

346.0432

HAR

P

@.1

PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN



TESIS

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Program Magister Ilmu Hukum

Oleh :

HARYATI

NIM : B. 002.95.0156

PEMBIMBING :

PROF.H.PURWAHID PATRIK, SH

PROGRAM PASCA SARJANA ILMU HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
1999

LEMBAR PENGESAHAN

**PROSES PEMBEBANAN
HAK TANGGUNGAN**

Tesis
Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Program Magister Ilmu Hukum

Oleh :
HARYATI
NIM : B. 002. 95. 0156
Hukum Ekonomi Dan Teknologi

Dipertahankan didepan dewan penguji
pada tanggal 3 Januari 2000

Tesis ini telah diterima
sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Ilmu Hukum



Mengetahui Ketua Program
Magister Ilmu Hukum

Prof. Dr. H. Barda Nawawi Arief, S.H.
NIP. 130. 350. 519.

Pembimbing

Prof. H. Purwahid Patrik, S.H.
NIP. 130. 307.058

MOTTO & PERSEMBAHAN

Motto:

- ★ Ilmu yang dikuasai manusia terbatas, sedangkan terbanyak dimiliki Allah SWT, maka janganlah engkau takabur (Q.S Al Isra' 85)

- ★ Ingatlah ketika Tuhanmu berfirman kepada Malaikat :
"Sesungguhnya Aku hendak menjadikan seorang khalifah di muka bumi."
Mereka berkata :
" Mengapa Engkau hendak menjadikan (khalifah) di bumi itu orang yang akan membuat kerusakan kepadanya dan menumpahkan darah, padahal kami senantiasa bertasbih dengan memuji Engkau dan mensucikan Engkau?"
Tuhan berfirman : "Sesungguhnya Aku mengetahui apa yang tidak kamu ketahui." (Q.S Al Baqarah : 30)

- ★ Kebenaran itu adalah dari Tuhanmu, sebab itu jangan sekali-kali kamu termasuk orang-orang yang ragu. (Q.S. Al Baqarah : 147)

- ★ Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain. Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap." (Q.S Al Insyirah 6-8)

Persembahan

Kupersembahkan untuk :

♥Buamitu yang tercinta

♥Anak-anakku yang tersayang (Arum + Sari,
Fitri, Intan)

MOTTO & PERSEMBAHAN

Motto:

- ★ Ilmu yang dikuasai manusia terbatas, sedangkan terbanyak dimiliki Allah SWT, maka janganlah engkau takabur (Q.S Al Isra' 85)

- ★ Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain. Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap." (Q.S Al Insyirah 6-8)

Persembahkan

Kupersesembahkan untuk :

♥ Suamiku yang tercinta

♥ Anak-anakku yang tersayang (Arum + Lani,
Fitri, Intan)

ABSTRACT

By the implementation of the Mortgage Act No. 4, dated on April 9, 1996, the mortgage is one of land title guarantee-institutions in the written National Land Regulation.

Here are two requirements for the validation of the mortgage over the guaranteed land and for the two gained specialties, namely, "droit de preferent" and droit de suite" by the debtor. The first requirement is the issue of the mortgage right which must be written on the authentic act. In this case it is the act of the issue of the mortgage right made by notary. The second requirement is the completeness of speciality requirement. Therefore, the act of the issue of the mortgage is important to fulfil the requirement of speciality.

The process of the responsibility of the mortgage right is then, after the implementation of the Mortgage Act No. 4, April 9, 1996, is carried out through two steps of activities. The first step is the issue of the mortgage certificate based on the act made by notary, preceded by the guaranteed credit agreement. The second step is the registration of the mortgage by the Land Office, as the requirement to issue of the mortgage. By the issue of the mortgage made in front of the notary, then it is to complete the speciality requirement. As the mortgage has not yet been issued, therefore, the creditor has not gained any privilege. To issue the mortgage, the publicity requirement should be fulfilled, namely, it must be registered to the Head of the Land Office. The registration of the mortgage is conducted on the basis of the data in the mortgage as well as in the documents of registration received from the notary. Then it is made Land Book of Mortgage. By the issue of the Land Book, the mortgage is then made, and the creditor becomes the holder of the mortgage with the preferent right than the others. So, the mortgage should be registered in order to make the creditor get the preferent right.

INTISARI

Dengan mulai berlakunya UUHT (Undang-undang No. 4 Tahun 1996) pada tanggal 9 April 1996, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Sebagai persyaratan bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang dijadikan jaminan dan dengan diperolehnya dua keistimewaan, yakni *droit de preferent* dan *droit de suite* tersebut bagi debitur yang bersangkutan, maka syarat yang pertama adalah pemberian Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta otentik, dalam hal ini adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat yang kedua adalah dipenuhinya syarat spesialitas. Jadi APHT adalah penting dalam pembuatan Hak Tanggungan karena untuk memenuhi syarat spesialitas.

Selanjutnya proses pembebanan Hak Tanggungan setelah keluarnya UUHT dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu :
Tahap pertama adalah pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin. Tahap kedua adalah tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Dengan diberikannya Hak Tanggungan dihadapan PPAT

baru dipenuhi syarat spesialitas. Karena itu Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, kreditur belum memperoleh kedudukan istimewa. Untuk kelahirannya harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu didaftarkan pada kepala Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan atas dasar data yang ada didalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, kemudian dibuatlah Buku Tanah Hak Tanggungan. Dengan dibuatnya Buku Tanah tersebut, Hak Tanggungan yang bersangkutan lahir dan kreditur menjadi kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukan mendahulu (preferent) dari pada kreditur-kreditur yang lain. Jadi, APHT perlu didaftarkan untuk kelahiran dari Hak Tanggungan itu sendiri dan menjadikan kreditur yang bersangkutan sebagai kreditur preferent.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang selalu melimpahkan kasih dan sayangNya sehingga penulisan tesis ini dengan judul : "Proses Pembebanan Hak Tanggungan" dapat terselesaikan.

Penulisan tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan program Magister Ilmu Hukum pada program studi Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Diponegoro.

Dengan telah terselesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat Prof. H. Purwahid Patrik, S.H. yang disela-sela kesibukan beliau sebagai akademisi, dengan sabar masih berkenan meluangkan waktunya untuk membimbing penulis. Oleh karena itu, tidak berlebihan jika penulis sampaikan terima kasih dan hormat yang sedalam-dalamnya.

Demikian pula kepada para penguji tesis yang tidak sedikit pula memberikan masukan yang berarti demi lebih sempurnanya penulisan tesis ini, penulis sampaikan terima kasih.

Kepada Rektor Universitas Diponegoro Semarang dan Prof. Dr. H.. Barda Nawawi Arief, S.H, selaku Ketua Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Ketua Yayasan Pendidikan 17

Agustus 1945 Semarang, Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, yang telah memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada penulis untuk belajar di Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang dan memanfaatkan pelbagai fasilitas, penulis sampaikan terima kasih pula.

Kepada Bapak/ibu Dosen Program Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, atas segala bimbingan dan ilmu yang telah disampaikan selama penulis mengikuti pendidikan, penulis sampaikan terima kasih.

Kepada para nara sumber, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tulus. Tanpa bantuan bapak dan ibu semuanya, tulisan ini tidak akan terwujud.

Dan masih banyak pihak lain yang tidak dapat kami sebut satu persatu, tidak lupa penulis sampaikan rasa terima kasih, juga pada teman-teman Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang angkatan XIV dan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan dorongan moril dalam penyelesaian tesis ini. Terakhir ucapan terima kasih untuk ibu, ibu dan bapak mertua, suami dan anak-anakku tercinta, beserta seluruh keluarga yang telah memberi dorongan dan doa restu kepada penulis selama mengikuti pendidikan dan penyusunan tesis ini.

Menyadari betapa dangkalnya kemampuan dan cakrawala dalam menulis tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis mohon koreksi maupun kritik serta saran, guna menyempurnakan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum dan ilmu pengetahuan pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, Desember 1999.

Penulis,

(Haryati).

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
ABSTRACT.....	iv
INTISARI.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB. I : PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Kegunaan Penelitian	6
1.5. Metode Penelitian.....	7
1.6. Kerangka Pemikiran.....	12
1.7. Sistematika.....	43
BAB. II : TINJAUAN PUSTAKA.....	46
2.1. Pengertian APHT Dan Pengaturannya.....	46
2.1.1. Pengertian Akta Pada Umumnya.....	46

2.1.2. Pengertian APHT Dan Pengaturannya	
Dalam Perundang-undangan.....	52
2.2. APHT SEBAGAI AKTA PPAT.....	56
2.2.1. Fungsi Akta PPAT.....	56
2.2.2. Jenis-jenis Akta PPAT.....	59
2.3. Hak Tanggungan Di Indonesia Dan	
Pengaturannya	63
2.3.1. Pengertian Dan Pengaturan Hak	
Tanggung.....	63
2.3.2. Sejarah Perkembangan Hak Tanggungan	
Di Indonesia.....	69
BAB. III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN....	76
3.1. Proses Pembebanan HT Setelah Keluarnya	
UUHT.....	76
3.1.1. Menjaminkan Tanah Secara Aman.....	83
3.1.2. Tanah Sebagai Jaminan Kredit.....	87
3.1.3. Pembebanan HT Setelah Keluarnya	
UUHT.....	104
3.2. Perlindungan Hukum Dan Kepastian	
Hukum Dalam Pembebanan HT.....	111

3.2.1. Kedudukan APHT Dalam Pembebanan	
HT.....	111
3.2.2. Proses Pembuatan APHT Oleh PPAT.....	114
3.2.3. Hal-hal Yang Wajib Dimuat Dalam	
APHT.....	117
3.2.4. Hal-hal Yang Boleh Dan Tidak Boleh Di-	
muat Dalam APHT.....	119
3.2.5. Kepastian Hukum Dan Perlindungan	
Hukum Dalam Pembebanan HT.....	122
3.3. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan.....	131
3.3.1. Pendaftaran HT Sebagai Syarat	
Publisitas.....	131
3.3.2. Proses Pendaftaran HT Di Kantor	
Pertanahan.....	134
BAB. IV : PENUTUP.....	146
4.1. Kesimpulan.....	146
4.2. Saran.....	148

DAFTAR KEPUSTAKAAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB. I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Pembangunan Ekonomi, sebagai bagian dari Pembangunan Nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan Badan Hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah sewajarnya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lazim disebut sebagai Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), dalam Pasal 51 telah mengatur mengenai lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu

Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband.

Selama 36 tahun sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan diatas belum dapat berfungsi sebagai mana mestinya, karena belum adanya Undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai dengan yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan Peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA masih diperlakukan ketentuan hypotheek sebagaimana dimaksudkan dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan credietverband dalam S. 1908 - 543 sebagaimana yang telah diubah dengan S. 1937 - 1990, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan diatas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada Hukum Tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukannya hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud oleh Pasal 51 diatas. Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.

Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Dengan adanya latar belakang seperti tersebut diatas, maka pada tanggal 9 April 1996 dikeluarkanlah Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan Atas Tanah, sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 51 UUPA, yang dikenal dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau dapat disebut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yang dituangkan dalam Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996 dan Penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 36.

Dengan diundangkannya UUHT, maka diharapkan tidak saja menuntaskan atau tercipta unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah-tanah (Soni Harsono, 1996 : 1). Jadi dengan keluarnya UUHT, maka Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan harus mengandung ciri-ciri sebagai berikut :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*);
- b. selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*);
- c. memenuhi asas spesialisasi dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Kashadi, 1995 : 12).

Selanjutnya, dalam UUHT diatur mengenai proses pembebanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui 2(dua) tahap kegiatan, yaitu:

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan (Purwahid Patrik dan Kashadi, 1996 : 73).

Pemberian Hak Tanggungan dalam pembebanan Hak Tanggungan ini dibuktikan dengan APHT (Pasal 23 huruf e, PP Nomor 24 Tahun 1997). APHT ini penting dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan, karena merupakan salah satu syarat bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan. Adapun syarat-syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan secara lengkap adalah sebagai berikut :

- a. pemberiannya harus dengan akta otentik;
- b. dipenuhi syarat spesialisitas;
- c. dipenuhi syarat publisitas.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas objek Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan dan tidak dapat hadir sendiri hal itu dapat dikuasakan kepada pihak lain. Menurut Pasal 15 ayat 1 UUHT, pemberian kuasa ini wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris atau PPAT dengan akta otentik, yang dibuat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Telah dikemukakan diatas bahwa tahap kedua dalam proses pembebanan Hak Tanggungan adalah tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Pendaftaran merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan yang memberi kedudukan diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lainn yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Karena itu APHT perlu didaftarkan, mengingat APHT itu sendiri meupakan bagian dari kelengkapan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan.

Atas dasar fenomena dan alasan yang telah diuraikan diatas, maka tesis ini berjudul : "Proses Pembebanan Hak Tanggungan"

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- 1.2.1. Bagaimanakah proses pembebanan Hak Tanggungan setelah keluarnya Undang-Undang Hak Tanggungan ?
- 1.2.2. Sejauh manakah Akte Pemberian Hak Tanggungan dalam pembebanan Hak Tanggungan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum ?
- 1.2.3. Bagaimanakah proses pendaftaran Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan ?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

- 1.3.1. Untuk menganalisis bagaimanakah proses pembebanan Hak Tanggungan setelah keluarnya Undang-Undang Hak Tanggungan.
- 1.3.2. Untuk menganalisis sejauh manakah Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam pembebanan Hak Tanggungan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- 1.3.3. Untuk menganalisis bagaimanah proses pendaftaran Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan.

1.4. KEGUNAAN PENELITIAN

- 1.4.1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan ilmu

pengetahuan pada umumnya dan khususnya dibidang Hak Tanggungan, sertadapat digunakan sebagai bahan kajian penelitian selanjutnya.

1.4.2. Secara praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan bagi pengambil keputusan yang menyangkut bidang Hak Tanggungan, khususnya dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

1.5. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengumpulkan data guna penulisan tesis yang berjudul "Proses Pembebanan Hak Tanggungan". Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi hal-hal sebagai berikut : proses pembebanan Hak Tanggungan, dokumen-dokumen yang dipakai sebagai dasar dalam pembebanan Hak Tanggungan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

1.5.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif dan Yuridis Sosiologis (Ronny Hanitijo Soemitro, 1985 : 11 dan 34). Disebut sebagai metode pendekatan Yuridis Normatif, karena penelitian ini mempergunakan data sekunder untuk menganalisa sejauh manakah Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam pembebanan Hak

Tanggungjawab dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pendekatan Yuridis Sosiologis, digunakan untuk menganalisa proses pembebanan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sebagai institusi bukan merupakan suatu gejala normatif, tetapi merupakan sesuatu yang berkaitan dengan realitas yang ada dalam masyarakat. Pendekatan ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungannya dengan aspek-aspek hukumnya, serta mencoba menjelajahi realitas empiris yang menyangkut proses pembebanan Hak Tanggungan.

1.5.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan spesifikasinya penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif Analitik (Lexy J. Moleong, 1991 : 198).

Dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan fenomena proses pembebanan Hak Tanggungan. Analitik karena penelitian ini juga akan menganalisa fenomena yang terjadi pada proses pembebanan Hak Tanggungan dan proses pendaftaran Hak Tanggungan dalam pembebanan Hak Tanggungan melalui perangkat peraturan hukum yang berlaku.

1.5.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah wilayah Kotamadya Semarang. Lokasi ini dipilih karena Semarang merupakan ibukota Propinsi Jawa Tengah, yang dikenal juga sebagai kota dagang.

Dengan kondisi demikian, wilayah Semarang dapat dipastikan menjadi pusat lalu lintas perdagangan. Dengan demikian, untuk menunjang dunia usaha tersebut diperlukan berbagai transaksi diantaranya adalah transaksi kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang merupakan latar dari penelitian ini. Dengan diundangkannya UUHT, maka Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

1.5.4. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan untuk penulisan tesis ini diperoleh melalui kepustakaan dan lapangan.

a. Penelitian Kepustakaan :

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang meliputi :

- Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari :

1. Undang-undang Dasar 1945;
2. Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut Hukum Jaminan;
3. Berbagai peraturan yang menyangkut perkreditan;
4. Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah;

- Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari :

1. Kepustakaan yang berkaitan dengan jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan;
2. Hasil pertemuan ilmiah yang berkaitan dengan materi penelitian;

- Bahan Hukum Tersier, terdiri atas :

1. Kamus Hukum;
2. Kamus Bahasa Indonesia.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ini terutama dimaksudkan untuk memperoleh data primer yang berupa pengalaman praktek dan atau pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah. Untuk memperoleh data primer tersebut, maka akan dilakukan pengamatan langsung atau observasi ke obyek penelitian/latar yaitu Hak Tanggungan. Sebagai subyek dalam penelitian ini ditentukan beberapa informan kunci, yang mempunyai keterlibatan secara langsung maupun tidak langsung dalam proses pembebanan Hak Tanggungan antara lain :

- Kreditur, yaitu pihak yang memberikan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Pada umumnya yang berkedudukan sebagai kreditur ini adalah Bank;
- Debitur, yaitu pihak yang menerima kredit dari Bank dengan memberikan jaminan Hak Tanggungan;
- Notaris, yaitu pihak yang membuat perjanjian kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat 1 UUHT).
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu pihak yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan juga dapat membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);

- Pejabat Kantor Pertanahan, yaitu pihak yang bertugas mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan.

Untuk mengumpulkan data primer dan data sekunder dalam penelitian ini, dipergunakan alat pengumpul data yang berlainan, yaitu :

- a. Studi dokumen : dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder;
- b. Untuk memperoleh data primer : dipergunakan cara pengamatan atau observasi terfokus (Sanapiah Faisal, 1990 : 80), langsung ke obyek penelitian. Dan melakukan wawancara berstruktur (Sanapiah Faisal, 1990 : 62), kepada informan.

1.5.5. Metode Analisis Data

Pengertian analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan interpretasi secara logis, sistematis dan konsisten. Sesuai dengan teknik yang dipakai dan sifat data yang diperoleh, hasil pengumpulan data ini akan dianalisa dengan menggunakan analisis taksonomis (Sanapiah Faisal, 1990 : 98). Analisis taksonomi dimaksudkan agar dalam penelaahan dilakukan lebih rinci dan mendalam yang difokuskan kepada masalah-masalah atau domein-domein tertentu. Pada analisis ini fokus penelitian ditetapkan terbatas pada domein tertentu yang sangat berguna dalam upaya mendeskripsikan atau menjelaskan fenomena atau fokus yang menjadi sasaran penelitian. Domein-domein yang dipilih untuk diteliti secara lebih mendalam dan merupakan fokus studi yang perlu

dilacak secara lebih rinci serta mendalam terhadap struktur internal masing-masing domein. Sehubungan dengan analisis diatas digunakan teori fenomenologis (Sanapiah Faisal, 1990 : 43).

Untuk mengecek keandalan dan keakuratan data, maka digunakan teknik Triangulasi Data, yakni teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu, untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu (Lexy J. Moleong, 1991 : 178).

Dalam penelitian ini yang digunakan adalah Triangulasi Sumber, yakni membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda (Lexy J. Moleong, 1991 : 178).

1.6. KERANGKA PEMIKIRAN

Pemahaman terhadap hukum sebagai suatu kerangka kelembagaan yang utama dimasyarakat adalah penting, disebabkan oleh karena hukum itu meresap kedalam hampir semua bidang kehidupan dan demikian mengatur ruang lingkup kegiatan manusia pada hampir semua bidang kehidupan, termasuk didalamnya kegiatan ekonomi (Satjipto Rahardjo, 1981 : 144).

Peranan hukum yang penting disini adalah mampu mempengaruhi tingkat kepastian dalam hubungan antar manusia di masyarakat.

Manusia hidup bermasyarakat mempunyai tujuan untuk memenuhi kebutuhannya. Tujuan manusia tersebut menunjukkan bahwa diantara sesama anggota masyarakat terjadi hubungan atau kontak dalam rangka mencapai dan melindungi kepentingannya. Aristoteles mengatakan bahwa manusia itu adalah "Zoon Politicon", artinya bahwa manusia itu sebagai makhluk pada dasarnya ingin selalu berkumpul dengan sesamanya (J. B. Daliyo dkk, 1994 : 12).

Manusia ingin selalu hidup berkelompok dengan sesamanya atau hidup bermasyarakat karena didorong oleh beberapa hal sebagai berikut :

1. Hasrat untuk memenuhi makan dan minum atau untuk memenuhi kebutuhan ekonomis;
2. Hasrat untuk membela diri;
3. Hasrat untuk mengadakan keturunan (J. B. Daliyo dkk, 1994 : 14 - 15).

Apabila masyarakat telah mulai memperhatikan suatu kebutuhan tertentu, maka iapun berusaha agar dalam masyarakat dapat diciptakan suatu sarana untuk memenuhinya. Dari sinilah mulai dilahirkan suatu institusi tertentu. Jadi institusi itu pada hakekatnya merupakan alat perlengkapan masyarakat untuk menjamin agar ketentuan-ketentuan dalam masyarakat dapat dipenuhi secara seksama. Keseksamaan disini pada pokoknya mengandung makna keteraturan (Satjipto Rahardjo, 1991 : 118).

Demikianlah, Hak Tanggungan sebagai institusi timbul untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar atau pokok manusia yaitu

kebutuhan akan kredit atau uang untuk dapat mengembangkan kemampuan atau potensi yang ada pada diri manusia.

Lembaga Hak Tanggungan menimbulkan suatu cara khusus dalam hal pemberian jaminan. Lembaga Hak Tanggungan ini juga mempunyai fungsi sosial, karena lembaga tersebut bermanfaat baik terhadap para pihak yang terkait, juga bermanfaat bagi masyarakat.

Dengan mengidentifikasi hukum sebagai suatu institusi sosial, maka kita akan mengamati hukum lebih dari pada suatu sistem peraturan belaka, melainkan juga bagaimana ia menjalankan fungsi-fungsi sosial dalam dan untuk masyarakatnya, seperti mengintegrasikan perilaku dan kepentingan para anggota masyarakat.

Perkembangan dibidang ekonomi dewasa ini makin pesat, karena itu perjanjian kredit sangat berperan dalam menunjang terlaksananya program pembangunan. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula keperluan dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Pemberian kredit selalu memerlukan jaminan yang cukup aman untuk pengembaliannya, dan untuk hal ini tanah dianggap sebagai benda jaminan yang aman. Dalam hubungannya dengan pengembalian pinjaman ini, erat sekali hubungannya dengan jaminan.

Hukum Jaminan tergolong bidang Hukum Ekonomi (The Economic Law), yang mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi

dan kemajuan pembangunan pada umumnya (Sri Soedewi Masjchoen, 1980 : 1).

Tanah sebagai jaminan kredit semakin jelas peranannya dalam menunjang keberhasilan pembangunan dan merupakan bagian dalam proses kegiatan pembangunan. Perlu diperhatikan, bahwa tanah sebagai jaminan kredit, hanyalah merupakan salah satu bentuk jaminan, disamping jaminan lainnya yang disyaratkan oleh Bank dalam setiap pemberian kreditnya.

Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. (Pasal 8 dari Penjelasan Atas UU No. 10 Tahun 1998, Tentang Perubahan Atas UU No 7 Tahun 1992, Tentang Perbankan).

Agunan menjadi salah satu unsur jaminan kredit, selain itu juga dapat berupa proyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada Hukum Adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan (Purwahid Patrik, 1993 : 4).

Dari bunyi Pasal diatas menunjukkan bahwa jaminan dalam dunia perbankan mempunyai arti yang luas, yaitu meliputi jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil, yang dikenal dengan istilah "5 C of credit, seperti tersebut dalam penjelasan Pasal 8 diatas yaitu "Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economy" (Purwahid Patrik, 1993 : 5).

Selanjutnya dari istilah-istilah tersebut diatas mempunyai maksud sebagai berikut :

- yang dimaksud dengan Character adalah kepribadian, sifat, moral dari orang atau pengusaha yang meminta kredit, apakah ia sekiranya dapat mengembalikan kreditnya. Disini Bank harus meneliti atau menyelidiki peminta kredit sebaik-baiknya.
- yang dimaksud dengan Capacity yaitu kemampuan untuk memimpin usahanya, mengelola perusahaan dengan baik, tidak akan mendapat kesulitan bahkan akan mendapat keuntungan yang besar.
- Capital ialah modal yang dimiliki oleh peminta kredit, maka dari itu untuk memperbesar usahanya ia membutuhkan kredit untuk modal tambahan. Bank harus menyelidiki apakah benar ia membutuhkan bantuan untuk itu dan modal sendiri apakah mampu untuk mengatasi kesulitan yang akan terjadi.

- Collateral adalah jaminan apa yang dimiliki oleh peminta kredit atas kredit yang dibutuhkan guna pelunasannya. Bank harus menilai harga jual dari jaminan itu, jangan sampai Bank akan rugi dalam melaksanakan penjualan atau eksekusi terhadap jaminan itu.
- Condition of Economy, yaitu keadaan perekonomian dalam kurun waktu tertentu yang akan mempengaruhi kredit yang diminta oleh pengusaha sehingga kredit itu dapat dikembalikan dengan baik. Keadaan perekonomian adalah situasi dan kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi pengusaha, misalnya : tingkat inflasi, resesi yang terjadi karena situasi dalam maupun luar negeri (Purwahid Patrik, 1993 : 5).

Dalam upaya membentuk Hukum Jaminan Nasional yang akan datang, sebelum merancang hukum jaminan kebendaannya perlu terlebih dahulu merancang Hukum Benda Nasional. Hukum Benda di Indonesia perlu dibenahi, sehubungan dengan telah diaturnya hukum tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria dan benda lain yang bukan tanah masih berada dalam situasi dualistis, yakni diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dalam Hukum Adat (Djuhaendah Hasan, 1996 : 43).

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yang merupakan perwujudan dari Pasal 51 UUPA, diharapkan dapat menampung dan sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan dana dalam rangka menunjang pembangunan.

Sebelum terbentuk UUHT dan setelah berlakunya UUPA maka kita menggunakan aturan dalam Buku II KUH Perdata Tentang Hukum Benda, yang mengatur hipotik dan tepatnya pada Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1220.

Jadi, dengan berlakunya UUPA, maka Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang mengenai Bumi,air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya tidak berlaku lagi, kecuali ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku (Achmad Chulaemi, 1990 : 25).

Dengan lahirnya UUHT, timbul pertanyaan bagaimana posisi Hak Tanggungan didalam Hukum Jaminan Nasional. UUHT sebagai Undang-undang baru perlu dipastikan apa yang menjadi asas-asasnya, fungsinya didalam jaringan dan lalu lintas hukum yang ada dan yang akan ada (Mariam Darus Badruzaman, 1996).

Hukum yang mengatur jaminan terutama adalah untuk kepentingan kreditur. Tetapi tentu saja diperhatikan juga kepentingan-kepentingan pihak lain yang tersangkut atau mungkin tersangkut dalam utang-piutang itu. Yang jelas tersangkut adalah debitur, yang mungkin tersangkut ialah pihak ketiga. Maka dari itu, kalau kita pelajari hukum tentang jaminan, memperhatikan kepentingan ketiga pihak ini, yakni : kreditur, debitur dan pihak ketiga secara seimbang (Effendi Perangin, 1986 : 58).

Dalam hukum barat kita jumpai peraturan yang memberikan kepada kreditur perlindungan secara umum, yang tertuang dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut :

segala barang bergerak dan semua benda tetap kepunyaan si berutang, baik yang dimilikinya sekarang maupun yang akan diperolehnya nanti menjadi tanggungan atas seluruh perikatan yang dibuat untuk pribadinya. Artinya, kalau debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka kreditur berhak mengambil pelunasan dari piutangnya dari seluruh atau sebagian kekayaan debitur.

Jaminan seperti yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata diberikan kepada setiap kreditur, tanpa kecuali, dengan tidak membedakan berapa besar piutang dan kapan terjadinya piutang.. Piutang yang lebih besar atau lebih dulu tidak diberi preferensi dari yang lebih kecil atau lebih kemudian. Tanpa melakukan sesuatu usaha yang khusus, hukum telah memberikan hak yang disebut dalam Pasal 1131 KUH Perdata itu. Umumnya Pasal 1131 itu sudah cukup memberi jaminan.

Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, sipemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban seorang debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan seorang ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukkan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu yang telah

memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi, seperti halnya seluruh kekayaan si debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua hutang sidebitur. Dengan demikian maka pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu memberikan kepada kreditur tersebut suatu privilege atau kedudukan istimewa terhadap para kreditur lainnya (R. Subekti, 1982 : 27).

Hak preferent yang dikandung dalam jaminan kebendaan memberikan kedudukan istimewa kepada para kreditur. Sebagai kreditur preferent, mereka memiliki hak untuk didahulukan dari pada kreditur lain dalam pengambilan pelunasan piutang dari benda objek jaminan. Bahkan apabila debitur pailit para kreditur ini dapat bertindak terhadap benda objek jaminan seolah-olah tidak ada kepailitan, benda objek jaminan tidak dimasukkan kedalam harta kepailitan (boedel pailit), kreditur preferent disini merupakan kreditur separatis (Djuhaendah Hasan, 1996 : 237).

Didalam perkembangan perkreditan di Indonesia perjanjian jaminan perorangan dan kebendaan diterapkan sebagai sarana pengamanan perjanjian pemberian kredit, perjanjian jaminan kebendaan didalam fungsinya sebagai pengaman kredit lebih disukai para kreditur dari pada perjanjian jaminan perorangan, karena dalam perjanjian jaminan kebendaan ada benda tertentu yang diikat dalam perjanjian dan

disediakan untuk menjaga terjadinya ingkar janji dikemudian hari (Djuhaendah Hasan, 1996 : 35).

Jaminan kebendaan ini adalah Hak Tanggungan sebagai pengganti hipotek, gadai dan fiducia. Fiducia merupakan lembaga jaminan yang semula berobjek benda-benda bergerak. Namun dalam perkembangannya kemudian juga untuk benda-benda tetap.

Melihat perkembangan yang ada tentang kebutuhan akan modal, benda jaminan yang tidak memenuhi syarat untuk diletakkan sebagai jaminan hipotek, ada kecenderungan untuk meletakkan benda tetap, bangunan, atau tanah yang belum didaftar sebagai jaminan fiducia (Mariam Darus Badruzaman, 1994 ; 98).

Adapun fiducia itu sendiri dapat diberikan suatu pengertian sebagai suatu cara pengoperan Hak Milik dari pemiliknya (debitur), berdasarkan adanya suatu perjanjian pokok (perjanjian hutang-piutang) kepada kreditur, akan tetapi yang diserahkan hanya haknya saja secara *yuridische levering* dan hanya dimiliki oleh kreditur secara kepercayaan saja (sebagai jaminan hutang debitur), sedangkan barangnya tetap dikuasai oleh debitur, tetapi bukan lagi sebagai *eigenaar* maupun *bezitter* melainkan hanya sebagai *detentor* atau *houder* untuk dan atas nama kreditur *eigenaar* (Hamsah dan Senjun Manullang, 1987 : 37).

Berdasarkan objeknya Hukum Jaminan dapat digolongkan menjadi :

1. Hukum Jaminan dengan objek benda tetap dan benda bergerak :

- dengan objek benda tetap yakni : Hak Tanggungan dan Fiducia.
- dengan objek benda bergerak yakni : Fiducia dan Gadai.

2. Hukum Jaminan dengan objek perorangan, yaitu : jaminan pribadi.

Yang dimaksud dengan jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitur).. Perjanjian tersebut dapat diadakan diluar (tanpa) sepengetahuan si berhutang (R. Subekti, 1982 : 25).

Dalam jaminan perorangan selalu dimaksudkan untuk pemenuhan kewajiban-kewajiban si berhutang, yang dijamin pemenuhannya seluruh atau sampai suatu bagian (jumlah) tertentu, harta benda sipenanggung (penjamin) dapat disita atau dilelang menurut ketentuan-ketentuan perihal pelaksanaan (eksekusi) putusan-putusan pengadilan. Mengingat sifatnya yang *accessoir*, maka seorang penanggung (*borg*) diberikan hak istimewa untuk menuntut supaya si berutang utama (debitur) terlebih dahulu dilelang sita harta kekayaannya (*uitgewonnen*), meskipun hak istimewa tersebut boleh ditiadakan dalam perjanjiannya penanggungan dan dalam praktek sering ditiadakan (R. Subekti, 1982 : 26).

Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat oleh perjanjian (Djuhaendah Hasan, 1996 : 238).

Dalam Hukum Perdata terutama mengenai lembaga jaminan, penting sekali arti pembagian benda bergerak dan benda tak bergerak.

Dimana atas dasar pembedaan benda tersebut, menentukan jenis lembaga jaminan atau ikatan kredit yang mana yang dapat dipasang untuk kredit yang akan diberikan (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980 : 49).

Pembebanan (*bezwaring*) benda bergerak berbeda dari pada benda tidak bergerak. Hal mana berkaitan dengan lembaganya yang juga berkaitan dengan aspek hukum yang terdapat dalam jenis benda tersebut. Bagi benda bergerak karena mengandung ketentuan Pasal 1977 KUH Perdata , maka pembebanan atau penjaminan benda bergerak harus dengan ketentuan penguasaan benda oleh kreditur dan KUH Perdata telah menentukan lembaganya adalah gadai (Djuhaendah Hasan, 1996 : 100).

Jika benda itu berupa benda bergerak, maka dapat dipasang lembaga jaminan yang berbentuk gadai atau fiducia, sedangkan jika benda jaminan itu berbentuk benda tetap, maka sebagai lembaga jaminan dapat dibebani Hak Tanggungan.

Jadi, pembebanan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak adalah sangat penting, sebab berdasarkan pembedaan ini ada beberapa akibat yang sangat berbeda terhadap kedua jenis benda tersebut, yakni : bila benda bergerak dijadikan jaminan utang, jaminan itu disebut gadai (*pand*), sedang kalau yang dipakai sebagai jaminan adalah benda tak bergerak, maka namanya adalah hipotek (A. Siti Soetami, 1992 : 28).

Dewasa ini pengertian yang berkembang di masyarakat untuk menganggap tanah dan bangunan atau benda-benda lain diatas tanah

sebagai kesatuannya, perlu mendapat perhatian. Walaupun tanah dan bangunan merupakan benda tetap, tetapi keduanya mempunyai perbedaan yang esensial. Keduanya mempunyai sifat dan sistem yang berlainan. Tanah mempunyai sifat yang berkaitan dengan kebudayaan, religius, sakral, politis, ekonomis, kesatuan dan keamanan. Sementara bangunan lebih menunjukkan sifat-sifat ekonomis dan mempunyai waktu yang relatif sementara dibandingkan dengan tanah yang bersifat abadi.

Pemisahan atas tanah dengan benda-benda yang ada diatas tanah merupakan konsekwensi penerapan asas pemisahan horisontal yang dikenal didalam Hukum Adat dan dikembangkan didalam UUPA.

Adapun yang dimaksud dengan asas pemisahan horisontal (Horizontale Scheiding) adalah pemisahan antara tanah dan bangunan.. Tanah tunduk kepada Hukum Tanah dan bangunan tunduk pada Hukum Perutangan (Effendi Perangiin, 1986 : 92).

Sementara itu KUH Perdata mendasarkan pada asas pelekatan vertikal. Asas mana yang dipakai menjadi penting, mengingat hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya menjadi sangat utama dan mengingat demi kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting, karena mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekatnya.

Pengaruh asas pelekatan vertikal yang merupakan dasar hukum pertanahan KUH Perdata masih besar dalam kehidupan masyarakat

terutama sekali bagi masyarakat kota. Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat kota dengan alam pikiran bahwa rumah selalu menyatu dengan tanahnya, adalah pengaruh alam KUH Perdata dan bukan dalam pikiran UUPA ataupun Hukum Adat. Sedangkan di pedesaan anggota masyarakatnya masih berfikir berdasarkan Hukum Adat dimana pemikiran rumah tidak selalu harus mencakup tanah dimana rumah tersebut berdiri (Djuhaendah Hasan, 1996 : 67).

Suatu sistem yang terdiri dari sub-sub sistem akan mengandung keterkaitan dalam hubungan yang harmonis dan serasi, tidak berbenturan oleh karena memiliki asas-asas, sendi-sendi yang terpadu. Karena itu UUHT yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA untuk menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional harus mengandung asas-asas yang sama, mengingat terjadinya suatu undang-undang selalu berkaitan dan berhubungan dengan peraturan perundang-undangan lain. Jadi setiap Undang-undang merupakan bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan.

Kita ketahui UUPA menganut asas Hukum Adat (Pasal 5), karena itu yang berlaku sekarang ini mestinya asas pemisahan horisontal. Maksudnya, bahwa tanah dan bangunan itu tunduk pada Hukum yang berlainan. Hal ini sebagai konsekwensi dari asas pemisahan horisontal.

Sebagai akibat asas pemisahan horisontal itu, maka si pemilik tanah tidak berwenang menyatakan bahwa ia menerima pembebanan hipotek atas bangunan atau tanaman milik orang yang ada di atas

tanahnya. Sedangkan si pemilik bangunan atau tanaman tidak dapat menghipotekkan hak miliknya itu, sebab bangunan atau tanaman bukan merupakan objek hipotek (Effendi Perangin, 1987 : 14).

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, maka dalam rangka asas pemisahan horisontal tersebut dinyatakan dalam pasal 4, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud diatas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek melalui yurisprudensi pengadilan, sepanjang benda-benda itu merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya (Boedi Harsono, 1997 : 388 - 389).

Demikianlah pula UUHT sebagai tujuan yang dikehendaki UUPA, seharusnya juga mengikuti asas pemisahan horisontal. Namun kalau kita perhatikan dari judulnya, yakni : Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, tampaknya dalam UUHT ini konsep hubungan tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah diletakkan hubungan yang tetap, bukan alternatif. Jadi seolah-olah UUHT tidak konsisten menerapkan asas pemisahan horisontal.

Kalau kita perhatikan Pasal 4 ayat 5 beserta Penjelasannya menyatakan sebagai berikut : apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penanda-tanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. Sebagai konsekwensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain dari pada pemegang Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan didalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Atas dasar bunyi Pasal tersebut diatas, maka untuk setiap pemberian Hak Tanggungan pemegang hak atas tanah harus turut serta sebagai pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan ini tidak logis dan tidak mungkin hidup ditengah-tengah masyarakat. Pemegang hak atas tanah yang belum mempunyai kepentingan yang sama dengan pemilik bangunan yang membutuhkan kredit dan menjaminkan bangunannya, wajib serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan demikian pemegang hak atas tanah menjadi penjamin dalam perjanjian kredit. Jika pemilik bangunan ingkar janji dengan sendirinya pemegang

hak atas tanah harus merelakan tanahnya untuk dilelang dalam rangka melunasi kredit dari pemilik bangunan (Mariam Darus Badruzaman, 1996)

Berdasarkan kenyataan diatas, kepentingan pemilik bangunan belum tentu sama dengan kepentingan pemegang hak atas tanah, mengingat setiap orang mempunyai kepentingan yang berbeda. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dalam hal ini tidak memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang justru kedudukannya lebih penting dari pada pemilik bangunan. Karena menurut undang-undang hak atas tanahlah yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan.

Selanjutnya dalam rangka pembangunan ekonomi, UUHT memberikan lebih banyak keleluasan bagi pembebanan Hak Tanggungan ini. Terutama dalam rangka proses pembangunan secara besar-besaran di bidang ekonomi pada umumnya dan real estate pada khususnya yaitu dalam rangka program pemerintah yang diselenggarakan dengan rumah susun, apartemen, dan kondominium secara besar-besaran. Ternyata atas benda seperti ini sekarang diberi kesempatan juga untuk diberikan Hak Tanggungan (Sudargo Gautama, 1996 : 3).

Sebelum keluarnya UUHT, yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan hanyalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (Effendi Perangin, 1987 : 21).

Namun sekarang, kesempatan untuk menjaminkan Hak Pakai telah dikuatkan dengan UUHT. Hal inilah yang merupakan suatu ciri baru dalam Undang-undang Hak Tanggungan (Sudargo Gautama, 1996 : 4).

Sehingga bagi mereka yang kebetulan hanya mempunyai tanah dengan status Hak Pakai dapat ikut berperan dalam proses pembangunan ekonomi dengan modal yang diperoleh.

Berkaitan dengan diundangkannya UUHT, Sutan Remy Sjahdeini berpendapat, bahwa setelah beberapa waktu berlaku, dalam kenyataannya dirasakan UUHT mengecewakan bagi perbankan dan para ahli Hukum Jaminan. Dapat diketahui bahwa UUHT itu menimbulkan banyak permasalahan bagi perbankan. Banyak kerancuan dalam penafsiran dan banyak menimbulkan ketidak pastian dalam pelaksanaannya. Sehingga UUHT dirasakan oleh perbankan tidak memadai untuk melindungi Bank sebagai kreditur dalam mengatasi kredit-kredit Bank yang bermasalah. Banyak ketentuan didalam penjelasan UUHT itu yang tidak sejalan dengan pasal-pasal yang dijelaskannya (Sutan Remy Sjahdeini, 1997 : 38).

Hak Jaminan tidak hanya berkaitan dengan Bank saja, akan tetapi juga dalam kalangan bisnis telah banyak dilakukan. Hak Jaminan ini di Amerika disebut dengan istilah "secured Transaction". Istilah tersebut diambil dari istilah yang digunakan didalam Uniform Commercial Code Amerika Serikat (Sutan Remy Sjahdeini, TT : 3).

Sebenarnya istilah secured transactions tidak dikenal dalam hukum Indonesia, namun bukan berarti bahwa hukum Indonesia tidak mengenal transaksi tersebut. Meskipun tidak dikenal dengan nama tertentu, namun karena dalam hukum Indonesia dikenal adanya hak-hak jaminan atau yang didalam Uniform Comercial Code Amerika Serikat disebut security interest, maka hukum Indonesia juga mengenal secured transactions. Istilah tersebut diatas sudah mulai sering digunakan di Indonesia didalam percakapan bisnis akhir-akhir ini (Gerald H. Thain, 1993 : 2).

Dalam hal ini, transaksi dagang atau bisnis tidak hanya melibatkan adanya suatu perjanjian penjualan barang yang diikuti dengan pelaksanaannya berupa penyerahan barang yang dijual dan dilakukannya pembayaran lain yang bukan uang tunai seperti cek atau wesel, tetapi dapat pula melibatkan pemberian hak jaminan.

Mengenai secured transaction ini Gerald H. Thain berpendapat sebagai berikut :

"A secured transaction can be defined as an arrangement in which a party, either an individual or a business organization - - makes a loan, or gives credit, to another party with the expectation that the loan will be repaid with appropriate interest and that, if the terms of the loan transaction are not met, the secured party - - the party to whom the obligation is owed - - will be able to assert rights in collateral".

Jadi, transaksi yang dijamin dengan benda (property) yang disebut agunan (collateral) yang memberikan hak kepada kreditur (yang disebut hak jaminan atau security interest) untuk menjual benda itu apabila debitur ingkar janji untuk memenuhi kewajibannya dan mengambil hasil penjualan benda itu guna memenuhi kewajiban debitur untuk melunasi utangnya yang dijamin dengan benda itu. Tujuan dari hukum secured transactions adalah untuk melancarkan perdagangan dengan memberikan perlindungan kepada sistem perkreditan sehingga dengan demikian membuat mereka yang mempunyai uang tunai untuk bersedia dipakai uangnya oleh orang lain sebagai pinjaman (kredit) guna membiayai transaksi bisnis orang lain.

Selanjutnya, Gerald H. Thain juga berpendapat mengenai hak-hak fundamental yang dimiliki oleh kreditur maupun debitur dalam secured transaction sebagai berikut :

“The fundamental rights of a creditor in a secured transaction are :

- a. to recover the amount of the debt from debtor;
- b. to have the property in question applied to the payment of the debt upon default. This is known as the right of foreclosure and is usually able to be enforced over the claims of any other parties to whom debtor has financial obligations.

The fundamental rights of the debtor are :

- a. the ability to redeem the collateral by paying the debt and thereby eliminating creditor's interest in the property;

b. to have general rights ownership and security in the property, except to the extent that these rights have been transferred to creditor/secured party under the terms of the security transaction in question (Gerald H. Thain, 1993: 4-5)

Jadi, hak-hak yang fundamental yang dipunyai oleh kreditor dalam secured transactions adalah sebagai berikut :

- a. mendapatkan pelunasan atas utang debitur;
- b. hak untuk menjual property yang menjadi collateral untuk membayar utang debitur apabila debitur tidak melunasi utangnya, yaitu suatu hak yang dapat dipaksakan untuk didahulukan dari tuntutan pihak-pihak ketiga.

Hak-hak yang fundamental yang dipunyai oleh debitur adalah sebagai berikut :

- a. untuk menebus collateral dengan membayar utangnya (suatu kekuatan untuk meniadakan hak kreditor atas property yang dimaksud);
- b. memiliki hak-hak pemilikan atas jaminan yang dimaksud, kecuali dalam batas-batas tertentu tidak mempunyai hak-hak yang telah diberikan kepada kreditor.

Adapun di Indonesia, secured transaction yang dikenal dalam perbankan umumnya adalah :

pemberian kredit oleh Bank kepada nasabah debiturnya yang dijamin dengan hak jaminan atas benda-benda yang dibiayai dengan kredit Bank (disebut agunan pokok) dan atau dengan benda-benda yang tidak

dibiayai dengan kredit Bank (disebut agunan tambahan). Pemberian kredit oleh Bank dapat dilakukan dengan dibuatkan perjanjian kredit antara Bank dengan nasabah debitur, dan atau dengan diterbitkannya suatu surat sanggup (yang lazim dikalangan perbankan disebut promissory note, yaitu istilah yang juga diambil dari common law) oleh nasabah debitur (Sutan Remy Sjahdeini, TT : 6).

Selanjutnya, peraturan perundang-undangan yang mengatur Hak Tanggungan adalah :

1. UUPA : Pasal 25, 33, 39, dan 51 mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan dan Perintah Pengaturan Hak Tanggungan lebih lanjut dengan undang-undang.
2. UU Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (LN 1996 - 42; TLN 3632).
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional:
 - a. Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan. Namun dengan berlakunya PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 (Tentang Pendaftaran Tanah), peraturan tersebut diatas tidak berlaku lagi.
 - b. Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu.

- c. Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Namun dengan keluarnya PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan tersebut diatas tidak berlaku lagi.
4. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 26 Mei 1996 Nomor 630.1-1826 Tentang Pembuatan Buku Tanah Dan Sertipikat Hak Tanggungan.
5. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT, bahwa peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang ada pada mulai berlakunya UUHT (tanggal 9 April 1996) berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, Pasal 224 Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (S. 1941 - 44) dan Pasal 258 Rechts Regglement Buiten Gewesten (S. 1927 - 227).
6. Dalam Pasal 25 UUHT dinyatakan, bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUHT, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan, kecuali ketentuan mengenai Credietverband dan Hypotheek sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan, tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan UUHT dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan UUHT (Boedi Harsono, 1997 : 379 - 380).

Pasal 1 UUHT menyebutkan mengenai pengertian dari Hak Tanggungan, sebagai berikut :

yang dimaksud dengan 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 kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Yang dimaksud dengan kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Dan yang dimaksud dengan debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2(dua) tahapan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 10 UUHT disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun yang dimaksud dengan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya (Pasal 1 angka 5 UUHT).

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

1. akta itu harus dibuat "oleh" (door) atau "dihadapan" (overstan) seorang pejabat umum.

2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu (GHS Lumban Tobing, 1980 : 42).

Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang dibuat dibawah tangan adalah sebagai berikut :

- a. akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan bunyi Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yang mengatakan “menjamin kepastian tanggalnya” dan seterusnya), sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian.
- b. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- c. kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik (GHS Lumban Tobing, 1980 : 47).

Menurut pendapat umum yang dianut, pada setiap akta otentik, dengan demikian juga pada akta notaris, dibedakan 3 kekuatan pembuktian, yakni :

- a. kekuatan pembuktian lahiriah

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik

. Kemampuan ini menurut Pasal 1875 KUH Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan; akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan. Apabila yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

Lain halnya dengan akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya atau seperti yang lazim disebut dalam bahasa latin "acta publica probant sese ipsa". Apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik.

Sesuatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta otentik, berlaku sebagai akta otentik terhadap setiap orang; tanda tangan dari pejabat yang bersangkutan diterima sebagai yang sah. Pembuktian sebaliknya, artinya bukti bahwa tanda tangan itu tidak sah, hanya dapat diadakan melalui "Vals-heidsprosedure" menurut Pasal 148 dan seterusnya KUA Perdata, dimana hanya diperkenankan pembuktian dengan surat-surat, saksi-saksi dan ahli-ahli. Jadi dalam hal ini, yang menjadi persoalan bukan isi dari akta itu ataupun wewenang dari pejabat itu, akan tetapi semata-mata mengenai tanda tangan dari pejabat

itu. Siapa yang tidak menggugat sahnya tanda tangan dari pejabat itu, akan tetapi menggugat kompetensinya, bukan menuduh akta itu palsu, sehingga dalam hal ini tidak dapat ditempuh cara *Valsheidsprocedure* (GHS Lumban Tobing, 1980 : 48).

Seperti dikatakan diatas, kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta yang dibuat dibawah tangan. Sepanjang mengenai pembuktian hal ini merupakan satu-satunya perbedaan antara akta otentik dan akta yang dibuat dibawah tangan. Kalau ada perbedaan-perbedaan lain yang membedakan akta otentik dari akta yang dibuat dibawah tangan, seperti misalnya memiliki kekuatan eksekutorial, keharusan berupa akta otentik untuk beberapa perbuatan hukum tertentu dan lain-lain perbedaan, semuanya itu tidak mempunyai hubungan dengan hukum pembuktian.

b. Kekuatan pembuktian Formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan ini, sebagaimana diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya didalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.

Pada akta yang dibuat dibawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum.

Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (comparanten), demikian juga tempat dimana akta itu dibuat dan sepanjang mengenai akta partij, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri.

c. Kekuatan pembuktian material

Sepanjang yang menyangkut kekuatan pembuktian material dari suatu akta otentik, terdapat perbedaan antara keterangan dari pejabat umum yang dicantumkan dalam akta itu dan keterangan dari notaris yang dicantumkan dalam akta itu dan keterangan dari para pihak yang tercantum didalamnya. Tidak hanya kenyataan, bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang diibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal-pasal 1870, 1871 dan 1975 KUH Perdata; antara para pihak yang bersangkutan

dan para ahli waris serta penerima hak mereka akta itu memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari apa yang tercantum dalam akta itu, dengan pengecualian dari apa yang dicantumkan didalamnya sebagai hanya suatu pemberitahuan belaka dan yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan yang menjadi pokok dalam akta itu.

Karena itu, keterangan yang dimuat didalam akta otentik berlaku sebagai yang benar, isinya itu mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi terbukti dengan sah diantara para pihak, dengan pengertian :

- a. bahwa akta itu, apabila dipergunakan dimuka pengadilan cukup dan bahwa hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya disamping itu.
- b. bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa, yang diperbolehkan untuk itu menurut undang-undang (GHS Lumban Tobing, 1980 : 52).

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

Adapun isi dari APHT terdiri dari yang wajib dimuat dan yang tidak wajib dimuat (fakultatif). Ketentuan yang mengenai isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT, jika tidak dicantungkannya secara lengkap mengakibatkan APHT batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, objek maupun utang yang dijamin. Isi yang tidak wajib dicantumkan ini berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Selanjutnya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan setelah tahap pertama dilaksanakan yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan, maka dilanjutkan dengan tahap kedua yaitu tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui

petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Seperti dikemukakan diatas bahwa Kantor Pertanahan merupakan Instansi yang bertugas untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan disini yang dimaksud adalah :

unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten, Kotamadia, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Bilamana hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, tanah tersebut wajib disertipikatkan lebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

1.7. SISTEMATIKA

Bab I berisi tentang pendahuluan yang didahului dengan latar belakang yang menarik perhatian penulis untuk melakukan penelitian

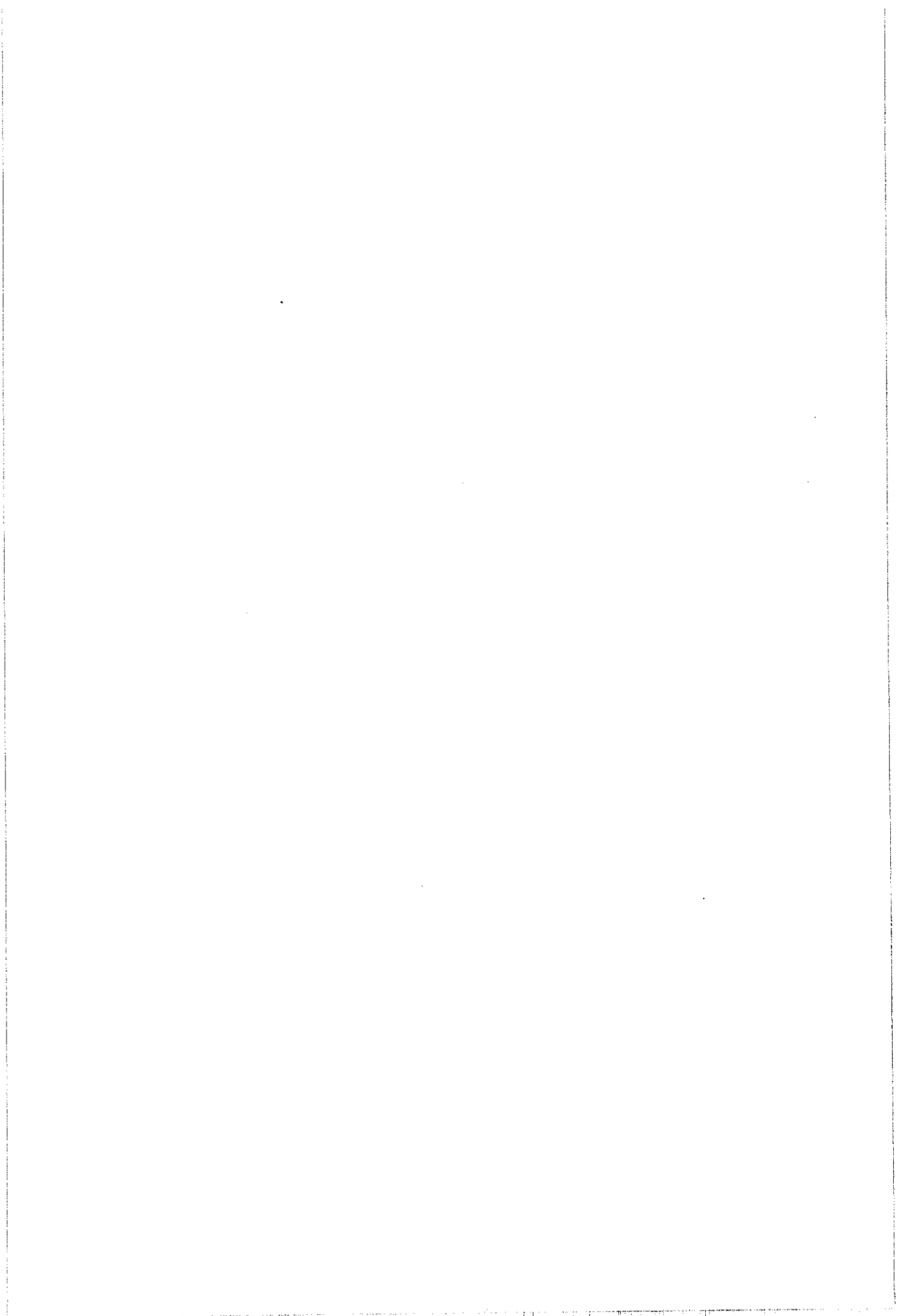
guna penyusunan tesis ini. Agar masalah yang diteliti tidak meluas, maka dibatasi dengan perumusan masalah. Selain itu, dalam bab I ini diuraikan pula tentang tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan kerangka pemikiran serta diakhiri dengan sistematika.

Bab II adalah merupakan tinjauan pustaka yang berisi teori-teori yang digunakan untuk membahas permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya. Bab ini didahului dengan uraian tentang pengertian APHT dan pengaturannya termasuk pengertian akta pada umumnya dan pengertian APHT menurut peraturan perundang-undangan. Selain itu, menjelaskan mengenai fungsi PPAT dan jenis-jenis akta PPAT. Kemudian mengenai Hak Tanggungan di Indonesia dan pengaturannya, yang meliputi pengertian dan pengaturan Hak Tanggungan, sejarah perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia serta proses pembebanan Hak Tanggungan menurut UUHT.

Bab III berisi tentang hasil penelitian dan pembahasannya, yang meliputi pentingnya APHT dalam pembebanan Hak Tanggungan, kedudukan APHT dalam pembebanan Hak Tanggungan, proses pembuatan APHT oleh PPAT, hal-hal yang wajib, yang boleh dan yang tidak boleh dimuat dalam APHT. Juga mengenai proses pembebanan Hak Tanggungan setelah keluarnya UUHT, yang meliputi : menjaminkan tanah secara aman, tanah sebagai jaminan kredit dan pembebanan Hak Tanggungan setelah keluarnya UUHT. Selain itu juga memuat mengenai perlunya APHT didaftarkan yang meliputi pemenuhan syarat publisitas,

menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum serta proses pendaftaran Hak Tanggungan.

Bab IV adalah merupakan bab penutup dari seluruh uraian yang telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya. Bab IV ini berisi kesimpulan hasil penelitian dan sekaligus saran-saran yang diberikan oleh penulis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian APHT Dan Pengaturannya

2.1.1. Pengertian Akta Pada Umumnya

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang, seperti kelahiran, perkawinan (Tim Penyusun Kamus, Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa Indonesia, 1990 : 17).

Sedang menurut Kamus Nasional Kontemporer, akta (akte) adalah pernyataan tertulis untuk dijadikan bukti (Redi Mulyadi, 1991 : 14).

Akta atau akte, yang dalam bahasa Belandanya disebut dengan istilah Acte adalah surat tanda bukti kebenaran. Kalau dalam bahasa Inggris, akta disebut dengan istilah deed, maksudnya adalah surat tanda bukti kebenaran (Yan Pramadya Puspa, 1977 : 31).

Prof. Subekti, S.H memberikan pengertian mengenai acte (akte) sebagai berikut :

surat tanda bukti, suatu tulisan yang ditanda tangani dan diperuntukkan membuktikan kebenaran apa yang tertera didalamnya. Dalam suatu oraal debat (bantah-membantah secara lesan) antara kedua belah pihak dimuka Pengadilan, acapkali terjadi salah satu pihak diantaranya menyatakan

atau mengakui sesuatu yang oleh pihak yang lain begitu penting ditimbangnya, sehingga iapun mohon "acte". Dan ini berarti suatu permohonan agar kata-kata pengakuan pihak lawan itu dicatat dalam berita acara sidang (Subekti, 1972 : 9).

Menurut Prof. DR. R.M. Sudikno Mertokusumo, S.H, akta adalah surat resmi yang sengaja dibuat sejak semula untuk pembuktian di kemudian hari, yaitu apabila terjadi sengketa dan kemudian sampai menjadi perkara di Pengadilan diajukan sebagai alat bukti dari adanya suatu perbuatan hukum atau perjanjian (Sudikno Mertokusumo, 1984 : 1).

Dari beberapa macam pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta (akte) adalah merupakan surat tanda bukti, merupakan suatu tulisan yang ditanda tangani dan dapat digunakan untuk membuktikan kebenaran apa yang tertera didalamnya.

Pembuktian dengan tulisan dapat dilakukan dengan tulisan-tulisan dibawah tangan maupun dengan tulisan-tulisan otentik. Dengan kata lain bahwa akte itu dapat digolongkan menjadi akta dibawah tangan dan akta resmi (otentik).

Menurut Prof. H. Purwahid Patrik, S.H, yang dimaksud dengan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak dan ditanda tangani sendiri oleh para pihak tanpa ikut sertanya pejabat umum. Sedang akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum (Purwahid Patrik, 1994 : 1 - 2).

Demikian juga A. Siti Soetami berpendapat bahwa akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dengan perantaraan seorang pejabat umum; misalnya surat jual beli atau sewa menyewa yang ditanda tangani sendiri oleh kedua belah pihak. Disini kalau diakui kebenarannya maka kekuatan hukumnya sama dengan akta resmi. Sedang akta resmi atau otentik adalah akte yang dibuat dimuka pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang, misalnya notaris, hakim, juru sita di pengadilan, pegawai catatan sipil. Disini hakim harus mengakui akte tersebut (A. Siti Soetami, 1992: 35).

Selain apa yang telah disebutkan diatas, sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat-surat register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum (Pasal 1874 KUH Perdata).

Mengenai akte otentik, Tan A. Sioe berpendapat bahwa menurut stelsel hukum yang berlaku di Indonesia, maka akta notaris itu merupakan akte otentik yang teristimewa atau nomor satu, oleh karena menurut Pasal 1 P.J.N, maka : Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akte otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketentuan yang diharuskan oleh sesuatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan, agar dinyatakan dalam suatu akte otentik, menjamin kebenaran tanggalnya, menyimpan aktenya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya,

semuanya itu, sejauh pembuatan akte-akte itu oleh undang-undang tidak juga ditugaskan kepada atau dikecualikan kepada pejabat umum atau pejabat-pejabat lainnya (Tan A. Sioe, 1984 : 1).

Akte otentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut : Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya.

Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditanda tangani oleh para pihak (Pasal 1869 KUH Perdata).

Dalam Pasal 1868 KUH Perdata hanya menerangkan apa yang dinamakan "akta otentik", akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan "pejabat umum" itu, juga tidak menjelaskan tempat dimana ia berwenang sedemikian, sampai dimana batas-batas wewenangnya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud, sehingga pembuat undang-undang masih harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut satu dan lain diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris (P.J.N), sehingga dengan demikian dapat dikatakan, bahwa Peraturan Jabatan Notaris adalah merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 KUH Perdata.

Notarislah yang dimaksud dengan pejabat Umum (G.H.S. Lumban Tobing, 1980 : 30).

Dalam Pasal 1 P.J.N. ditentukan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Sehingga dapat diketahui dengan jelas, bahwa wewenang notaris adalah bersifat umum, sedang wewenang para pejabat lainnya adalah pengecualian. Wewenang dari para pejabat lainnya itu untuk membuat akta sedemikian hanya ada, apabila oleh undang-undang dinyatakan secara tegas, bahwa selain notaris, mereka juga turut berwenang membuatnya atau untuk pembuatan akta tertentu mereka oleh undang-undang dinyatakan sebagai satu-satunya yang berwenang untuk itu.

Adapun akta-akta yang pembuatannya juga ditugaskan kepada pejabat lain atau oleh undang-undang dikecualikan pembuatannya kepadanya, antara lain ialah :

1. akta pengakuan anak diluar kawin (Pasal 281 KUH Perdata).
2. Berita Acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotek (Pasal 1227 KUH Perdata), telah dicabut dengan UUHT.
3. Berita Acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinasi (Pasal 1405 dan 1406 KUH Perdata).
4. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 KUHD).

5. Akta catatan sipil (Pasal 4 KUH Perdata) (G.H.S. Lumban Tobing, 1980: 33).

Untuk pembuatan akta-akta yang dimaksud pada angka 1 s/d 4, notaris berwenang membuatnya bersama-sama dengan pejabat lain (turut berwenang membuatnya), sedang yang disebut pada angka 5 notaris tidak berwenang untuk membuatnya, akan tetapi hanya oleh pegawai kantor catatan sipil. Adapun bunyi Pasal 4 KUH Perdata tersebut adalah : Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 10 ketentuan-ketentuan umum perundang-undangan di Indonesia, bagi orang-orang Eropah diseluruh Indonesia ada register-register buat kelahiran, pemberitahuan kawin, izin kawin, perkawinan dan perceraian dan kematian.

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- a. akta itu harus dibuat oleh (door) atau "dihadapan" (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang - undang;
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu (G.H.S. Lumban Tobing, 1980 : 42).

Dijelaskan bahwa menurut Pasal 1868 KUH Perdata notarislah yang dimaksud dengan pejabat umum. Adapun wewenang notaris ini meliputi 4(empat) hal, yaitu :

- a. notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
- b. notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan akta itu dibuat;
- c. notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta dibuat;
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu (G.H.S. Lumban Tobing, 1980 : 42 - 43).

Dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan tahap pertama yang harus dipenuhi adalah dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang disingkat dengan APHT. APHT ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwilayah mana tanah yang dijaminakan tersebut berada.

2.1.2. Pengertian APHT Dan Pengaturannya Dalam Perundang-undangan

Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya (Pasal 1 angka 5 UUHT). Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan APHT (Pasal 23 angka e PP 24 Th. 1997).

Adapun kewenangan untuk membuat APHT ini adalah Pejabat Pmbuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah mana tanah yang dijaminakan itu berada menurut Pasal 1 angka 4 UUHT. Yang dimaksud PPAT itu adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan kita mengenal adanya pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. (Pasal 8 ayat 1 UUHT). Sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UUHT).

Didalam APHT 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 harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagai -

mana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat 1;

d. nilai tanggungan;

e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat 1 UUHT).

Sedangkan objek Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT meliputi :

a. Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat 1 adalah :

- Hak Milik.
- Hak Guna Usaha.
- Hak Guna Bangunan.

b. Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat 2 :

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan.

c. Yang disebutkan dalam Pasal 27 meliputi :

- Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Ba -
ngunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.
- Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang bangunannya berdiri di -
atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang dibe -
rikan oleh negara.

Selanjutnya menurut Pasal 11 ayat 2 dinyatakan bahwa didalam APHT dapat dicantumkan janji-janji antara lain :

a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan atau menentukan atau

- mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan ;
 - c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh cidera janji;
 - d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
 - e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
 - f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
 - g. Janji bahwa pemberian Hak Tanggungan tidak akan melepaskan hak-

nya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- I. janji bahwa pemegangg Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan.
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT. Tanpa dicantumkannya janji ini, sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Selanjutnya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

2.2. APHT Sebagai Akta PPAT

2.2.1. Fungsi Akta PPAT

Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT dinyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu (Pasal 1 angka 24, PP 24/1997).

Dengan keluarnya keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 14 Tahun 1997 Tentang PPAT, maka para PPAT yang melaksanakan tugas dan wewenangnya berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961, pada 8 Oktober 1997, ditetapkan sebagai PPAT sebagaimana dimaksud dalam PP 24 Tahun 1997.

Selanjutnya mengenai fungsi akta PPAT adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Maka dari itu pembuat akte harus sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akte yang dibuat (Effendi Perangin, 1987 : 26 - 27).

Akte dibuat sebagai tanda bukti. Jangan sampai akte itu memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas. Karena itu akte harus disusun dalam kalimat yang baik.

Mengingat akta itu dibuat sebagai tanda bukti, maka Prof. H. Purwahid Patrik, S.H, berpendapat bahwa akta mempunyai beberapa fungsi, yaitu dapat sebagai :

1. Syarat untuk berdirinya;
2. Satu-satunya alat bukti, dan
3. Alat bukti.

Ad 1. Akta dibawah tangan sebagai syarat essensial (formalitas causa) untuk sahnya suatu pembuatan hukum. Misalnya dalam Pasal-pasal 783, 932, 935, 1610 KUH Perdata, dan sebagainya. Demikian pula terhadap akta otentik, terdapat dalam Pasal-pasal 932 ayat (3), 934, 1682, 1683 KUH Perdata dan sebagainya.

Ad 2. Akta sebagai satu-satunya alat bukti (Probationis causa), misalnya dalam Pasal-pasal 22, 255 jo 258 KUHD dan sebagainya.

Ad 3. Fungsi yang terpenting dari akta, akta sebagai alat bukti. Dimungkinkan suatu akta dapat dipakai lebih dari satu dari fungsi-fungsi yang tersebut diatas (Purwahid Patrik, 1994 : 2 -3).

Akte yang dibuat oleh PPAT merupakan akte otentik. Akte otentik adalah akte yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akte itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak itu adalah peristiwanya. Akte otentik boleh dipercaya, bukan karena dibuat oleh notaris dan atau PPAT, tetapi oleh sebab notaris dan atau PPAT yang membuat akte itu dianggap sebagai orang yang mutlak boleh dipercaya. Jadi kalau kita berhadapan dengan notaris, kita berhadapan dengan orang yang boleh dipercaya. Lebih-lebih akte PPAT, harus dibuat oleh orang yang dapat dipercaya.

Sebab aktenya menyangkut tanah yang merupakan milik sangat berharga dan mempunyai arti khusus bagi orang Indonesia.

Apabila kita perhatikan Pasal 1868 KUH Perdata, maka akte PPAT merupakan akte otentik. Pasal tersebut diatas berbunyi :

“Akte otentik adalah akte yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akte itu ditempatnya, dan akte itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan undang-undang”, maka akte PPAT merupakan akte otentik. Karena dibuat oleh pejabat yang diangkat oleh Menteri Negara Agraria (Pasal 7 ayat (1) PP 24 Tahun 1977). Jadi yang membuat adalah pejabat umum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai wilayah kerja, yaitu satu kecamatan atau lebih. Akte itu harus dibuat dikecamatan itu, dan secara khusus dinyatakan hanya mengenai tanah di kecamatan wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.

2.2.2. Jenis-jenis Akta PPAT.

Menurut Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

Jenis-jenis akta tanah yang dibuat oleh PPAT adalah ::

- a. akta jual beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;

- d. Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Selain akta-akta sebagaimana dimaksud diatas, PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan Akta Pemberian Kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan APHT.

(Pasal 95 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala B.P.N.No. 3 Tahun 1997).

Surat Kuasa pembebanan Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemilik Hak Tanggungan.

Kuasa untuk membebaskan 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.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedang mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan batal demi hukum (Pasal 15 ayat 6 UUHT).

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan. Misalnya : untuk menjual atau menyewakan obyek Hak Tanggungan, mengurus perpanjangan jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.
- b. Dalam SKMHT dilarang membuat kuasa substitusi (penggantian penerima kuasa melalui pengalihan). Dilarang dalam SKMHT dimuat pemberian wewenang kepada penerima kuasa untuk mengalihkan kuasa yang diterimanya kepada pihak lain sehingga terjadi penggantian penerima kuasa. Dalam penjelasan Pasal 15 ayat 1 huruf b dikatakan bahwa : "Jika penerima kuasa dalam rangka penugasan memberi kuasa kepada pihak lain untuk bertindak mewakilinya dalam melaksanakan kuasa yang bersangkutan, hal ini bukan merupakan pengalihan kuasa atau substitusi.

c. Dalam SKMHT wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, debiturnya jika debiturnya bukan pemberi Hak Tanggungan.

d. SKMHT tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga.

Ketentuan ini dalam rangka melindungi kreditur. SKMHT tidak dapat berakhir, kecuali kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau melampaui batas waktu penggunaannya (Pasal 15 ayat 2 UUHT).

e. Ketentuan sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit itu yang ditetapkan pemerintah seperti :

- kredit Program;
- kredit kecil;
- kredit pemilikan tanah;
- kredit lain yang sejenis.

f. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan (Pasal 13 ayat 3 dan ayat 4, 5 adalah batal demi hukum (Pasal 15 ayat 6 UUHT).

Dengan demikian PPAT wajib menolak membuat APHT yang bersangkutan, maka sudah barang tentu para pihak dapat membuat SKMHT baru.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN no. 4/1996, tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu. Dalam pasal 1 nya menyebutkan

SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam surat keputusan Dereksi B.I. No. 26/24/KEP/Dik tanggal 24 Mei 1993 tersebut dibawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Pembuatan SKMHT dibuat rangkap 2, semuanya ditanda tangani :

- pemberi dan penerima kuasa;
- para saksi
- Notaris atau PPAT yang membuatnya.

SKMHT tidak memberikan kedudukan istimewa pada kreditur.

2.3. Hak Tanggungan di Indonesia Dan Pengaturannya

2.3.1. Pengertian Dan Pengaturan Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan menurut Pasal 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 (UUHT) adalah :

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Kreditur yang dimaksud dalam Pasal 1 UUHT tersebut diatas adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang.

Untuk dapat dibebani Hak Jaminan atas tanah, obyek Hak Tanggungan harus memenuhi 4(empat) syarat sebagai berikut :

- a. dapat dinilai dengan uang;
- b. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
- c. mempunyai sifat dapat dipindahkan;
4. memerlukan penunjukan oleh undang-undang (Kashadi, 1995 : 12).

Hak Tanggungan mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :

- a. Sifat *droit de suite* (kebendaan), maksudnya :
 1. bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7 UUHT);
 2. pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan (Pasal 13 UUHT);
 3. Hak Tanggungan dapat dialihkan karena *cessie*, subrogasi, pewarisan dan lain-lain;
 4. pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukann segala hak yang diperolehnya bila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit.
- b. Sifat *droit de preference*, maksudnya :

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang didahulukan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur yang lain (Pasal 1 UUHT). Bila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak

untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (Pasal 6 UUHT).

c. Sifat *accessoir*, maksudnya :

Hak Tanggungan bukan merupakan hak yang berdiri sendiri, akan tetapi ada dan hapusnya tergantung perjanjian pokok (Pasal 10 ayat (1) UUHT).

Menurut ketentuan Hukum Jaminan, suatu jaminan selalu merupakan *accessoir* dari perjanjian pokok.

Mengenai jenis utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, diatur dalam Pasal 3 ayat (1) yaitu :

- a. utang yang telah ada;
- b. utang yang diperjanjikan dengan jumlah tertentu; atau
- c. utang yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.

(Mochammad Dja'is, 1997 : 54).

Adapun ciri-ciri pokok Hak Tanggungan adalah :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului (*droit de preference*) kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 1, Pasal 2 Penjelasan Umum UUHT).
- b. selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7 Penjelasan umum UUHT).
- c. memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat

pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pasal 11 ayat 1 dan Pasal 13 Penjelasan Umum UUHT).

- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak melelang objek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang.

Selanjutnya mengenai asas-asas Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

a. Asas specialitas

Harus ditetapkan secara tegas tanah yang mana yang dijadikan jaminan , dan disebut berapa piutang yang dijamin itu. Jadi hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak;
3. penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin.
4. nilai tanggungan;
5. objek Hak Tanggungan (Pasal 11 UUHT).

b. Asas Publisitas (Openbaar heid)

Harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah setempat. Jadi pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Pasal 13 UUHT). Demikian juga mengenai beralihnya Hak Tanggungan

dan pencoretan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pula di Kantor Pertanahan.

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi (ondeelbaarheid).

Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT (Pasal 2 ayat 1 UUHT). Apabila Hak Tanggungan tersebut dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan 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 objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi (Pasal 2 ayat 2 UUHT).

Dalam UUHT dimungkinkan adanya "Roya Partial", artinya menghapuskan Hak Tanggungan untuk sebagian. Jadi dimungkinkan diperjanjikan bahwa hutang tersebut dapat diangsur dan dengan mengangsur salah satu bagian objek Hak Tanggungan tersebut dapat terbebas dari Hak Tanggungan yang membebani.

Syarat Roya Partial adalah :

- a. Harus diperjanjikan dalam akta;
- b. Tiap-tiap bagian objek Hak Tanggungan ditetapkan nilainya dalam akta.

Adapun yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan meliputi :

- a. 1. Hak Milik;

2. Hak Guna Usaha;
 3. Hak Guna Bangunan (Pasal 4 ayat 1 UUHT).
- b. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan (Pasal 4 ayat 2).
- c. 1. Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.
2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara (Pasal 27 UUHT).
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada tanah berikut atau tidak berikut bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

Selanjutnya, yang menjadi subyek Hak Tanggungan adalah :

- a. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 3 ayat 1 UUHT).
- Biasanya yang memberikan Hak Tanggungan adalah debitur, tetapi tidak selalu debitur, dapat pihak lain yang berhak atas objek Hak Tanggungan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UUHT).

2.3.2. Sejarah Perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia

Sebelum Berlakunya UUPA :

Sebelum berlakunya UUPA, yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, dalam hukum kita mengenal lembaga hak jaminan atas tanah. Apabila tanah barat yang dijadikan jaminan, seperti Hak Eigendom, Hak Erfpachht atau Hak Opstal, lembaga jaminannya adalah Hypotheek. Bila benda bergerak yang dijadikan jaminan utang, jaminan itu disebut gadai (pand), sedang kalau yang dipakai sebagai jaminan adalah benda tak bergerak, maka namanya adalah hypotheek (A. Siti Sutami, 1992 : 28).

Lembaga hypotheek pada waktu itu ketentuan hukum materiilnya diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia. Pemberian dan pendaftarannya dilakukan oleh pejabat yang disebut sebagai Overschrijvingsambtenaar, dengan menggunakan ketentuan Overschrijvings Ordonantie (S. 1934 - 27), setelah dibuatkan aktanya oleh pejabat yang bersangkutan, kemudian diterbitkan surat tanda buktinya berupa Grosse Akte Hypotheek.

Jadi, dengan pemberian hypotheek dihadapan Overrschrijvingsambtenaar yang mebuat aktanya dan sekaligus mendaftarkannya, maka terpenuhilah sudah syarat publisitas (Effendi Perangin, 1986 : 67).

Adapun yang dimaksud dengan Grosse Akte Hypotheek diatas adalah suatu salinan (pertama) atau kutipan yang dibuat dalam bentuk

executorial (seperti dimaksud dalam Pasal 44 PjN dan Pasal 433 B. RV.), untuk melaksanakan itu (executie = eksekusi) tanpa perantara Pengadilan dapat melaksanakan itu secara langsung (Sutardjo Soemoatmodjo, 1985 : 18).

Selanjutnya, apabila yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari hak milik adat, lembaga jaminan yang disediakan adalah Crediet Verband, yang ketentuan materilnya baik pemberian maupun pendaftarannya diatur dalam S. 1908 - 542, yang telah diubah dengan S. 1937 - 190 jo S. 1937 - 191. Dalam hal ini pemberiannya dilakukan dihadapan wedana yang bertugas membuat aktanya, dan sekaligus mendaftarnya. Sebagai tanda buktinya diterbitkan Grosse Akte Pemberian Crediet Verband dan Crediet Verband ini hanya dapat diberikan kepada Bank-bank tertentu.

Mengenai Bank-bank tertentu yang dapat menggunakan lembaga Crediet Verband diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1973, tentang Penunjukan Bank-bank Umum Milik Negara Yang Dapat Menggunakan Lembaga Crediet Verband sebagai berikut :

- Menunjuk Bank-bank Umum Milik Negara tersebut dibawah ini sebagai badan perkreditan yang dapat menggunakan lembaga Crediet Verband sbagaimana termaksud dalam S. 1908 - 542 yang telah diubah dengan S. 1937 - 190 jo Pasal 57 UU No. 5 Tahun 1960; sebagai jaminan untuk kredit yang diberikannya yakni :

1. B.N.I. 1946, yang didirikan dengan UU No. 17/1968.

2. B.D.N, yang didirikan dengan UU No. 19/1968.
3. B.B.D, yang didirikan dengan UU No. 19/1968.
4. B.R. I, yang didirikan dengan UU No. 21/1968.
5. Bank Eksport-Import Indonesia, yang didirikan dengan UU No. 22/1968.

Sesudah berlakunya UUPA :

Kalau kita perhatikan tujuan UUPA, salah satunya adalah mengakhiri dualisme dan menciptakan unifikasi hukum. Hal itu tidak hanya mengenai hukumnya, tetapi juga tentang lembaga hukumnya yang diatur dalam Hukum Tanah. Yang paling jelas adalah mengenai lembaga hak-hak atas tanah.

Seperti telah dikemukakan diatas bahwa hipotek sebagai hak jaminan atas tanah Barat dan Crediet Verband atas tanah adat. Dalam UUPA tidak secara tegas diwujudkan pengakuan dualisme itu dan penciptaan tentang hak jaminan, berlainan dengan hak atas tanah yang dikemukakan secara tegas.

Dengan berlakunya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lazim disebut dengan Undang-undang Pokok Agraria, mengenai peraturan tentang lembaga jaminan yang bertalian dengan tanah diatur dalam pasal-pasal tertentu dari UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Menurut ketentuan Pasal 51 UUPA dinyatakan bahwa : Hak Tanggungan yang

dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, 39 diatur dengan Undang-undang. Selanjutnya Pasal 57 UUPA menyatakan bahwa : Selama Undang-undang yang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 UUPA tersebut diatas belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotek tersebut dalam KUH Perdata Indoneesia dan Crediet Verband tersebut dalam S. 1908 NO. 542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937 No. 190.

Jadi, segi materiilnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan-hubungan hukum dari hipotek dan Crediet Verband itu masih menggunakan peraturan-peraturan lama yang tercantum dalam KUH Perdata dan S. 1908 No. 542 yang diubah dengan S. 1937 No. 190. Sedang segi formilnya yaitu mengenai cara pembebanannya dan cara pendaftarannya tunduk pada ketentuan UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, seperti :

- PP No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- PMA 10/1961 tentang PPAT.
- PMA 15/1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hipotek dan Crediet Verband.
- PMA 7/1961 tentang Pelaksanaan Roya.
- Keputusan Presiden No. 14/1973 tentang Bank-bank Negara yang berhak menerima Crediet Verband.

Dengan berlakunya UUPA, menimbulkan perubahan besar terhadap buku II KUH Perdata, sehingga berlakunya ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata dapat diperinci sebagai berikut :

- a. ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengenai bumi, air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya.
- b. ada pasal-pasal yang menjadi tidak berlaku lagi, yaitu pasal-pasal yang melulu mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.
- c. ada pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuan-ketentuan tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya, dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda lainnya (Surat Departemen Agraria (Departag) tanggal 26 Pebruari 1964 No. UNDA 10/3/29).

Akhirnya, pada tanggal 9 April 1996 lahirlah Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 51 UUPA. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 ini dikenal sebagai Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dituangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1996 No. 42 dan penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara No. 3632 ini merupakan pengganti dari ketentuan Hipotek yang diatur dalam Buku II KUH Perdata dan Crediet Verband yang diatur dalam S. 1908 - 542, sebagaimana telah diubah dengan S. 1937 - 190 jo S. 1937 - 191.

Dengan diundangkannya UUHT, maka diharapkan terciptanya unifikasi Hukum Tanah Nasional yang benar-benar dapat mewujudkan tujuan UUPA, yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan ada kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah. Sehingga tidak ada lagi dualisme dalam Hukum Pertanahan, khususnya mengenai Hak Tanggungan.

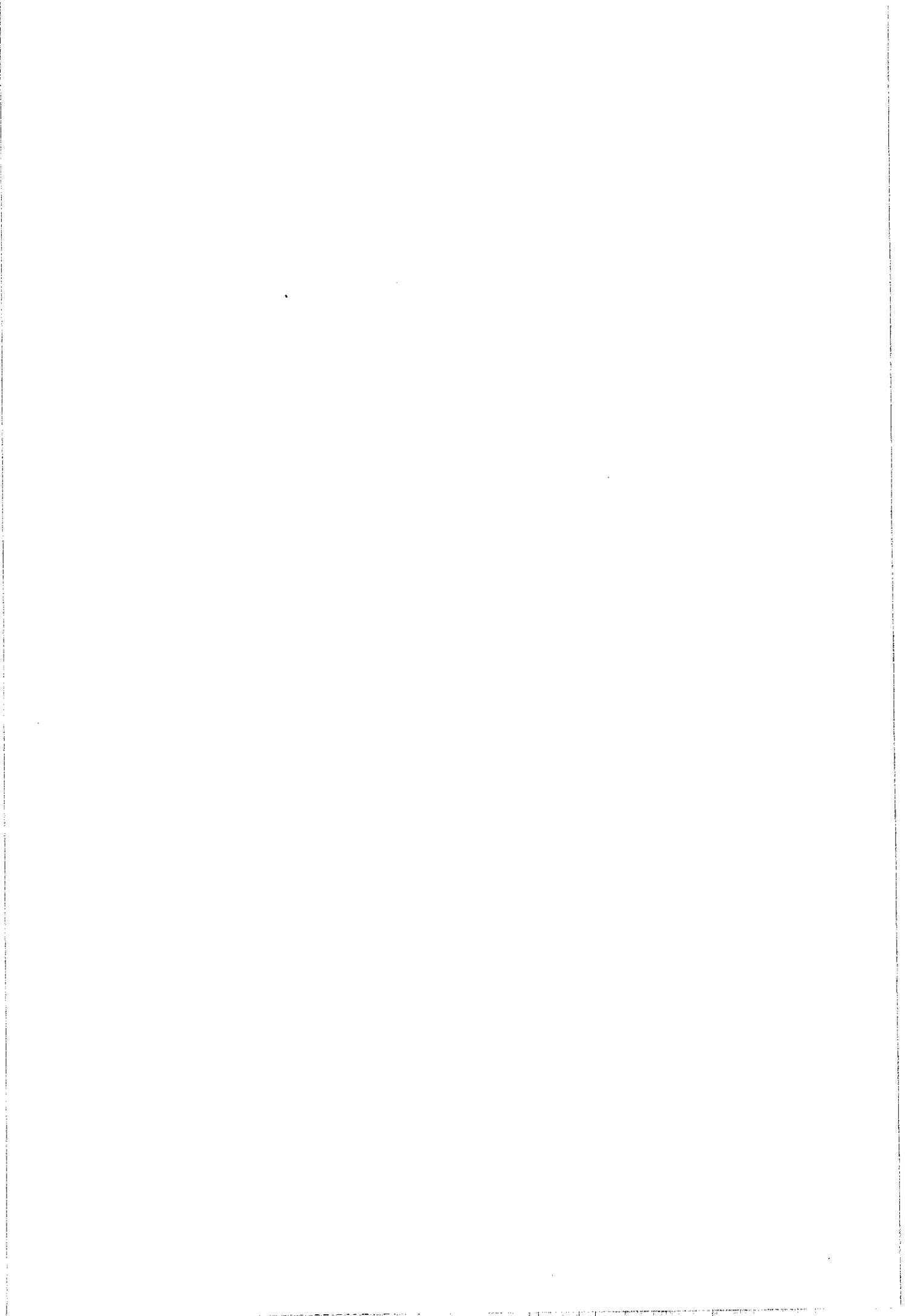
Adapun isi Undang-undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

Bab I - Bab IX, Pasal 1 - 31 mengatur mengenai : Pengertian Hak Tanggungan, sifat-sifatnya, obyek Hak Tanggungan , pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan, pencoretan Hak Tanggungan, sanksi administrasi, ketentuan peralihan, dan penutup. Mengenai aturan pelaksanaan dari UUHT diatur dalam :

- a. Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996, tentang : Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 (Pendaftaran Tanah), yang mengatur tentang :
 - Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan;

- Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Buku Tanah Hak Tanggungan;
- Sertipikat Hak Tanggungan; dan
- Pendaftaran Hak Tanggungan.

UPT-PUSTAK-UNDIP



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Proses Pembebanan Hak Tanggungan Setelah Keluarnya UUHT

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri dari 2(dua) tahap, sebagai berikut :

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan;
- b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.

ad a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dtuangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut (Pasal 10 ayat 1 UUHT).

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu (Purwahid Patrik dan Kashadi, 1996 : 63).

Apabila 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 (Pasal 10 ayat 3 UUHT).

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan (Kashadi, 1995 : 13). Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud diatas masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu juga untuk mendorong pensertipikatan tanah pada umumnya (Pasal 10 ayat 3, Penjelasan UUHT).

Dengan demikian penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lainnya yang sejenis masih dimungkiinkan sebagai agunan, sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dan peraturan perundang-undangan ini telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998.

Selanjutnya, mengenai pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat 2 UUHT). Yang dimaksud dengan PPAT, yang berwenang untuk membuat APHT yaitu : Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya. Dengan demikian akte-akte yang dibuat oleh PPAT merupakan akte otentik (Boedi Harsono, 1997 : 394-395).

Apabila yang dijadikan jaminan lebih dari satu bidang tanah dan diantaranya ada yang letaknya diluar daerah kerjanya, untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungannya PPAT memerlukan izin dari Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, namun bidang-bidang tanah tersebut harus terletak dalam satu daerah kerja Kantor Pertanahan Kodya/Kabupaten (Pasal 3 ayat 2 PMA 15/1961 dan Pasal 3 Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria No. SK. 67/DDA/1968).

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

Apabila terdapat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dalam pembuatan APHT oleh PPAT, maka PPAT wajib memperhatikan muatan dan masa berlakunya SKMHT. Jika muatan dari SKMHT tidak memenuhi syarat dan jangka waktu berlakunya SKMHT telah lewat, maka PPAT wajib menolak dalam pembuatan APHT yang bersangkutan. SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemilik Hak Tanggungan (Boedi Harsono,1997 : 402)

Selanjutnya, isi dari APHT terdiri dari yang wajib dimuat atau dicantumkan dan yang tidak wajib dimuat atau fakultatif. Mengenai isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT, jika tidak dicantumkannya secara lengkap mengakibatkan APHT batal demi hukum. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, objek maupun utang yang dijamin. Isi yang tidak wajib dicantumkan ini berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian didaftarkan

pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga (Kashadi, 1995 : 14).

Dalam pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT , wajib dihadiri oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan serta dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi (Pasal 101 ayat 1 dan 2 PMNA/Ka BPN No 3/1997).

Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat yang wajib menjadi saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan desa dari yang bersangkutan (Pasal 25 PP/1961).

ad b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Pasal 13 UUHT). Selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja setelah penanda tangan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat 2, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat 2 UUHT). Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 13 ayat 3 UUHT).

Kantor Pertanahan yang dimaksud diatas adalah : unit kerja Badan Pertanahan Nasional diwilayah Kabupaten, Kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas

tanah dan pemeliharaan daftar umum Pendaftaran Tanah (Pasal 1 ayat 6 UUHT). Sebelumnya tugas keagrariaan diselenggarakan oleh suatu Kementerian (berdasarkan UU No, 7/1958), maka berdasarkan Keputusan Presiden No. 63 Tahun 1966, tugas keagrariaan dilaksanakan oleh Menteri Dalam Negeri, dalam bentuk komponen Direktorat Jenderal Agraria.

Berdasarkan Keputusan Presiden No. 26/1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional, maka organisasi Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri ditingkatkan menjadi Badan Pertanahan Nasional yang dipimpin seorang kepala Badan yang bertanggung jawab pada Presiden, sedangkan dari segi operasionalnya bertanggung jawab kepada Menteri Sekretaris Negara dengan susunan organisasi sebagaimana ditetapkan oleh Keputusan Kepala BPN No. 11/BPN/1988. Ditingkat daerah dibentuk organisasi Kantor Pertanahan untuk tingkat Kabupaten/Kotamadya, berdasarkan Keputusan Kepala BPN No. 1/1989. Ditingkat daerah dibentuk organisasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk tingkat propinsi dan Kantor Pertanahan untuk tingkat Kabupaten/Kotamadya, berdasarkan Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1989.

Dengan demikian maka selain fungsi dan tugas pokoknya masih relatif sama dengan Direktorat Jenderal Agraria, tetapi hubungan kerja dengan Menteri Dalam Negeri, Gubernur dan Bupati/Walikota berubah, yang semula sebagai Instansi/Aparat dekonsentrasi, sekarang menjadi Instansi Vertikal dengan hubungan koordinasi sebagaimana

ditentukan dalam Peraturan Peraturan No. 6 Tahun 1988 (Rusmadi Murad, 1997 : 6).

Selanjutnya, mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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 bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 (Pasal 5 UUHT).

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

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial (Effendi Perangin, 1986 : 8), yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Mengenai Grosse Acte Hypotheek ini Pasal 224 HIR (258 Rbg) menentukan sebagai berikut : Grosse Acte Hypotheek dan Grosse Surat Hutang Notariil yang dibuat di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa", diberi kekuatan sama dengan keputusan hakim asal menjalankannya. Jika

tidak dilaksanakan secara sukarela, maka pelaksanaannya dijalankan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri didalam wilayah mana debitur berdiam, atau tinggal atau bertempat tinggal yang dipilihnya dengan cara seperti tercantum dalam pasal-pasal permulaan bagian ini, kecuali mengenai sandera. Jika hal pelaksanaan harus dilakukan diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri yang ketuanya memerintahkan hal itu, maka berlaku Pasal 195 (2) dan seterusnya. Berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat diketahui bahwa suatu grosse akta mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan grosse akte tersebut terdiri dari : Grosse Acte Hypotheek dan Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Menurut undang-undang, kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat 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. Sedangkan sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan adalah :

3.1. 1. Menjaminkan Tanah Secara Aman

a. Bonafiditas Debitur

Kalau kita memberikan tanah sebagai jaminan kredit kepada Bank, kemungkinan akan menimbulkan resiko, bila debitur yang dijamin itu tidak dapat membayar kreditnya. Kalau terjadi hal demikian maka tanah yang dijadikan jaminan hutang akan dilelang dan uang hasil penjualannya akan dibayarkan untuk melunasi kredit tersebut.

Karena itu, yang harus kita perhatikan agar supaya Hak Atas Tanah yang kita jadikan jaminan utang itu aman, adalah bonafiditas debitur (Effendi Perangin, 1986 : 55). Kalau sampai terjadi wanprestasi, dan kebetulan kita sendiri yang menjadi debiturnya memang wajib menanggung segala resiko atas kredit yang kita peroleh. Akan tetapi bila kebetulan kita menjaminkan tanah untuk menjamin kredit orang lain, kita perlu waspada. Karena itu, menjaminkan tanah berarti tanah kita akan dijual oleh kreditur, apabila debitur tidak membayar kreditnya dengan tertib. Hasil penjualan akan dipergunakan untuk membayar hutang debitur itu.

Dalam hal ini, memang kita boleh menuntut kembali kepada debitur itu. Namun, bila debitur itu sudah bangkrut atau kabur, maka yang rugi adalah kita sendiri. Lebih-lebih jika tanah yang dijadikan jaminan itu adalah merupakan satu-satunya milik kita dan di atasnya berdiri rumah yang dihuni oleh keluarga kita. Sehingga keluarga akan menderita karenanya.

Karena itu, untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan sebelum memberikan tanah sebagai jaminan atas kredit seseorang, kita

harus yakin bahwa orang itu dapat dipercaya untuk melunasi kreditnya dengan tertib. Kita harus menyelidiki betul apakah usahanya yang dibiayai dengan kredit itu akan berhasil. Apabila kita merasa ragu-ragu terhadap keberhasilan dan usaha yang akan dijamin oleh tanah kita, sebaiknya digagalkan saja rencana tersebut. Dari pada kita harus menanggung resiko dengan dilelangnya tanah yang dijadikan jaminan kredit.

Namun, dalam kenyataannya kita akan mengalami kesulitan untuk menolak permintaan debitur itu untuk mendukung usahanya dengan menjaminkan tanah kita, lebih-lebih debiturnya itu masih keluarga sendiri. Selain itu dapat pula terjadi, kadang-kadang kita tertarik akan janji yang diberikan oleh debitur yang akan memberikan keuntungan-keuntungan yang menarik. Hanya saja kita harus ingat, bahwa dengan menjaminkan tanah kita untuk kepentingan debitur atau seseorang itu, berarti kita harus siap untuk menanggung resiko yang mungkin terjadi.

b. Ikatan Yang Lunak

Sebelum keluarnya UUHT, yang pada waktu itu kita masih menggunakan lembaga hipotek seperti halnya yang diatur dalam Buku II KUHPerdara, sebaiknya kita minta saja ikatan yang paling lunak, yaitu dengan kuasa memasang hipotek dan jangan langsung dipasang hipotek. Walaupun demikian dengan kuasa memasang hipotek ini, kreditur dapat sewaktu-waktu memasang hipotik, yaitu dengan dibuatnya akta hipotek dan selanjutnya keluarlah sertipikat hipotek. Dalam sertipikat tanahnya

juga dicatat adanya hipotek itu. Sehingga kreditur setiap waktu dapat menyita dan kemudian minta agar tanah itu dijual, jika debitur cidera janji kepada kreditur (Effendi Perangin, 1986 : 56).

Dengan hanya minta kuasa memasang hipotek saja, maka hak atas tanah kita lebih aman, karena belum siap untuk dijual. Yang penting sertifikat hak atas tanah kita masih bersih karena belum dicatat adanya hipotek. Apabila nanti kreditnya sudah lunas, maka kita akan memperoleh kembali sertifikat yang masih bersih dari catatan hipotek. Tidak demikian halnya jika sudah ada catatan hipotiknya, maka setelah lunas kreditnya akan ditambah catatan lagi dengan dihapusnya hipotek, yaitu dengan istilah di roya.

Namun setelah keluarnya UUHT, kita tidak dapat lagi hanya meminta ikatan kuasa memasang hipotek atau yang disebut oleh UUHT sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Hal ini disebabkan karena masa berlakunya SKMHT itu terbatas. Terhadap SKMHT, mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT. selambat-lambatnya 1(satu) bulan sesudah diberikan Bagi SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3(tiga) bulan sesudah diberikan.. Hanya saja ketentuan diatas tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti kredit program,

kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis. Mengenai batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang dibidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat yang terkait.

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan adalah batal demi hukum. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT yang baru.

c. Menegaskan Hutang Yang Dijamin

Kreditur biasanya suka mencantumkan tanah itu akan menjamin semua hutang debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada. Dalam hal ini kita dapat meminta agar tanah itu hanya diberikan sebagai jaminan atas hutang tertentu sampai batas tertentu pula. Misalnya, hanya menjamin pembayaran hutang debitur yang timbul berdasarkan perjanjian kredit tertentu yang telah dibuat. Jaminan yang diberikan itu tidak mencakup perpanjangan jangka waktu, pembaharuan dan penambahan kredit itu. Dengan demikian kita lebih aman, karena tanggung jawab kita jadi terbatas (Effendi Perangin, 1986 : 58).

3.1.2. Tanah Sebagai Jaminan kredit :

a. Mempertimbangkan Tanah Sebagai Jaminan Kredit

Hal ini karena Hak Atas Tanah memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang di atasnya hak itu melekat (Effendi Perangin, 1987 : 1). Tanah sebagai jaminan kredit mengandung pengertian Hak Atas Tanah . Sedangkan tanah pada kalimat “- -tanah yang di atasnya hak itu melekat” adalah mempunyai arti tanah secara fisik. Adapun yang menjadi jaminan kredit ialah Hak Atas Tanah dan bukan tanah secara fisik. Hak Atas Tanah yang kita kenal dalam UUPA yang dapat dibebani Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Selain hak-hak tersebut diatas juga Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan. Kemudian juga Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. Juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

b. Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Kreditur

Dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang perlu diperhatikan oleh kreditur adalah :

b.1. Hak Atas Tanah itu dapat diperjual belikan :

Tanah sebagai jaminan kredit tidak ada gunanya kalau tanah itu tidak dapat diperjual belikan. Karena tujuan utama memegang sebidang tanah sebagai jaminan ialah menjual tanah itu apabila debitur tidak

membayar hutangnya. Tanah yang tidak dapat diperjualbelikan, misalnya :tanah yang sudah diwakafkan, tanah yang sedang dalam perselisihan, tanah yang dipergunakan bagi kepentingan umum seperti pasar dan sebagainya. Jadi tanah tersebut diatas tidak dapat diterima oleh kreditur sebagai jaminan kredit.

b.2. Jenis hak atas tanahnya :

Tanah yang sudah bersertipikat dengan pasti dapat diketahui macam hak atas tanah yang melekat diatasnya, misalnya : Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Hak Milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh, dapat diwariskan turun temurun tanpa ada batas waktu. Juga tidak ada batas waktu berlakunya, juga penggunaannya beraneka ragam, seperti untuk usaha pertanian, peternakan dan perumahan. Hak Milik adalah jaminan yang paling berharga bagi kreditur, dibandingkan hak-hak lain seperti Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, karena masa berlakunya terbatas.

b.3. Pemegang Hak Atas Tanah :

Mengenai siapa pemegang Hak Atas Tanahnya itu harus pasti, juga mengenai macam hak atas tanahnya. Hal ini dapat kita ketahui dari sertipikat hak atas tanahnya.

Apabila terjadi peralihan hak, seperti jual beli, maka ada kewajiban bagi pemilik baru untuk mendaftarkan perbuatan hukum itu ke Kantor Pertanahan, dan kemudian mencatat peralihannya pada sertipikat. Tetapi dalam praktek peralihan tersebut sering tidak didaftarkan. Karena itu

kredit. Tetapi menurut UUHT tanah yang belum bersertipikatpun juga dapat dibebani Hak Tanggungan. Hanya pendaftaran pembebanan Hak Tanggungannya bersama-sama dengan persertipikatan Hak Atas Tanahnya.

Terhadap sertipikat yang akan dijadikan jaminan kredit tersebut, kreditur harus hati-hati dalam menelitinya agar tidak mendapat sertipikat yang palsu. Oleh karena itu untuk kepastiannya, kreditur dapat meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan, untuk mencocokkan antara sertipikat dan data-data yang ada pada Buku Tanah.

b.5. Hak Atas Tanahnya dapat dibebani Hak Tanggungan :

Dalam hal ini, kreditur hanya akan menerima hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit sebagaimana yang telah diatur dalam UUHT sebagai berikut :

b.5.1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan;

b.5.2. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan;

b.5.3 . Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara. Juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara. Selain hak hak tersebut diatas tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

b.6. Ada atau tidak ada beban jaminan diatas hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan :

Kreditur harus mengetahui apakah hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan itu telah dibebani Hak Tanggungan. Dalam hal ini kreditur dapat melihat pada catatan yang ada pada kolom pencatatan peralihan hak, hak lain-lain dan penghapusannya. Apabila pernah dibebani Hak Tanggungan, maka dalam kolom itu akan ada catatannya telah di Roya. Demikian juga apabila sedang dibebani Hak Tanggungan, maka dalam kolom dicatat mengenai Hak Tanggungan tersebut, kemudian aktanya tanggal berapa, dibuat oleh PPAT siapa, krediturnya siapa dan untuk jumlah berapa.

Dalam praktek, pada umumnya yang diperlihatkan adalah foto copy sertipikat, karena itu kreditur harus berusaha untuk melihat sertipikat aslinya.

Setelah selesai proses pembebanan Hak Tanggungan, sertipikat hak atas tanahnya dikembalikan pada debitur, sedangkan kreditur memegang sertipikat Hak Tanggungannya. Tetapi dalam praktek baik sertipikat hak atas tanahnya dan sertipikat Hak Tanggungannya disimpan oleh kreditur. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur, seandainya debitur wanprestasi.

Untuk menambah keyakinannya, biasanya kreditur minta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) pada Kantor Pertanahan. Dari SKPT dapat diketahui mengenai keadaan tanah tersebut apakah sedang

dibebani Hak Tanggungan atau tidak. Sebidang tanah dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, asal memenuhi syarat :

b.6.1. Ada persetujuan dari kreditur pertama untuk juga dijaminan kepada kreditur kedua;

b.6.2. Nilai jaminan tanah dan benda di atasnya yang dibebani Hak Tanggungan itu masih cukup berarti bila dikurangi nilai Hak Tanggungan pertama.

b.7. Tentang bangunan atau tanaman yang ada di atas hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan :

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

Dalam praktek walaupun Hukum Tanah kita menganut asas pemisahan horisontal, tetapi bangunan atau tanaman yang ada di atas hak atas tanahnya dapat pula dibebani Hak Tanggungan, asal memenuhi syarat sebagai berikut :

- b.7.1. Tanah bersama bangunan atau tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
- b.7.2. Bangunan atau tanaman tersebut milik sipemegang Hak Atas Tanah;
- b.7.3. Pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan (BPN, 1989 : 89).

Apabila bangunan, tanaman tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

b.8. Tidak dalam perselisihan :

Selama ada perselisihan yang melibatkan tanah tersebut, kreditur tidak akan menerima tanah sebagai jaminan kredit. Karena itu apabila terjadi wanprestasi dan debitur tidak dapat membayar hutangnya, maka tanah tersebut tidak dapat dijual, kecuali kalau pada waktu dijual perselisihannya sudah selesai. Untuk mengetahui apakah hak atas tanah tersebut dalam keadaan sengketa, maka biasanya kreditur minta keterangan pada kepala desa setempat.

b.9. Memperhatikan tata guna tanah :

Setiap pemerintah daerah sudah tentu mempunyai rencana tata guna tanah didaerahnya. Misalnya, daerah tersebut akan ditata menjadi daerah pemukiman, perkantoran, pertokoan, industri, rekreasi dan

sebagainya. Tanah yang dijaminan menjadi jaminan yang baik bagi kreditur jika penggunaannya baik sekarang maupun nantinya sesuai dengan rencana tata guna tanah.

Apabila sebidang tanah terkena proyek untuk kepentingan umum, misalnya : jalan raya, pasar, dan sebagainya, maka kreditur tidak akan menerima tanah tersebut sebagai jaminan karena nantinya akan terkena pembebasan hak atas tanah. Sehingga dalam prakteknya, untuk menjadikan tanah sebagai jaminan kredit atau dibebani Hak Tanggungan, kreditur harus mendapatkan rencana tata guna tanah, dan untuk selanjutnya menentukan sikap apakah tanah tersebut dapat dibebani Hak Tanggungan atau tidak.

b.10. Memperhatikan lingkungan alam :

Kreditur harus cermat dalam melihat lingkungan alam dimana tanah tersebut akan dibebani Hak Tanggungan, apakah sering banjir dan sebagainya. Dalam hal demikian tanah tersebut akan sulit untuk dijual. Sebaliknya apabila hak atas tanah tersebut berada dilingkungan pegunungan maka dimungkinkan untuk didirikan tempat wisata, sehingga nilai ekonomis dari tanah tersebut akan naik. Jadi dapat dikatakan bahwa lingkungan alam dimana hak atas tanah itu akan dijaminan. dapat mempengaruhi nilai jaminan.

b.11. Memperhatikan harga tanah :

Kreditur harus memperhatikan tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan itu laku dijual atau tidak bila debitur wan prestasi atau tidak

dapat membayar hutangnya. Karena pada saat hak atas tanah tersebut ditawarkan untuk dibebani Hak Tanggungan, kreditur harus meneliti mengenai harga hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini kreditur dapat mencari informasi pada pejabat setempat atau masyarakat sekitar (Effendi Perangin, 1987 : 3-18).

c. Hak Tanggungan Atas Tanah

c.1. Obyek Hak Tanggungan :

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

c.1.1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan;

c.1.2. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang ber-

laku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan;

Rumah Susun yang berdiri diatas tanah HM, HGB, dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara;

c.1.3. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang bangunannya berdiri

diatas tanah HM, HGB dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara

(Boedi Harsono, 1997 : 38-39).

Kalau kita menyebut tanah, maka yang dimaksud adalah pengertian secara hukum, yaitu hak atas tanah, bukan pengertian secara fisik.

Untuk dapat dibebani Hak Tanggungan, suatu benda harus ditunjuk secara tegas oleh undang-undang bahwa benda itu dapat dibebani Hak Tanggungan. UUPA menunjuk Hak Milik Pasal 25, Hak Guna Usaha Pasal 33 dan Hak Guna Bangunan Pasal 39 sebagai hak atas

tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang dimaksud adalah UUHT atau UURI No. 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Hak Milik (bekas Hak Milik Adat) yang belum bersertipikat, dapat dibebani Hak Tanggungan. Dalam arti APHT yang membebani tanah itu dapat dibuat, walaupun sertipikatnya belum ada asalkan dilengkapi dengan :

- c.1.1 Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah ter sebut.
- c.1.2 .Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan.

Mengenai Hak Milik bekas Hak Milik Adat, sebenarnya haknya sudah ada, yaitu hasil perubahan atau konversi hak Indonesia. Hanya saja sertipikatnya belum diurus.

Hak Milik yang diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena hak tersebut tidak dapat dipindahkan atau dijual.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan yang menjadi subyek adalah

- c.1.1. Pemberi Hak Tanggungan;

c.1.2. Penerima Hak Tanggungan.

ad c.1.1. Pemberi Hak Tanggungan :

Yang dimaksud dengan pemberi Hak Tanggungan adalah seseorang atau Badan Hukum yang mempunyai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan (Pasal 8 ayat 1 UUHT).

Apabila pemegang hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan itu orang, maka ia dapat memberikan sendiri secara langsung dengan cara menanda tangani APHT yang telah dibuat PPAT.. Juga dapat memberikan kuasa kepada pihak lain, untuk menanda tangani APHT, dengan dibuatnya SKMHT. SKMHT ini wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

c.1.1.1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;

c.1.1.2. Tidak memuat kuasa substitusi;

c.1.1.3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah

hutang dan nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemilik Hak Tanggungan (Boedi Harsono, 1997 : 402).

SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah bersertipikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1(satu) bulan sesudah diberikan. SKMHT mengenai

hak atas tanah yang belum bersertipikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3(tiga) bulan sesudah diberikan.

Ketentuan batas waktu penggunaan SKMHT tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit yang ditetapkan pemerintah seperti : kredit program, kredit kecil dan sebagainya. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan adalah batal demi hukum (Purwahid Patrik dan Kashadi, 1996 : 86).

Menurut undang-undang perkawinan, apabila pemilik hak atas tanah seorang laki-laki yang beristeri, dan bila Hak Atas Tanah itu merupakan harta bersama, maka isterinya harus memberi persetujuan untuk pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Sebaliknya, bila hak atas tanah itu atas nama seorang wanita yang bersuami, maka suaminya juga harus memberi persetujuan untuk pembebanan Hak Tanggungan. Persetujuannya dapat dengan cara ikut menanda tangani APHT atau dengan dibuatnya akta notaris.

Jika pemegang hak atas tanah itu anak dibawah umur atau orang yang berada dalam pengampuan(curatele), yang tunduk pada KUHPerdara, maka yang menanda tangani APHT untuk dan atas nama anak atau orang yang ada dalam pengampuan itu adalah walinya atau pengampunya (kuratornya) atas ijin dari Pengadilan Negeri setempat.

Dalam hal pemegang hak atas tanah itu anak dibawah umur yang tunduk pada Hukum Adat, ijin Pengadilan Negeri tidak diperlukan..

Ayah dari anak tersebut berhak mewakili anaknya untuk menanda tangani APHT yang membebani hak atas tanah kepunyaan anaknya. Bila ayahnya meninggal dunia, maka yang mewakili ibunya. Jika ibunya juga sudah meninggal dunia, maka yang mewakili anaknya yang dibawah umur itu adalah wakilnya menurut adat setempat.

Selanjutnya, bila pemegang hak atas tanah itu lebih dari satu orang, maka semua pemilik harus menanda tangani APHT. Andaikata salah seorang atau beberapa orang berhalangan, ia harus memberikan kuasa secara notariil.

Hak atas tanah yang pemiliknya sudah meninggal dunia, maka tanah tersebut tetap dapat dibebani Hak Tanggungan, tetapi harus dibalik nama terlebih dahulu kepada ahli warisnya. Bila sudah ada pembagian warisan, maka akan lebih mudah dan kemungkinan yang memperoleh tanah itu 1(satu) orang atau lebih. Kalau belum diadakan pembagian warisan agak sulit, karena harus ditetapkan dahulu siapa ahli warisnya dan kemudian baru harta warisan itu dibagi, termasuk tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan. Proses ini memerlukan waktu agak lama.

Apabila pemegang hak atas tanah adalah Badan Hukum, maka akte pendirian atau Anggaran Dasarnya harus diperhatikan. Biasanya jika Badan Hukum itu Perseroan Terbatas (PT) , apabila Dereksinya bermaksud membebani Hak Tanggungan terhadap tanah PT tersebut, harus terlebih dahulu mendapat persetujuan Dewan Komisaris atau salah

seorang anggota Komisaris. Dalam hal ini apabila syarat persetujuan itu tidak dipenuhi, maka PPAT tidak bersedia membuat APHTnya.

ad c.1.2. Penerima Hak Tanggungan :

Yang dimaksud dengan penerima Hak Tanggungan adalah kreditur yang piutangnya dijamin pembayarannya dengan membebankan Hak Tanggungan diatas tanah tertentu. Kreditur bisa berupa orang ataupun Badan Hukum. Penerima Hak Tanggungan yang dibebankan atas sebidang tanah, mungkin satu orang atau mungkin pula 2(dua) orang

Identitas penerima Hak Tanggungan harus jelas. Dalam APHT harus dijelaskan siapa penerima Hak Tanggungan. Oleh sebab itu, apabila yang menanda tangani APHT itu kuasa atau wakil kreditur berdasarkan undang-undang, harus disebut secara tegas untuk dan atas nama siapa ia bertindak. Jika penerima Hak Tanggungan itu Badan Hukum, akte pendirian atau Anggaran Dasarnya harus diperhatikan. Orang yang mewakili Badan Hukum itu harus berwenang serta sesuai dengan aturan yang tertuang dalam Anggaran Dasarnya.

Telah kita kemukakan sebelumnya bahwa kalau si pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir untuk menanda tangani APHT, ia harus memberikan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Surat kuasa tersebut dapat dibuat oleh notaris atau PPAT. Tetapi apabila si penerima Hak Tanggungan berhalangan hadir sehingga tidak dapat menanda tangani akta pembebanan Hak Tanggungan, ia tidak harus membuat surat kuasa notariil.

Pemberian kuasa oleh penerima Hak Tanggungan tidak harus notariil, karena tidak tunduk pada Pasal 1171 KUHPerdota. Walaupun tidak ada keharusan dengan akta notariil, tetapi kuasa yang diberikan oleh penerima Hak Tanggungan kepada kuasanya boleh saja dibuat secara notariil.

Telah dikemukakan dimuka bahwa untuk membebani Hak Tanggungan terhadap tanah milik PT, pada umumnya diperlukan persetujuan Dewan Komisarisnya atau salah seorang Komisarisnya. Akan tetapi untuk menerima pembebanan Hak Tanggungan, persetujuan Dewan Komisaris atau salah seorang anggota Komisarisnya pada umumnya tidak diperlukan.

d. Perjanjian kredit :

Setiap pemberian fasilitas kredit oleh lembaga pemberi kredit (Bank atau non Bank) selalu dibuat perjanjian yang secara umum disebut sebagai perjanjian kredit. Dalam pemberian kredit tersebut oleh pemberi kredit sebagai kreditur dengan penerima kredit sebagaidebitur dapat dibuat secara tertulis maupun lesan. Pada umumnya perjanjian kredit selalu dibuat secara tertulis, demikian itu untuk menciptakan kepastian hukum bagi para pihak.

Sebagai kelanjutan dari pembuatan perjanjian kredit tersebut, ada kalanya Bank sebagai kreditur akan minta kepada debitur untuk menanda tangani pula surat pengakuan hutang yang biasanya secara

notariil, karena oleh Bank sebagai kreditur akan dimintakan grosse aktanya pada notaris yang bersangkutan.

Untuk mengantisipasi terjadinya kredit macet, maka Bank berupaya disamping perjanjian kredit juga dibuat pengakuan hutang yang dikeluarkan sebagai grosse akta yang isinya sesuai dengan SEMA tanggal 16 April 1985 No. 213/229/85/II/Um Tu/Pdt, dengan maksud apabila terjadi kredit macet, maka akta pengakuan hutang yang dibuat dalam bentuk grosse akta tersebut dapat langsung dimohonkan eksekusinya. Karena pada prinsipnya grosse tersebut diatas mempunyai kekuatan eksekutorial. Dengan berlakunya UUHT bukan berarti Grosse Akte Pengakuan Hutang tidak diperlukan lagi, akan tetapi eksistensinya masih diakui, karena jaminan kredit tidak hanya berupa tanah, akan tetapi juga benda bergerak.

Jadi dalam hal ini, Hak Tanggungan selalu berhubungan dengan utang piutang karena Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*. Kelangsungan Hak Tanggungan ditentukan oleh kelangsungan utang piutang. Sebelum Hak Tanggungan diberikan, pasti sudah ada perjanjian utang piutang yang bentuknya bebas boleh notariil, boleh dibawah tangan. Tetapi pemberian Hak Tanggungan harus dengan akta otentik yaitu dengan akta PPAT. Adapun kuasa membebaskan Hak Tanggungan, aktanya dapat dibuat oleh notaris maupun PPAT.

e. Formulir akta :

APHT harus menggunakan formulir yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Biaya penggantian cetak formulir APHT adalah Rp. 3250,- (Tiga ribu duaratus limapuluh rupiah). Mengenai bentuk-bentuk akta yang dipergunakan didalam pembuatan APHT maupun SKMHT dan cara pengisiannya diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pendaftaran Tanah) dan harus sesuai dengan lampiran 21 untuk APHT dan lampiran 23 untuk SKMHT.

3.1. 3. Pembebanan Hak Tanggungan Setelah Keluarnya UUHT

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan :

a.1. Janji akan memberikan Hak Tanggungan

Tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit yang diperjanjikan. Janji tersebut wajib dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut. Perjanjian yang dimaksud diatas dengan sendirinya harus tertulis. Bisa berupa akta dibawah tangan bisa juga berbentuk otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian yang bersangkutan.

a.2. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor PPAT dengan dibuatnya APHT oleh pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya

ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pendaftaran Tanah).. Formulirnya disediakan oleh BPN melalui Kantor-kantor Pos seharga Rp. 3250,-(Tiga ribu duaratus limapuluh rupiah). Pembuatan APHT wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, Kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2(dua) orang saksi.

a.3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam Pasal 1 ayat (4) UUHT disebutkan bahwa PPAT itu adalah sebagai Pejabat Umum, yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah, Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yang masing-masing bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. PPAT diangkat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Ia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah kerjanya kecuali dalam hal-hal khusus yang memerlukan izin Kepala Kantor wilayah BPN Propinsi.

Sehubungan dengan keadaan diatas bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik. Dengan dinyatakannya PPAT oleh UUHT sebagai pejabat umum, maka diakhirinya keraguan mengenai penamaan status hukum dan tugas kewenangan para pejabat tersebut. Tugas yang diberikan khusus kepada para PPAT adalah dalam

rangka melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah, yang oleh UUPA ditugask kepada pemerintah.

Dalam Pasal 1 angka 1 U.U 5 Th 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah adalah merupakan kegiatan Tata Usaha Negara. Kegiatan PPAT dalam Pendaftaran Tanah adalah membuat akta-akta tertentu sebagaimana dimaksudkan dalam UUHT. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan. Sehingga kegiatan PPAT merupakan kegiatan Tata Usaha Negara yang dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Karena itu terhadap PPAT berlaku juga ketentuan-ketentuan UU Peradilan Tata Usaha Negara. Tugas PPAT adalah melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu seperti yang disebutkan dalam UUHT. Dalam hal ini PPAT wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang diajukan kepadanya. Apabila PPAT mengabulkan permohonan pembuatan akta tersebut, maka dibuatlah akta yang dimaksud. Terhadap akta yang dibuat oleh PPAT ini bukan merupakan keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksudkan oleh UU Peradilan Tata Usaha Negara. Keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang

diambil oleh PPAT yang bersangkutan. Dalam hal ini PPAT dapat digugat oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

a. 4. Proses Pemberian Hak Tanggungan

Dua keistimewaan yang ada pada kreditur pemegang Hak Tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Hal ini mengurangi perlindungan yang diberikan oleh Hukum kepada kreditur lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, sebagai imbangannya ditetapkan persyaratan bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang dijadikan jaminan dan dengan demikian diperolehnya 2(dua) keistimewaan tersebut oleh kreditur yang bersangkutan.

Adapun syarat yang pertama adalah pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan akta otentik, yang dalam hal ini APHT yang dibuat oleh seorang pejabat yaitu PPAT. Syarat kedua adalah dipenuhinya syarat spesialisitas. Selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi Hak Tanggungan, dalam APHT wajib disebut juga secara jelas piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya dan juga uraian yang jelas mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi objek Hak Tanggungan.

Dalam proses pemberian Hak Tanggungan, APHT dibuat 2(dua) lembar yang semuanya asli (*on original*) ditanda tangani oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditur penerima Hak Tanggungan dan 2(dua) orang

saksi serta PPAT. Dalam pembuatan APHT tidak menurut dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk grosse. Lembar pertama akta tersebut disimpan di Kantor PPAT. Lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat, berikut warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Dalam prakteknya PPAT membuat APHT dalam rangka empat. Formulir APHT yang tersedia, dijual satu set, berisi empat rangkap. Kalau APHT dibuat rangkap empat, salinan tidak perlu dibuat lagi. Sebab telah tersedia satu lembar untuk PPAT, satu lembar untuk Kantor Pertanahan, satu lembar untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan berikut warkah-warkah yang diperlukan, disampaikan juga kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Serta satu lembar lagi untuk pemberi Hak Tanggungan kalau mereka menghendaki.

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat 2, penyampaiannya wajib dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditanda tangani. yaitu dengan cara datang sendiri di Kantor Pertanahan atau dikirim dengan pos tercatat ataupun disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan.

Alat-alat bukti yang digunakan oleh PPAT dalam pembuatan APHT dan surat-surat dokumen yang wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan terdapat rinciannya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

PP No. 24 Tahun 1997 (Pendaftaran Tanah). Penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar PPAT, yang dibuat rangkap dua dan menyebut secara lengkap jenis surat-surat dokumen yang disampaikan. Ketentuannya dibuat secara rinci untuk memastikan tanggal penerimaan surat-surat dokumen tersebut secara lengkap dan dengan demikian dapat dipastikan tanggal pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan :

Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Agar Hak Tanggungan tersebut diketahui siapa kreditur pemegangnya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, wajib dipenuhi apa yang disebut syarat publisitas. Pemberi Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kodya yang bersangkutan, dengan dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan. Adanya Hak Tanggungan itu dicatat pada Buku Tanah hak yang dijadikan jaminan dan disalin catatan tersebut pada sertifikatnya. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang ditetapkan secara rinci, yaitu 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 bertanggal hari kerja berikutnya.

Data Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi umum yang berkepentingan. Dengan diberikannya Hak Tanggungan dihadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialisitas. Maka Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, kreditur belum memperoleh kedudukan istimewa. Untuk kelahiran Hak Tanggungan masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu pendaftarannya oleh kepala Kantor Pertanahan yang diatur dalam Pasal 13 dan PMNA/Ka. BPN No. 3/1997 serta Surat Menteri Negara Agraria/Ka. BPN tanggal 26 Mei 1996 No. 630.1 - 1826. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas dasar data yang ada dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dibuatlah Buku Tanah Hak Tanggungan, yang bentuknya ditetapkan dalam PMNA/Ka. BPN No. 3/1997.

Dengan dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan, maka lahirlah Hak Tanggungan tersebut dan Kreditur menjadi kreditur pemegang Hak Tanggungan, serta mendapat kedudukan mendahulu dari pada kreditur-kreditur lain. Saat kelahiran Hak Tanggungan sangat penting, karena itu UUHT menetapkan secara pasti tanggal pembuatan Buku Tanah yang bersangkutan, yaitu 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

bertanggal hari kerja berikutnya Setelah dibuat Buku Tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tersebut dicatat pada Buku Tanah dan menyalinnya pada sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian selesailah acara Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah dibubuhi salinan catatan adanya Hak Tanggungan tersebut, diserahkan pada pemegang haknya, kecuali kalau ada janji tertulis untuk diserahkan kepada pihak kreditur pemegang Hak Tanggungan.

3.2. Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum Dalam Pembebanan Hak Tanggungan

3.2.1. Kedudukan APHT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan

Dalam Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2(dua) tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya di Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan (Purwahid Patrik dan Kashadi, 1996 : 73).

Jadi tahap pemberian Hak Tanggungan itu merupakan tahap yang harus dilaksanakan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan. .
Pemberian Hak Tanggungan ini dibuktikan dengan dibuatnya APHT

yang dibuat oleh PPAT. Dalam pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian berbeda dengan perjanjian pemberian kredit yang tidak disyaratkan untuk mempergunakan bentuk tertentu, maka perjanjian pemberian Hak Tanggungan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ditetapkan harus mempergunakan bentuk tertentu, yaitu akta PPAT. Oleh karena hanya PPAT saja yang dapat membuat akta pembebanan tersebut, maka selain PPAT dilarang untuk membuat aktanya.

Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta PPAT yang dilengkapi dengan Penjelasan Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Surat Edaran No. 640 - 3752, tanggal 20 Septembeerr 1989, perihal akta PPAT baru. dinyatakan bahwa bentuk maupun pengadaan akta-akta tersebut ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahann Nasional dan penyalurannya dilakukan oleh Perum Pos dan Giro

Selanjutnya melalui S.E. Kepala BPN No. 640 - 2902, tanggal 1 Agustus 1989, perihal penjualan dan penyaluran akta-akta PPAT,

diinyatakan bahwa terhitung mulai 1 juli 1989, penjualan akta-akta PPAT tersebut tidak dilakukan secara bebas, tetapi terbatas. Artinya hanya para PPAT saja yang dapat membeli akta-akta PPAT tersebut, dengan mengajukan permintaan secara tertulis kepada Kantor Pos setempat. Tujuan dilakukannya penjualan secara terbatas itu adalah :

- a. untuk menertibkan penggunaan akta-akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah, agar tidak disalah gunakan oleh orang-orang yang tidak berkepentingan;
- b. untuk memonitor peredarannya, sehingga dapat diketahui jumlah atau tingkat kebutuhan dari masing-masing PPAT;
- c. sebagai sarana pengawasan terhadap kegiatan PPAT (BPN, Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran, 1989 : 15).

Sebagaimana kita ketahui biaya-biaya yang wajib dipenuhi oleh pihak yang berkepentingan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, telah diatur dalam berbagai peraturan, diantaranya adalah PMA 15 Tahun 1961 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1992.

Dalam pembuatan APHT, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 PMA 15 Tahun 1961, PPAT dapat memungut biaya (uang jasa) sebesar 1/4 % dari besarnya pinjaman, yaitu jumlah uang yang disebutkan dalam APHT nya. Jika pembuatan akta itu memerlukan saksi dari Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa, maka kedua saksi itu, berhak menerima uang saksi sebesar 1 % dari besarnya uang pinjaman. Akan tetapi apabila yang bertindak sebagai saksi bukan dari aparat Pemerintah Desa, honorarium

saksinya terserah kepada kesepakatan masing-masing pihak. Untuk praktisnya biasanya para saksi tersebut diambil dari pegawai Kantor PPAT yang bersangkutan. Kehadiran saksi aparat Pemerintah Desa diperlukan, sepanjang tanah yang akan dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan tersebut belum bersertipikat.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 PMA 15 Tahun 1961, bahwa terhadap tanah-tanah yang belum dibukukan atau belum bersertipikat, maka pembebanannya dapat dilakukan bersamaan dengan permintaan untuk membukukan tanahnya.

Disamping biaya - biaya tersebut diatas, masih ditambah dengan biaya meterai untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 2 ayat 1c Undang-undang No. 13 Tahun 1985, tentang Bea Meterai, bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT termasuk rangkap-rangkapnya dikenakan Bea Meterai Rp. 1000,- (Lichoen Tedjosiswojo, 19877 : 26). Namun kemudian ditingkatkan menjadi Rp. 2000,- Ketentuan mengenai biaya tersebut, debiturlah yang menanggung semua biaya, yang diambil dari jumlah kredit yang seharusnya diterima.

3.2.2. Proses Pembuatan APHT oleh PPAT

Dalam pembuatan APHT, maka PPAT menggunakan formulir akta yang telah disediakan, sebagaimana diatur dalam PMNA/Kep. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. APHT yang dibuat oleh PPAT ini akan dijadikan sebagai dasar

Pendaftaran Hak Tanggungan. Pembuatan APHT ini tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Adapun dalam pembuatan APHT ini ada 2(dua) tahapan yang harus dilalui yakni :

a. Tahap persiapan (Pasal 97 PMNA/Kepala BPN 3/1997) :

PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat, dengan memperlihatkan sertipikat asli. Apabila sertipikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli. Kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekannya.

Apabila sertipikat tersebut ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut :

a. 1. Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh

Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman, sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : "sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan - - -", kemudian diparaf.

b. 2. Apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh

Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang

termuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuai tanda.

Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian sertipikat dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Penerbitan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Untuk membuat APHT dan mendaftarkannya tidak diperlukan ijin pemindahan hak kecuali dalam hal sebagai berikut :

a.1. Pembebanan Hak Atas Tanah yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtanggankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;

b. 2. Pembebanan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Dalam hal ijin pemindahan hak diperlukan, maka ijin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.

b. Tahap pelaksanaan (Pasal 101 PMNA/Kepala BPN 3/1997) :

b. 1. Pembuatan APHT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan

perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. 2. Pembuatan APHT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain 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. Adapun hal-hal yang harus dilakukan oleh PPAT adalah :

b.1. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

b.2. APHT dibuat sebanyak 2(dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberi salinannya. Namun dalam praktek telah disediakan formulir APHT yang rangkapnya empat. Jadi PPAT tidak perlu membuat salinannya.

3.2.3. Hal-Hal Yang Wajib Dimuat Dalam APHT

Ketentuan mengenai isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT, dan jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan APHT batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, objek maupun utang yang dijamin (Kashadi, 1995 : 12). Adapun hal-hal yang wajib dimuat dalam APHT adalah sebagai berikut :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan. Dalam hal ini, jika Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perorangan atau Badan Hukum lain dari pada pemegang Hak Atas Tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang Hak Atas Tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.
- b. Domisili para pihak, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan. Dalam hal ini memuat juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan.
- d. Nilai Tanggungan. Nilai tanggungan yang dimaksud adalah suatu pernyataan sampai sejumlah berapa pagu atau batas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya

- bisa kurang dari nilai tanggungan tersebut
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan. Uraian ini meliputi rincian mengenai sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya menurut uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya (Boedi Harsono, 1997 : 399).

3.2.4. Hal-Hal Yang Boleh Dan Tidak Boleh Dimuat Dalam APHT

Hal-hal yang boleh dimuat dalam APHT :

Dapat berupa janji-janji yang sifatnya fakultatif, maksudnya boleh dikurangi ataupun ditambah asal tidak bertentangan dengan ketentuan UUHT dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk

- mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
 - d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
 - e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
 - f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani objek Hak Tanggungan, wa-

- laupun objek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Yang dimaksud pada janji ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan objek Hak Tanggungan.
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4). Tanpa dicantumkanjanji ini sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat 2 UUHT).

Hal-Hal Yang Tidak Boleh Dimuat Dalam APHT :

Hal-hal yang tidak boleh dimuat dalam APHT adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum (Boedi Harsono, 1997 : 383). Larangan tersebut diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan. Dalam keadaan yang terdesak calon debitur pemberi Hak Tanggungan kemungkinan akan memberikan juga janji demikian, walaupun nilai jaminannya jauh lebih besar dari jumlah uang yang akan diterimanya. Sebetulnya tidak dilarang bagi kreditur untuk membeli objek Hak Tanggungan dalam pelelangan umum yang diadakan.

3.2.5. Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Pembebanan Hak Tanggungan.

Berbagai kebijaksanaan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam kaitannya dengan Hak Tanggungan ini pada dasarnya bernuansa pada pemberian jaminan kepastian hukum, baik untuk kepentingan pemegang maupun pemberi Hak Tanggungannya, melalui pendaftaran hak Tanggungan yang bersangkutan.

Jaminan kepastian hukum yang dikaitkan dengan pendaftaran ini secara tegas dinyatakan dalam ketentuan ayat 1 dari Pasal 23, 32, 38 UUPA, yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, maka Hak Milik, Hak Guna Usaha maupun Hak Guna Bangunan begitu

pula setiap peralihan atau pembebanan serta hapusnya hak-hak tersebut, harus didaftarkan.

Kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut dipertegas dalam UU No. 4/1996, yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa :

- a. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- b. Selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja setelah penanda tangan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warakah lain yang diperlukan Kepala Kantor Pertanahan.
- c. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Demikian pula PP No. 24 /1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan Peraturan Pelaksana dari UUPA, menyatakan sebagai berikut :

- a. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan APHT.
- b. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kan-

tor Pertanahan untuk didaftar.

Dari uraian diatas, jelas bahwa untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan kedudukan preferensi kepada kreditur, Hak Tanggungan harus didaftarkan karena Hak Tanggungan baru dinyatakan lahir, dan mengikat pihak ketiga, setelah didaftarkan yaitu dengan selesai dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pemberian sanksi, apabila Hak Tanggungan tersebut tidak didaftarkan, memang tidak diatur, akan tetapi UUPA memberi sanksi yuridis sebagaimana diatur dalam ayat 2 dari Pasal 23, 32, 38, yaitu bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat serta sahnya pembebanan hak. Jadi, jika tidak didaftarkan, maka pembebanan hak tersebut belum sah, maksudnya belum mempunyai kekuatan berlaku terhadap pihak ketiga, meskipun telah dibuat APHTnya.

Kreditur belum menjadi kreditur yang preferent, karena memang Hak Tanggungan belum lahir. Demikian juga dalam penjelasan dari UUHT, dinyatakan bahwa salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Pendaftaran pada Kantor Pertanahan merupakan proses terakhir dalam pembebanan Hak Atas Tanah, yaitu dengan diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan, yang mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bagi kreditur yang bersangkutan.

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.

Persyaratan yang harus dipenuhi dalam rangka pendaftaran Hak Tanggungan, dan jika salah satu syarat tidak dipenuhi, maka kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pendaftarannya. Adapun persyaratannya adalah sebagai berikut :

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. Perbuatan hukum pembebanan hak Tanggungan tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang, kecuali dalam keadaan tertentu;
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau;
- g. perbuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan dibatalkan oleh pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan (Pasal 45 ayat 1 PP

24/1997)

Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Sehubungan dengan persyaratan yang mengharuskan disampaikannya akta PPAT dalam pendaftarannya, maka perlu didahului dengan pembuatan APHT. APHT dibuat oleh PPAT, setelah kepadanya disampaikan surat perjanjian pemberian kredit, sebagai perjanjian pokoknya (obligatoir), karena perjanjian pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat assesoir (tambahan), yang timbul karena adanya perjanjian pokok tersebut. Karena itu perlu didahului dengan kegiatan pembuatan perjanjian pemberian kredit antara kreditur dengan calon debitur, yang disetujui tanah sebagai jaminan krediturnya. Bentuk perjanjian pemberian kredit ini bebas akan tetapi biasanya mempergunakan formulir yang telah dipersiapkan oleh pihak kreditur yang bersangkutan.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT dapat menolak untuk membuat akta, jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas satu-an rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daf-

- tar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan atau ;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
- surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut;
- c. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- d. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- e. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar dan suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- f. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin Pejabat atau Instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- g. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- h. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan

dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukani secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya (Pasal 39 PP No. 24/1997).

Selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta pembebanan Hak Tanggungan kepada para pihak yang bersangkutan. Disamping itu PPAT pun wajib untuk membuat suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya.

Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut disamping untuk menjamin kepastian hukum, juga untuk memenuhi asas publisitas, agar setiap orang yang berkepentingan dapat mengetahui bahwa tanah atau tanah itu sedang dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan itu terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut kemudian diserahkan kepada pemegang haknya yaitu kreditur yang bersangkutan, sedang sertipikat hak atas tanahnya dikembalikan kepada pemegang hak yang bersangkutan. Namun, atas

persetujuan pemegang haknya, sertifikat hak atas tanahnya dapat pula disimpan oleh kreditur yang bersangkutan.

Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat, misalnya : sertifikat Hak Tanggungan, manfaatnya dapat dipetik oleh 3(tiga) pihak, yakni :

- a. pemegang hak atas tanahnya, yakni untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya;
- b. pihak yang berkepentingan misalnya calon pembeli atau calon kreditur untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukumnya;
- c. bagi pemerintah dalam rangka mendukung kebijaksanaan pertanahan.

Adapun tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan pemegang Hak Tanggungan. Disamping itu, juga dimaksudkan untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan dan pemerintah untuk memperoleh data tentang sebidang tanah, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi 2(dua) kegiatan. Salah satu kegiatannya yakni pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya (Pasal 12 ayat 2 PP No. 24/1997)

Didalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis, maka untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

Misalnya : dalam hal pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan APHT.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan juga mengenai pendaftaran pembebanan hak, baik berupa Hak Tanggungan atau lainnya yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, yang dapat ditempuh dengan adanya bukti berupa akta PPAT.

Para pejabat yang berwenang dalam proses Pendaftaran Tanah karena pemindahan hak, dalam hal ini PPAT dan Pejabat Lelang mempunyai kewajiban menolak untuk membuat akta PPAT apabila syarat-syarat tertentu tidak dipenuhi. Demikian juga Kepala Kantor Pertanahan akan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak apabila syarat tertentu tidak dipenuhi. Adanya kewajiban bagi para pejabat tersebut untuk menolak melakukan perbuatan hukum tertentu itu menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan harapan semua pihak.

Meskipun secara normatif ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Pendaftaran Tanah akan semakin lengkap, akan tetapi efektifitas berlakunya perlu ditunjang dengan pelaksanaannya secara konsisten oleh para pelaksana yang konsekwen melakukan tugasnya.

3. 3. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

3. 3. 1. Pendaftaran Sebagai Syarat Publisitas :

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

Agar keberadaan Hak Tanggungan tersebut, kemudian siapa kreditur pemegangnya, piutang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, wajib dipenuhi apa yang disebut syarat publisitas, maksudnya pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya yang bersangkutan, dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan. Adapun Hak Tanggungan itu dicatat pada Buku Tanah hak yang dijadikan jaminan dan disalin catatan tersebut pada sertifikatnya.. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang ditetapkan secara pasti yaitu 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.. Data Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi umum.

Jadi , dengan diberikannya Hak Tanggungan dihadapan PPAT baru terpenuhi syarat spesialitas. Karena itu Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, kreditur belum memperoleh kedudukan istimewa. Untuk kelahirannya masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja setelah penanda tangan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

Sedangkan warkah lain yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertipikat hak atas tanah

dan atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya.

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.

Mengenai 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 bertanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.

Apabila hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, tanah tersebut wajib disertipikatkan lebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan

tersebut dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dukungan kelembagaan berupa koordinasi yang memenuhi syarat dan tersedianya alat atau sarana pendukung akan berpengaruh terhadap kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah (Maria S.W. Sumardjono, 1997 : 12-13).

Dukungan dari masyarakat terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sangat penting. Pemahaman terhadap pendaftaran tanah sudah merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat yang bersifat kritis. Akan tetapi, pemahaman itu harus diimbangi dengan pelayanan yang bertanggung jawab. Semakin kritis masyarakat makin kuat tuntutan mereka untuk mendapat pelayanan yang baik. Oleh karena dalam pendaftaran tanah disamping manfaatnya, maka kepastian hukum dan perlindungan hukum sangat diharapkan oleh masyarakat.

3. 3. 2. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas dasar data didalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, kemudian dibuat Buku Tanah Hak Tanggungan, yang bentuknya ditetapkan menurut PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Dengan dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan, maka lahirlah Hak Tanggungan dan kreditur menjadi kreditur pemegang Hak

Tanggung, dan mendapat kedudukan mendahulu dari pada kreditur-kreditur lain.

Karena pentingnya saat kelahiran Hak Tanggungan, maka oleh UUHT ditetapkan secara pasti tanggal pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Tanggal tersebut 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 bertanggal hari kerja berikutnya.

Tanggal penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan adalah jika objek Hak Tanggungan berupa :

- a. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftarkan atas nama pemberi Hak Tanggungan : tanggal penerimaan berkasnya PPAT, yang dinyatakan pada lembar kedua surat pengantar PPAT, yang memuat tanda tangan petugas Kantor Pertanahan dan disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan.
- b. Hak Milik Atas Satuan Rumah susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar tetapi belum dicatat atas nama pemberi Hak Tanggungan : tanggal pencatatan peralihan haknya pada Buku Tanah dan sertipikat haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan.
- c. Hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak atas tanah induk yang sudah didaftar dan pendaftaran haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu : tanggal selesainya pemi -

sahan atau pemecahan hak tersebut dan dibuatnya Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan.

- d. Hak Milik bekas Hak Milik Adat yang belum didaftar : tanggal dibuatnya Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat hak milik yang bersangkutan atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Setelah dibuat Buku Tanah Hak Tanggungan, kemudian dicatat pada Buku Tanah dan menyalinnya pada sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan demikian selesailah acara pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi salinan catatan Hak Tanggungan tersebut, diserahkan kepada pemegang haknya, kecuali kalau ada janji tertulis untuk diserahkan kepada pihak kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Kepastian mengenai tanggal kelahiran Hak Tanggungan tersebut penting bagi mulai diperolehnya kedudukan yang istimewa bagi kreditur, juga bagi penentuan peringkat Hak Tanggungannya, jika ada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang lain. Demikian juga jika Hak Tanggungan sudah didaftar, kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh oleh adanya sita jaminan yang diletakkan kemudian. Tetapi jika sita jaminan diletakkan sebelum tanggal hari ketujuh, Hak Tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftar, karena pemberi Hak Tanggungan tidak lagi diperbolehkan melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal ini

disebabkan karena kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk memberikan Hak Tanggungan harus ada pada saat pendaftarannya.

Selanjutnya, mengenai biaya-biaya yang harus dibayar dalam proses pembebanan Hak Tanggungan sampai dengan diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan adalah biaya-biaya yang dipungut dalam pembuatan akad kredit ditetapkan berdasarkan kebijaksanaan dari masing-masing kreditur yang bersangkutan.

Sedangkan biaya pembuatan APHTnya ditetapkan dalam PMPA 4/1963 yang merupakan penyempurnaan dari PMA 15/1961, menetapkan bahwa PPAT dapat memungut uang jasa (honorarium) sebesar 1/4 % dari besarnya pinjaman minimal Rp. 25,- dan maksimum Rp. 500,- Biasanya yang dipakai oleh para PPAT 1/4% dari besarnya pinjaman. Apabila dalam pembuatan akta tersebut disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pamong Desa, maka uang saksinya sebesar 1% dari besarnya pinjaman, dengan maksimum Rp. 1000,- Biasanya yang digunakan oleh para PPAT adalah 1% dari besarnya pinjaman.

Ketentuan mengenai biaya yang diatur dalam PMPA 4 Tahun 1963 memang sudah tidak memadai lagi, karena itu dalam pelaksanaannya perlu disesuaikan dengan keadaan sekarang.

Untuk biaya pendaftarannya diatur dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1992, yaitu untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan dikenakan biaya sebesar :

a. Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah atau tanah-tanah yang

dijadikan jaminan semuanya atau sebagian terletak didaerah perkotaan.

b. Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah atau tanah-tanah yang dijadikan jaminan semuanya terletak diluar daerah perkotaan, dengan ketentuan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan adalah Badan Hukum diluar Badan Keamanan, Badan Sosial dan Badan lain yang ditunnnjuk oleh Kepala BPN atas dasar persetujuan tertulis Menteri yang bersangkutan, dikenakan biaya sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah). Apabila mempergunakan SKMHT, tentu harus ditambah biaya untuk Notaris atau PPAT yang membuat aktanya (Peraturan Kepala BPN No. 2/1992).

Telah dijelaskan dimuka bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan pemberian hak tersebut kepada krediturnya, yang dibuktikan dengan akta PPAT. Jika tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut tidak berada di wilayah kerja PPAT yang bersangkutan, maka harus memperoleh ijin terlebih dahulu dari Kepala Wilayah BPN. Hal ini memang dimungkinkan oleh hukum, bahwa untuk menjamin satu piutang dapat dibebankan Hak Tanggungan atas lebih dari satu bidang tanah.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan, PPAT bertugas untuk membuat APHT nya dengan bea meterai sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah). Tarif bea meterai ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 7 Tahun 1995, yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah

No. 13 Tahun 1989 dan PP ini merupakan peraturan pelaksanaan dari UU No. 13 Tahun 1985 yang mengatur Bea Meterai. Kemudian APHT beserta sertipikat hak atas tanah dan warkah lainnya, merupakan syarat utama dalam pendaftaran Hak Tanggungan. Walaupun demikian, kepala Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran tersebut, jika persyaratannya tidak lengkap.

Selanjutnya mengenai persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan telah digariskan dalam SE MNA/KBPN No. 600.1035A, tanggal 18 April 1996, yang dipandang masih perlu diperinci, sehingga diperoleh keseragaman di Jawa Tengah. Adapun kelengkapan surat-surat/dokumen yang merupakan persyaratan dalam pendaftaran Hak Tanggungan adalah :

- a. Tanah sudah bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan :
 - a. 1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
 - a. 2. Asli sertipikat Hak Tanggungan;
 - a. 3. Asli APHT;
 - a. 4. Pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan;
 - a. 5. Bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat Menteri atau disetujui Menteri.
- b. Tanah sudah bersertipikat, sudah ada akta peralihan haknya dan belum terdaftar keatas nama pemberi Hak Tanggungan :
 - b.1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;

- b.2. Asli sertipikat Hak Atas Tanah;
 - b.3. Asli bukti terjadinya peristiwa /perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah keatas nama pemberi Hak Tanggungan; misalnya : surat keterangan waris, akta pembagian harta waris atau akta pemindahan hak atas tanah.
 - b.4. Asli APHT;
 - b.5. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis/administratif; misalnya : apabila diperlukan untuk memenuhi PMA No. 14/1961, SK. 59/DDA/1970, biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administrasi lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimaksud a.5.
- c. Sebagian tanah yang sudah bersertipikat yang perlu dilakukan pemisahan :
- c.1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
 - c.2. Asli APHT;
 - c.3. Sertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - c.4. Idem b.5.
- d. Tanah bekas Hak Milik Adat belum bersertipikat (melalui penegasan hak/konversi) :
- d.1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
 - d.2 Asli APHT;
 - d.3. Surat-surat bukti hak/jenis hak dimaksud :
 - Pasal II Ketentuan konversi UUPA;

- Pasal 25 PP 10/1961 (sekarang Pasal 24 PP 24/1997);
- PMPA 2/1962 (sekarang PMNA/KBPN 3/1997);
- Permeneg/KBPN 3/1995 (sekarang PMNA/KBPN 3/1997);
- Pasal 10 (3) beserta penjelasannya UUHT.

d.4. Gambar situasi/surat ukur bidang tanah dimaksud;

d.5. Hasil pengumuman dimaksud Pasal 18 (2) PP10/1961 (sekarang Pasal 26 PP 24/1997). Selama 2(dua) bulan, tanpa sanggahan terhadap hasil penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada d.3 dan d.4;

d.6. . Idem b.5;

e. Tanah bekas Hak Milik Adat belum bersertipikat (melalui pengakuan hak) :

e.1. Idem d.1, d.2, d.3, d.4, d.5 dan d.6;

e. 2. Surat Keputusan Pengakuan Hak;

Kemudian persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dinyatakan lengkap/tidak lengkap apabila :

a.Berkas lengkap dapat dirinci sebagai berikut :

a.1. Lengkap secara fisik, apabila dilampiri :

a.1.1. Sertipikat hak;

a.1.2. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;

a.1.3. Asli APHT dan salinannya;

a.1.4. Biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

a.2. Lengkap secara yuridis.

Adanya pembuktian bahwa pemeriksaan catatan pada Buku Tanah, penelitian pada komparasi akta Hak Tanggungan, dan lain-lain.

- 1) Kelengkapan surat/dokumen sebagaimana diuraikan pada huruf a dipakai sebagai dasar untuk menyatakan berkas permohonan sudah lengkap untuk dapat diproses pendaftaran Hak Tanggungannya (pembuatan Buku Tanah dan sertipikat Hak Tanggungan).
- 2) Kekurang lengkapan surat/dokumen pendaftaran Hak Tanggungan seperti dimaksud huruf a, dinyatakan secara tertulis yang ditujukan kepada pemohon selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja setelah tanggal diterimanya warkah yang dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya.
- 3) Pernyataan tertulis mengenai ketidak lengkapan surat/dokumen tersebut diatas ditanda tangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor setempat (Kantor Wilayah BPN Jateng, 1996 : 1-4).

Selanjutnya mengenai penentuan tanggal Buku Tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan adalah :

- a. Tanggal hari pertama proses pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan pada hari kerja berikutnya dari tanggal penyerahan surat/dokumen atau pengumuman terakhir sebagaimana dimaksud huruf a.
- b. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah hari kerja ketujuh dihitung dari hari pertama dimaksud c.1.

c. Untuk tanah yang masih harus diproses pembuatan Buku Tanah dan sertipikat hak atas tanahnya dan atau pencatatan peralihan haknya seperti dimaksud pada angka a.2), a.4) dan a.5), pelaksanaan pencatatan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan pembuatan Buku Tanah dan sertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PMA 15/1961 (Kanwil BPN Jateng, 1996 : 4).

Selanjutnya setelah APHT beserta warkah-warkahnya dikirimkan kepada Kantor Pertanahan, maka diadakan pemeriksaan kelengkapannya. Berdasarkan Edaran MNA/KBPN, hari pertama proses pendaftaran Hak Tanggungan dimulai pada hari kerja berikut setelah berkas permohonan diterima secara lengkap. Langkah pertama penerimaan permohonan berkas dimulai dengan pemeriksaan berkas.. Batas waktu penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan adalah pada hari kerja ketujuh dihitung dari hari pertama proses pendaftaran Hak Tanggungan. Oleh karena itu Kanwil BPN Prop. Jateng menganggap perlu menetapkan alokasi waktu untuk masing-masing tahapan kegiatan proses pendaftaran tersebut, sehingga pendaftaran Hak Tanggungan dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang telah ditentukan (Pasal 13 ayat 4 dan Pasal 16 ayat 4 UUHT).

Adapun proses pemeriksaan berkas tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Untuk berkas yang lengkap dan berkas yang tidak lengkap ditentukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, sesuai dengan Edaran Menteri Negara Agraria No. 600 - 1035 A.
- b. Objek Hak Tanggungan sudah sertipikat tapi belum dilakukan pendaftaran peralihan hak. Kegiatan ini memerlukan waktu karena harus melalui pengurusan ijin sebagaimana diatur dalam PMA 14/1961 dan SK. 59/DDA/1970 (sekarang diatur dalam PMNA/KBPN 3/1997), sehingga sertipikat menjadi atas nama pemberi Hak Tanggungan.
- c. Sebagian tanah yang sudah bersertipikat yang perlu dilakukan pemisahan dari sertipikat induk, proses pemecahannya dilaksanakan setelah proses APHT. Selanjutnya pendaftaran atas nama pemberi Hak Tanggungan diselesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Untuk tanah yang belum bersertipikat, proses konversi dan pengakuan haknya dilaksanakan setelah dibuat APHT dan selanjutnya diproses sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (ketentuan konversi, Pasal 25 PP 10/1961 dan PMPA No. 2/1962), telah diperbaharui dengan ketentuan PMNA/KBPN No. 3/1997 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

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

Kemudian mengenai penomoran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut : Sejak diberlakukannya ketentuan baru, pemberian nomor kode Hak Tanggungan mempergunakan No. kode 9, sedangkan No. urut dipakai mulai No. 1, dan mulai berlaku sejak tanggal 1 Mei 1996, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bagi yang sudah terlanjur mencantumkan nomor dengan cara lama, perlu dibuatkan Berita Acara. Kemudian sebagai kelengkapan berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan adalah SKMHT. SKMHT merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari APHT, karena tanpa SKMHT tidak akan lahir APHT, kecuali pemberian Hak Tanggungan secara langsung. Oleh karena terhadap pemberian Hak Tanggungan yang dilaksanakan tidak secara langsung, diusulkan agar berkas permohonan harus disertai dengan SKMHT (Kanwil BPN Jateng, 1996 : 5-6).

BAB IV

PENUTUP

4. 1. KESIMPULAN

Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka berakhirilah dualisme dalam pembebanan Hak Tanggungan dan selanjutnya Hak Tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yakni :

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Mengenai isi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan terdiri dari yang wajib dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, ada yang boleh (fakultatif) dan ada pula yang tidak boleh dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Adapun yang wajib dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah ketentuan mengenai isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek,

objek maupun utang yang dijamin. Kalau yang boleh (fakultatif) adalah, berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Yang tidak boleh dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, bila Hak Tanggungan tersebut didaftarkan, karena Hak Tanggungan baru dinyatakan lahir dan mengikat pihak ketiga, setelah didaftarkan yaitu dengan selesai dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian pemegang Hak Tanggungan atau kreditur akan mendapatkan kedudukan yang mendahului terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan, dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan

tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran pada Kantor Pertanahan merupakan proses terakhir dalam pembebanan Hak Atas Tanah, yaitu dengan diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan, yang mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bagi kreditur yang bersangkutan.

4.2. SARAN

Akhirnya penulis akan menyampaikan saran sebagai berikut :

1. Agar segera direalisasikan dibentuknya peraturan perundang-undangan yang mengatur pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Mengingat, kemungkinan terbesar Hak Pakai tersebut diatas dipunyai oleh golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik. Dengan diterimanya Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagai jaminan, akan tertolonglah nasib kaum yang lemah.
2. Agar dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tersebut diberi batasan, hanya yang dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Pembatasan tersebut bertujuan agar tidak dimanfaatkan oleh orang asing dan Badan Hukum Asing, yang memang dimungkinkan mempunyai hak tersebut untuk memperoleh kredit.

3. Agar dalam blanko APHT mengenai janji mengelola obyek Hak Tanggungan itu tidak dirumuskan secara baku, tetapi para pihak agar diberi kebebasan untuk merumuskan sendiri sesuai dengan kepentingannya masing-masing, mengingat salah satu asas yang ada dalam perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak. Walaupun dalam blanko akta PPAT telah dirumuskan janji mengelola obyek Hak Tanggungan, para pihak dapat membuat rumusan lain, karena menurut UUHT pencantuman janji-janji tersebut bersifat fakultatif.

Demikian kesimpulan dan saran dalam tesis ini, semoga bermanfaat bagi kita semua, Amin.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdurrahman dan Samsul Wahidin. 1985. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan Dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Adam, Muhammad. 1985. *Asal-usul Dan Sejarah Akta Notarial*. Bandung : Penerbit Sinar Baru.
- 1985. *Notaris Dan Bantuan Hukum*. Bandung : Penerbit Sinar Baru.
- 1985. *Ilmu Pengetahuan Notariat*. Bandung : Penerbit Sinar Baru.
- Ali, Chaidir. 1978. *Yurisprudensi Indonesia Tentang Hukum Agraria (Jilid II), Jual Beli, Wewenang Dan Tugas Keagrariaan, Pendaftaran Tanah*. Bandung : Penerbit Bina Cipta.
- Andasasmita, Komar. 1990. *Notaris II. Contoh Akta Otentik Dan Penjelasan - nya*. Bandung : Diterbitkan oleh Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat.
- 1984. *Notaris I*. Bandung : Penerbit Sumur Bandung.
- 1983. *Notaris Selayang Pandang*. Bandung : Penerbit Alumni.
- 1983. *Masalah Hukum Perdata Nasional Indonesia*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Arief, M. Isa. 1979. *Hukum Perdata Dan Hukum Dagang*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Ashofa, Burhan. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Penerbit PT Rineka Cipta.
- Asikin, Zainal. 1995. *Pokok-pokok Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta : Penerbit PT Grafindo Persada
- Aswin, Siswadi. TT. *Sejarah Notariat Dan Rahasia Jabatan Notaris*. Semarang : FH UNDIP. Pendidikan Kenotariatan.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Mencari Kepastian Hukum Dalam Hukum Jaminan*. Jakarta : Makalah Seminar, Elips Project

- 1994. *Aneka Bisnis*. Bandung : Penerbit Alumni.
- 1989. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : Alumni.
- 1987. *Bab-bab Tentang Crediet Verband, Gadai Dan Fiducia*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Badudu, J.S. dan Sutan Muhammad Zain. 1994. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta : Penerbit Pustaka Sinar Harapan.
- BPN. 1991. *Beberapa Permasalahan Operasional Mengenai Ke PPATan*. Semarang : Ceramah Kepala BPN Pada Pertemuan Dengan PPAT Dan Notaris Se Propinsi Jateng.
- 1990. *Eksekusi Hipotik Dan Kepastian Hukumnya*. Jakarta : BPN.
- 1989. *Kebijaksanaan Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta : BPN.
- 1989. *Masalah Pendaftaran Tanah Dalam Hubungannya Dengan Kredit*. Jakarta : Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah.
- 1989. *Kebijaksanaan BPN Dalam Hubungannya Dengan PPAT*. Jakarta : Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah.
- 1989. *Beberapa Masalah Dalam Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta : BPN.
- Brotosoelarno, Soelarmen. 1997. *Aspek Teknis Dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*. Yogyakarta : Makalah Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak-pajak Yang Terkait : Proses Sosialisasi Dan Tantangannya.
- Chulaemi, Achmad. 1990. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam - macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya*. Semarang : FH UNDIP.
- Daliyo, J.B. dkk. 1994. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama.
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria. 1985. *Buku Tuntunan Bagi Penjabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta : Penerbit Yayasan Hudaya Bina Sejahtera.

Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan. 1990. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta : Penerbit Balai Pustaka.

Direktorat Jendral Agraria, Direktorat Pendaftaran Tanah. 1988. *Fungsi Dan Tugas PPAT Didalam Pembangunan*. Jakarta : BPN.

----- 1986. *Pendaftaran Tanah Dalam Era Pembangunan*. Jakarta : BPN.

----- 1985. *Sistim Negatif Pendaftaran Tanah Di Indonesia Serta Pengaruhnya Pada Akta-akta PPAT Maupun Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : BPN.

Dja'is, Mochammad. 1997. *Peran Sifat Accessoire Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Masalah-masalah Hukum)*. Semarang : Majalah F.H. UNDIP, Edisi Khusus.

Djumhana, Muhammad. 1993. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung : Penerbit PT Citra Aditya Bakti.

Faisal, Sanapiah. 1995. *Penelitian Kualitatif : Dasar-Dasar Dan Aplikasi*. Malang : Penerbit Yayasan Asih-Asah-Asuh.

Furchan, Arief. 1992. *Pengantar Metode Penelitian Kualitatif*. Surabaya : Penerbit Usaha Nasional.

Gautama, Sudargo. 1996. *Komentar Atas UUHT Baru Tahun 1996 No. 4*. Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti.

----- 1979. *Contoh-contoh Kontrak, Rekes Dan Surat Resmi Sehari-hari, jilid 3*. Bandung : Penerbit Alumni.

Hamzah dan Senjun Manulang. 1987. *Lembaga Fiducia Dan Penerapannya : Di Indonesia*. Jakarta : Indill - Co.

Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jilid I. Jakarta : Penerbit Djambatan.

----- 1997. *Alat-alat Bukti Hak Menurut PP No. 24 Tahun 1997*. Yogyakarta : Makalah Seminar Nasional "Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak-pajak Yang Terkait : Suatu proses Sosialisasi Dan Tantangannya"

----- 1996. *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan - peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Penerbit : Djambatan.

- 1996. *Apendiks Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah (1996). Peraturan-peraturan Pelaksanaan UUHT*). Jakarta : Penerbit Djambatan.
- 1992. *Isi Dan Penjelasan Konsep Rancangan UU Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* : Makalah seminar.
- 1990. *Perkembangan Hukum Jaminan*. Yogyakarta : Makalah Seminar.
- 1989. *PPAT, Akta PPAT, Dan Permasalahannya*. Panduan Jawa Timur : Temu Ilmiah Mahasiswa Notariat Se Indonesia.
- 1987. *Pendidikan Notaris Dan Pendidikan PPAT Pada Fakultas Hukum*. Semarang : Naskah disampaikan dalam rangka Temu Ilmiah mahasiswa Notariat se Indonesia yang diadakan di Semarang oleh Ikatan Mahasiswa Notariat.
- 1986. *Pemantapan PPAT Dalam Perundang-undangan Nasional*. Semarang : Seminar dalam rangka Dies Natalis UNDIP Semarang. Lustrum I Program Studi Notariat FH UNDIP, tanggal 25 Oktober 1986.
- TT. *Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Diklat (Bahan Kuliah Kenotariatan).
- TT. *Hukum Tanah Dan Kegiatan Perkreditan* (Bahan Kuliah Kenotariatan).
- Harsono, Soni. 1996. Sambutan pada seminar UUHT di Universitas Gajah Mada Yogyakarta, pada tanggal 25 - 3 - 1996.
- Hartono, Sri Redjeki. 1995. *Pembinaan Cita Hukum Dan Penerapan Asas-asas Hukum Nasional (Ditinjau Dari Aspek Hukum Dagang Dan Hukum Ekonomi)*. Majalah Hukum Nasional. Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Hasan, Djuhaendah. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Kansil, CST. 1977. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta : Penerbit PN Balai Pustaka.

Kantor Wilayah BPN Propinsi Jateng. 1996. Rumusan Hasil Rapat Kerja Teknis Pelaksanaan UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT) Dan Peraturan Pelaksanaannya.

1995. *Ketentuan-Ketentuan Di Bidang Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Tugas PPAT.*

1991. *Beberapa Permasalahan Operasional Mengenai Ke PPATan.* Sambutan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jateng pada pertemuan INI Jateng dan DIJ.

Kashadi. 1996. *Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Dalam UUHT (UU No. 4 Tahun 1996).* Semarang : Masalah-masalah Hukum UNDIP.

Lubis, T. Mulyo. 1992. *Hukum Dan Ekonomi.* Jakarta : Penerbit Pustaka Sinar Harapan.

Lumban Tobing, GHS. 1980. *Peraturan Jabatan Notaris.* Jakarta : Penerbit : Erlangga.

Marajo, Yose Rizal Sidi. 1987. *Surat-surat Perjanjian Dan Kontrak.* Surabaya : Penerbit Indah.

Masjchoen Sofwan, Ny. Sri Sudewi. 1982. *Himpunan Karya Tentang Jaminan.* Yogyakarta : Penerbit Liberty.

1980. *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan.* Yogyakarta : Penerbit Liberty.

1975. *Hukum Perdata, Hukum Perutangan (Bag A).* Yogyakarta : Diterbitkan oleh : Seksi Hukum Perdata FH Universitas Gajah Mada.

1975. *Hukum Perdata, Hukum Perutangan (Bag B).* Yogyakarta : Diterbitkan oleh : seksi Hukum Perdata FH Universitas Gajah Mada.

Mertokusumo, Sudikno. 1991. *Mengenal Hukum.* Yogyakarta : Penerbit Liberty.

1984. *Notaris Dalam Hukum Perdata Nasional.* Semarang : Simposium "Fungsi Notaris Dalam Pembangunan", tanggal 29 Mei 1984 (Diselenggarakan oleh : Program Kenotariatan FH UNDIP).

- Moleong, Lexy. J. 1991. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Penerbit Remaja Rosdakarya.
- Muhadjir, Noeng. 1990. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta : Penerbit Rake Sarasin.
- Murad, Rusmadi. 1997. *Administrasi Pertanahan*. Bandung : Penerbit Mandar Maju.
- Nasir, Mohammad. 1988. *Metode Penelitian*. Jakarta : Penerbit Ghalia.
- Notodisoerjo. 1982. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta : Penerbit Rajawali Pers.
- Pakpahan, Normin.S. 1995. *Pembinaan Hukum Ekonomi Dalam Pembangunan Jangka Panjang*. Jakarta : Makalah pada Seminar Akbar Limapuluh Tahun Pembinaan Hukum sebagai Modal bagi Pembangunan Hukum Nasional Dalam PJP II, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman. Jakarta , 18-21 Juli 1995.
- Paripurno, H. Yudo. 1996. *Undang-Undang Hak Tanggungan*. Yogyakarta : Makalah seminar.
- Parlindungan, AP. 1996. *Komentar UU Tentang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya*. Bandung : Penerbit CV Mandar Maju.
- 1991. *Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tatacara PPAT*. Bandung : Penerbit CV Mandar Maju.
- 1990. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung : Penerbit CV Mandar Maju.
- 1988. *Pendaftaran Dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. 1996. *Hukum Jaminan*. Semarang : Fakultas Hukum UNDIP.
- Patrik, Purwahid. 1995. *Perjanjian Baku Dan Syarat-syarat Eksonerasi*. Semarang : Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata Di Fakultas Hukum UNTAG Semarang.
- 1994. *Pembuatan Akta Perjanjian Notariil Dan Badan Hukum Perdata Dalam Praktek*. Temanggung (Jateng) : Makalah disajikan pada Seminar Nasional : "Aspek Perdata Dari Akta-akta Notariil Yang Dibuat Oleh Pemerintah Daerah", yang diselenggara

kan oleh Ikatan Alumni Notariat (IAN) Fakultas Hukum UNDIP.

----- 1993. *Segi-segi Keperdataan Masalah Kredit Macet.*

Magelang : Makalah Dalam Dies Ke 29 Universitas Muhammadiyah
Magelang.

----- 1982. *Asas Iktikad Baik Dan Kepatuhan Dalam Perjanjian.*

Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

----- 1982. *Asas-asas Hukum Perikatan.* Semarang : Fakultas
Hukum UNDIP.

Perangin, Effendi . 1997. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan
Kredit.* Jakarta : Penerbit CV Rajawali.

----- 1986. *Hukum Agraria Di Indonesia.* Jakarta : CV.
Rajawali.

----- 1986. *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah.*
Jakarta : Penerbit CV Rajawali.

----- 1986. *Mencegah Sengketa Tanah, Membeli, Mewarisi,
Menyewakan, Dan Menjaminkan Tanah Secara Aman.* Jakarta :
Penerbit CV Rajawali.

Prodjodikoro, Wirjono. 1979. *Asas-asas Hukum Perdata.* Bandung :
Penerbit Sumur Bandung.

Puspa, Yan Pramadya. 1977. *Kamus Hukum.* Edisi Lengkap. Semarang :
Penerbit CV Aneka Semarang Indonesia.

Rahardjo, Satjipto. 1991. *Ilmu Hukum.* Bandung : Penerbit Citra Aditya
Bakti.

----- 1981. *Hukum Dan Masyarakat.* Bandung : Penerbit
Alumni.

Rochmat, Rudioro dkk. 1978. *Pedoman Membuat Dokumen-Dokumen
Hukum Dan Kontrak-Kontrak.* Jakarta : Penerbit Pradnya
Paramita.

Saleh, K. Wantjik. 1979. *Hak Anda Atas Tanah.* Jakarta : Penerbit :
Ghalia Indonesia.

Satrio, J. 1996. *Hak-Hak Jaminan Kebendaan.* Bandung : Penerbit Citra
Aditya Bakti.

----- 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti.

----- 1991. *Hukum Perjanjian*. Bandung : Penerbit PT Citra Aditya Bakti.

Sioe, Tan A. 1984. *Notaris Dengan Aktenya Yang Otentik*. Semarang :
"Simposium Fungsi Notaris Dalam Pembangunan", tanggal 29 Mei
1984. Diselenggarakan oleh Program Pendidikan Kenotariatan
Fakultas Hukum UNDIP Semarang.

Sjahdeini, Sutan Remy. 1997. *Beberapa Pokok Pikiran Mengenai Refor -
masi Hukum Perbankan Indonesia*. Semarang : Makalah.

----- TT. *Secured Transaction*. Makalah

Soekanto, Soerjono. 1986. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : Penerbit
CV Rajawali.

----- 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Penerbit
UI Press.

Soemitro, Rochmat. 1981. *Aturan Bea Meterai*. Bandung : Penerbit PT
Eresco.

Soemitro, Ronny Hanitiyo. 1985. *Metodologi Penelitian Hukum Dan
Jurimetri*, Jakarta : Penerbit Ghalia Indonesia.

Soejendro, J. Kartini. 1999. *PPAT - Notaris : Studi Tentang Tindakannya
Sebagai Agent Dalam Melayani Perjanjian Peralihan Hak Atas
Tanah Yang Berpotensi Konflik Di Bekas Karesidenan Semarang :*
Ringkasan Desertasi.

Soemoatmodjo, Soetardjo. 1986. *Apakah : Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*.
Yogyakarta : Penerbit Liberty.

----- 1985. *Capita Selecta Notariat III*, Semarang :
Bahan Kuliah Notariat.

----- 1985. *Capita Selecta IV*. Semarang : Bahan
Kuliah Notariat.

----- 1985. *Pembuatan Akta-Akta Notariat I (PAU I)
Jilid I (Diktat Lengkap)*. Semarang : Bahan Kuliah Notariat

----- 1985. *Pembuatan Akta-Akta Notaris I (PAU I,
Jilid III (Diktat Lengkap)*. Semarang : Bahan Kuliah Notariat.

----- TT. *Hak Tanggungan Di Indonesia.*

Tedjosiswojo, Lichoen. 1987. *Bea Meterai Berdasarkan UU No. 13 Tahun 1985.* Bandung : Penerbit Alumni.

Thain, Gerald H. 1993. *Basic Outline Of The Law Of Secured Transactions:* Elips

Widyadharma, Ignatius Ridwan. 1997. *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit, Cetakan I.* Semarang : Badan Penerbit UNDIP.

----- 1996. *UUHT Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.* Semarang : Badan Penerbit UNDIP.

----- 1982. *Sedikit Tentang Hukum Jaminan Di Indonesia.* Semarang : Penerbit PT Tanjung Mas.

Wargakusumah, Hasan. 1995. *Hukum Agraria I.* Jakarta : Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Presiden Nomor. 26 Tahun 1988, Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1992 Tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1996, Tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996, Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11/KBPN/1988, Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1989, Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nasional Di Propinsi Dan Kantor Pertanahan Di Kabupaten/Kotamadya.
Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 14 Tahun 1997, Tentang PPAT.

Keputusan Menteri Keuangan R.I. No. : 47/KMK. 01/1996 Tentang Balai Lelang.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 640/679, Tanggal 11 Maret 1996, Tentang Formasi PPAT.