal ini adalah kepala seksi hak-hak atas tanah (HAT) membubuhkan cap dan tanggal penerimaannya pada lembar kedua surat pengantar yang disebut diatas.

Dokumen tersebut merupakan tanda bukti penerimaan berkas yang bersangkutan dan disampaikan kembali kepada PPAT melalui petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang menyerahkan berkasnya. Setelah itu maka proses pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan sertipikat siap berjalan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) ini dibuat rangkap 4 (empat), yang 2 (dua) lembar bermaterai, 1(satu) lembar digunakan sebagai arsip di kantor PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) dan 1(satu) lembar lagi digunakan untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Sedang 2 lembar lagi dibuat tidak bermaterai untuk diberikan kepada debitor dan kreditor, masing-masing memegang 1(satu) lembar APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan).<sup>51</sup>

Maka setelah dibuatnya APHT oleh PPAT, kewajiban bagi PPAT untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yaitu untuk memenuhi asas publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berpedoman pada :

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas

---

<sup>51</sup> Miranti Kresnaning Timur, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bogor, (Bogor, 6 desember 2010)

- Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana PP No. 24 Tahun 1997 .
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengajuan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selambatlambatnya adalah 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (Pasal 13 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996).

Menurut keterangan Kepala Seksi Hak Atas Tanah (HAT) Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor APHT wajib dikirimkan pada Kantor Pertanahan oleh PPAT beserta warkah lain yang diperlukan. Karena di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berlaku 5 hari kerja yaitu senin sampai jum'at maka jika tujuh hari tersebut jatuh pada hari sabtu atau minggu dapat diproses kembali pada hari senin.<sup>52</sup>

Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yaitu dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku yaitu PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Nomor 3 tahun 1997.

Sertipikat tersebut mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

---

<sup>52</sup> Ujang Rukman, *Wawancara*, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, (Bogor, 14 Desember 2010)

dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).

Berikut adalah syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor meliputi :<sup>53</sup>

- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
- c. Sertipikat asli Hak Milik jika tanah sudah pernah terdaftar jika belum maka harus membawa persyaratan seperti pada saat permohonan pendaftaran pertama kali hak atas tanah;
- d. Surat permohonan pembebanan Hak Tanggungan.
- e. Foto copy KTP pemberi Hak Tanggungan;
- f. Foto Copy KTP Penerima Hak Tanggungan/Bank.

Adapun mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah sebagai berikut<sup>54</sup>

- 1) Mendaftarkan pada loket pendaftaran;
- 2) Mengisi blanko permohonan pendaftaran;
- 3) Pemeriksaan keabsahan akta oleh kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak, dan PPAT;
- 4) Membayar biaya pendaftaran, berdasarkan PP. 13 Tahun 2010.
- 5) Proses pengerjaan berupa pengetikan blanko sertipikat Hak Tanggungan, mengisi atau membuat buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- 6) Salinan APHT dijilid bersama sertipikat Hak Tanggungan;
- 7) Diserahkan pada kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT;
- 8) Akta asli yang bermaterai menjadi arsip buku tanah Hak Tanggungan;
- 9) Kemudian dikoreksi oleh kepala seksi pengukuran dan

---

<sup>53</sup> Ujang Rukman, *Wawancara*, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, (Bogor, 14 Desember 2010)

<sup>54</sup> *Ibid*



- pendaftaran tanah dan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk ditandatangani;
- 10) Setelah penandatanganan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kemudian diberikan kepada petugas pembukuan dan ;
  - 11) Sertipikat Hak Tanggungan sudah dapat diambil di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor oleh PPAT yang bersangkutan.

Sertipikat terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang keduanya dibuat dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertipikat dibubuhkan irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dan dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji (wanprestasi) siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan adanya penjelasan mengenai pembebanan Hak Tanggungan yang didapat dari hasil penelitian penulis di Kantor PPAT Kabupaten Bogor dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, bahwa sertipikat Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan suatu tanda bukti mengenai adanya Hak Tanggungan. Menurut penulis proses Pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan didalam prakteknya sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang-undang Hak Tanggungan yaitu meliputi pemberian Hak Tanggungan yang dibuatnya APHT oleh PPAT. Pada Pasal 10 ayat (1 & 2) Bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dan Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang

kemudian didaftarkan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Selanjutnya Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang menjadi obyek Hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap syarat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan, kemudian Kantor Pertanahan mengeluarkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Berdasarkan hasil wawancara penulis, proses pendaftaran akta pembebanan hak tanggungan di kabupaten Bogor meski sudah sesuai pelaksanaannya tapi menjadi tidak efektif dan efisien dikarenakan masih adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlambat mendaftarkan Akta Pemberian Hak tanggungan. Selain itu pihak Kantor Pertanahan Bogor hanya memberikan sanksi ringan kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu berupa teguran lisan saja, sehingga kurang memberikan efek jera kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut.

### **2.7.2. Akibat hukumnya apabila APHT yang Terlambat di daftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan cara penyelesaiannya.**

Penyerahan berkas pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dalam prakteknya para PPAT di Kabupaten Bogor pada dasarnya sudah melaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu PPAT yang membuat APHT tersebut untuk selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Hasil Wawancara Penulis kepada responden sebagai pemberi Hak Tanggungan yang ditemui di Kantor PPAT Kabupaten Bogor, mengatakan bahwa APHT yang diambil atau dijanjikan oleh PPAT Kabupaten Bogor biasanya kurang lebih 2 minggu atau 12 (dua belas) hari kerja, dengan wawancara tersebut sebenarnya pihak pemberi Hak Tanggungan sebagai

responden sudah mengetahui keterlambatan pendaftaran tersebut, akan tetapi responden tersebut tidak mempermasalahkannya, yang penting sertifikat Hak Tanggungan tersebut dapat diambil responden dari PPAT Yang bersangkutan.<sup>55</sup>

Namun demikian, pada kenyataannya dalam penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berdasarkan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Masih adanya APHT yang sudah masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk didaftar, beberapa APHT tersebut mengalami keterlambatan dalam pengirimannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Bogor tersebut. Mengenai Ketentuan Pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada :

- a. Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- b. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Meskipun penyerahan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT di Kabupaten Bogor tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya APHT yang dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal.

Menurut ibu Miranti Krenaning Timur PPAT di Kabupaten Bogor dengan keterlambatan pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, akibat hukumnya tidak mengakibatkan proses dalam pendaftaran APHT tersebut menjadi batal, akan tetapi APHT tersebut masih terus diproses oleh

---

<sup>55</sup> Ardi Wijaya, *Wawancara*, Pemberi Hak Tanggungan Kabupaten Bogor (Bogor, 6 Desember 2010)

Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sampai sertipikat Hak Tanggungan yang mengalami keterlambatan tersebut di tandatangi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan dapat diambil oleh PPAT yang bersangkutan.<sup>56</sup>

Walaupun pengirimannya terlambat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tetap wajib memprosesnya. Tetapi PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Contohnya adalah Hak Tanggungan tidak dapat didaftar, karena tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan telah kedahuluhan terkena sita jaminan.

Lantas alat bukti yang digunakan oleh PPAT dalam pembuatan APHT dan surat-surat dokumen apa yang wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor? Dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997, yaitu tergantung pada keadaan obyek Hak Tanggungan. Penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar PPAT, yang dibuat rangkap dua dan menyebut secara jelas jenis surat-surat dokumen yang disampaikan.

Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT di Kabupaten Bogor dalam menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Hal ini didukung oleh ketentuan Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).

Dalam penyelesaian suatu tindakan yang dilakukan sebagian PPAT di Kabupaten Bogor yang melanggar ketentuan dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan di Kabupaten Bogor mengenai keterlambatan pengajuan APHT yang seharusnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT tersebut, maka untuk terjaganya ketertiban dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan

---

<sup>56</sup> Miranti Kresnaning Timur, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bogor, (Bogor, 6 Desember 2010)

juga agar pihak-pihak yang bersangkutan tidak di rugikan harus adanya sanksi tegas agar PPAT di Kabupaten Bogor tidak melakukan lagi pelanggaran tersebut.

Karena hal di atas menyangkut masalah pelaksanaan dari suatu ketentuan hukum, maka dalam menyikapi hal tersebut sudah seharusnya dikembalikan pada ketentuan hukum yang mengaturnya. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang- undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. pemberhentian dari jabatan.

Di samping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa , teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Menyikapi kinerja PPAT yang demikian itu tidak dapat dilepaskan dari fungsi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai instansi yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT di wilayahnya.

Dengan adanya ketentuan dalam pasal-pasal mengenai pendaftaran APHT yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tentang sanksi administrasi yang diberikan kepada PPAT yang melakukan kelalaiannya tersebut diatas, maka dalam penyelesaian mengenai keterlambatan penyerahan APHT yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor

Pertanahan Kabupaten Bogor. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai instansi pemerintah yang berwenang dalam mengawasi kinerja PPAT di Kabupaten Bogor harus memberikan pengarahannya dan teguran, baik itu teguran lisan maupun tertulis kepada PPAT yang tidak melakukan tugasnya dengan baik agar PPAT di wilayah Kabupaten Bogor menjadi lebih disiplin dalam melakukan pekerjaannya sebagai PPAT.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, bahwa sampai sejauh ini sanksi administratif yang pernah diberikan hanyalah teguran lisan dan teguran tertulis saja, untuk pemberhentian sementara dari jabatan dan pemberhentian jabatan belum di tindak secara tegas oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.<sup>57</sup>

Hasil penelitian penulis yang didapat dari wawancara dengan kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor mengenai mekanisme teguran lisan kepada PPAT kabupaten Bogor di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai berikut :<sup>58</sup>

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menugaskan kepada Subsi Tata Usaha untuk membuat surat pemanggilan kepada PPAT yang bersangkutan ;
- 2) PPAT yang bersangkutan menghadap secara langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sesuai dengan tanggal yang termuat dalam surat pemanggilan, kemudian Kepala Kantor Pertanahan memberi teguran secara lisan kepada PPAT agar tidak mengulangi kelalaiannya dalam keterlambatan mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan ;
- 3) Setelah PPAT yang bersangkutan diberi teguran lisan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, kemudian Kepala Kantor Pertanahan menugaskan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk membuat berita acara telah dilaksanakannya teguran lisan kepada PPAT yang

---

<sup>57</sup> Jamaludin, SH, MH., Wawancara, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Bogor, 14 Desember 2010)

<sup>58</sup> Ujang Rukman, Wawancara, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, (Bogor, 14 Desember 2010)

bersangkutan ;

- 4) Kemudian berita acara yang telah dibuat tersebut ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada hari itu juga.

Apabila teguran lisan yang telah diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor diabaikan oleh PPAT yang bersangkutan dan PPAT tersebut mengulangi lagi kelalaiannya dalam keterlambatan mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, maka Kepala Kantor Pertanahan memberikan teguran tertulis kepada PPAT tersebut yang memuat bahwa PPAT yang bersangkutan telah melanggar ketentuan yang berdasarkan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dan telah mengabaikan teguran lisan sesuai dengan berita acara yang telah dibuat oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Setelah apa yang telah diuraikan semua dalam praktek dari hasil penelitian penulis, maka dari hasil penelitian tersebut diatas diketahui tidak adanya hambatan yang menimbulkan APHT yang didaftarkan menjadi batal dan tidak diproses oleh Kantor Pertanahan akan tetapi APHT tersebut masih akan terus diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sampai keluarnya sertipikat Hak Tanggungan yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Menurut penulis APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Bogor yang melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari ternyata sanksi administratif yang dikenakan hanya berupa teguran lisan dan teguran tertulis saja tetapi sanksi yang lebih berat lagi seperti pemberhentian sementara dari jabatan dan pemberhentian dari jabatan belum dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Berdasarkan Pasal 23 ayat (1), bahwa seharusnya sanksi administratif yang diberikan berupa:

- a. Teguran lisan ;
- b. Teguran tertulis ;
- c. Pemberhentian sementara dari jabatan dan ;

d. Pemberhentian dari jabatan.

Pendapat penulis kurang setuju mengenai sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT yang lalai dalam keterlambatan pengajuan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, karena dalam Pasal 23 ayat (1) ada 4 (empat) sanksi administratif yang harus diberikan, tetapi sanksi administratif yang diberikan hanya teguran tertulis dan teguran lisan saja, pada hal masih ada sanksi administratif yang lain yaitu pemberhentian sementara dari jabatan dan pemberhentian dari jabatan.

