

**TITEL EKSEKUTORIAL
PADA SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH**



TESIS

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN
MENCAPAI DERAJAT SARJANA S2**

MAGISTER KENOTARIATAN

disusun oleh

BAMBANG HARIJANTO, S.H.

B4B001234

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

PENGESAHAN

TITEL EKSEKUTORIAL
PADA SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH

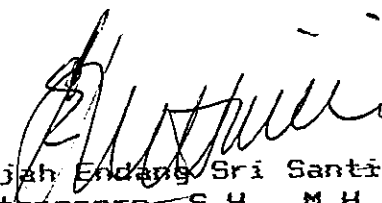
Disusun oleh :

BAMBANG HARIJANTO

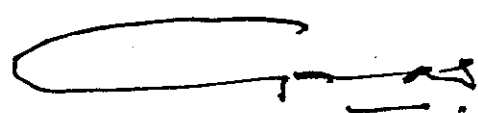
R4B001234

Disusun untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi
syarat-syarat guna mencapai derajat sarjana S-2

Pembimbing


Hajjah Endang Sri Santi
Hartonegoro, S.H., M.H.

Ketua Program
Magister Kenotariatan

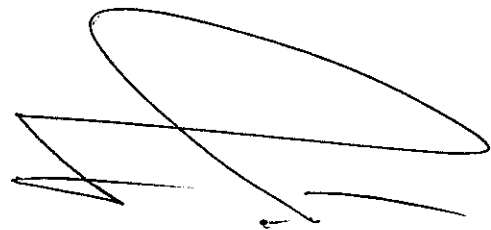

Prof. I.G.N. Sugangga, S.H.

Pernyataan

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan di lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan dalam tulisan daftar pustaka.

Semarang, Oktober 2004

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name of the author.

(BAMBANG HARIJANTO, S.H.)

ABSTRAK

Diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah memberikan kepastian hukum bagi masyarakat pada umumnya, dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Meski demikian, Titel Eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan masih menjadi polemik.

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui Titel Eksekutorial harus dicantumkan atau tidak pada Sertipikat Hak Tanggungan, apakah harus eksplisit atau implisit dan pemahaman masyarakat secara umum mengenai Titel Eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan empiris, melalui studi kepustakaan dan peraturan perundangan yang berlaku serta wawancara dengan nara sumber yang berkaitan dengan materi penelitian ini. Secara khusus meneliti peraturan perundangan yang berlaku mengatur tentang Titel Eksekutori-

al dan Hak Tanggungan dan praktek keseharian, menghubungkan dan menggunakan aspek-aspek bidang ke "P.P.A.T"an dan ke "Notaris"an.

Berdasarkan data-data dan pendapat yang diperoleh bahwa secara akademis ilmiah tidak/kurang tepat pencantuman Titel Eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, tetapi seharusnya dicantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sedangkan pencantuman Titel Eksekutorial merupakan suatu keharusan dan tidak boleh ditiadakan/dihilangkan/tidak dicantumkan karena merupakan syarat formil dan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

ABSTRACT

Be valid legislation The Act No. 4/1996 about guarantee right on land and the whole of thing on it given legal certainty to society and the parties. But executorial title on guarantee right certificate still polemic.

This research will get information about executorial title attached or no on guarantee right certificate, explicit or implicit and to understand the society in general about executorial title on guarantee right certificate.

The approach of this thesis is to use the normative yuridical and empirical by document study, based on valid legislation and guidance interview with informant or resources person on it. In different from others to examine carefully about executorial title and guarantee right in daily practices, related and used by the aspect of PPAT.

So based on the data and opinion would get executorial
title as if academic not exactly the attachment of
executorial title on guarantee right certificate.
While attachment executorial title must attached,
not omitted because come into formal condition and related
to be valid legislation.

KATA PENGANTAR

Membuat banyak buku tak akan ada akhirnya dan banyak belajar melelahkan badan. Akhir kata dari segala yang didengar ialah : takutlah akan Allah dan berpegang pada perintah-perintahNYA, karena ini adalah kewajiban setiap orang.

Hanya karena Kasih dan KemurahanNya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian tesis ini adalah karena dorongan, bimbingan dan bantuan dari banyak pihak. Untuk itu, perkenankan penulis untuk memberikan penghargaan dan mengucapkan terima kasih kepada :

1. Yang terhormat Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, S.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
2. Yang terhormat Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Yang terhormat Ibu Hajjah Endang Sri Santi Hartonegoro, S.H., M.H. sebagai dosen pembimbing yang telah memberikan masukan dan bimbingan.
4. Yang terhormat Bapak Sukirno, S.H., M.Si. dan Ibu Ana

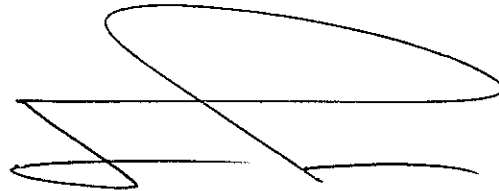
Silviana, S.H., M.Hum. serta Bapak Haji Achmad Chulaemi, S.H. yang telah memberikan saran dan kritik.

5. Segenap dosen dan staf pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
6. Instansi Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dan Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Blora yang telah memberikan data dan masukan.
7. Para nasabah dan debitur yang diajak berbincang.
8. Rekan-rekan notaris dan rekan-rekan angkatan 2001 (Kelas khusus) Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
9. Yang tercinta istri penulis yaitu Priscilla Lita Susana, S.H. dan ananda Analia Levina Kiswohutomo yang ikut berperan aktif mendorong studi dan penyelesaian tesis ini.
10. Rekan-rekan dan pihak-pihak lain yang membantu dan berjasa kepada penulis yang belum/tidak tersebutkan di atas.

Akhir kata, seperti pepatah "Tidak Ada Gading Yang Tak Retak", perkenankan penulis dengan segala hormat dan kerendahan hati untuk tetap memohon saran dan kritik dari pembaca dan/atau pihak lain yang berkepentingan karena penulis

menyadari pasti ada keterbatasan dan/atau kekurangan dalam karya tulis "tesis" ini.

Semarang, Oktober 2004

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the printed name.

BAMBANG HARIJANTO, S.H.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	10
1.3. Tujuan Penelitian.....	11
1.4. Kegunaan Penelitian.....	11
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1. Sejarah Titel Eksekutorial.....	12
2.2. Notaris Dan Aktanya.....	16
2.3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Aktanya.....	24
III. METODE PENELITIAN.....	52
3.1. Metode Penelitian.....	52
3.2. Metode Pendekatan.....	53
3.3. Spesifikasi Penelitian.....	53
3.4. Populasi Dan Penentuan Sampel.....	54
3.5. Metode Pengumpulan Data.....	56
3.6. Metode Analisa Data.....	58
3.7. Sistematika Penulisan.....	59
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	60
4.1. Hak Tanggungan.....	60
4.2. Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	71
4.3. Eksekusi Hak Tanggungan.....	80
4.4. Kantor Pertanahan.....	86
V. PENUTUP.....	89
5.1. Kesimpulan.....	89
5.2. Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA.....	viii
LAMPIRAN.....	ix
	vii

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Setelah menunggu lama, akhirnya pada tanggal 9 April 1996 diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan, lazim disingkat UUHT).

Pertimbangannya adalah bertambah meningkatnya pembangunan nasional terutama di bidang ekonomi, memerlukan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang mampu mendorong peran serta masyarakat dalam mencapai masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 serta sebagai perwujudan ketentuan Pasal 51 berhubungan dengan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

lazim disingkat UUPA.

Dengan diundangkannya UUHT, maka ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Credietverband tersebut dalam Staatsblad 1908 - 542 yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 - 190 menjadi tidak berlaku lagi.

Menurut sistem hukum di Indonesia Titel Eksekutorial "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ada pada 2 (dua) dokumen, yaitu :

1. Salinan dari putusan atau penetapan hakim.
2. Salinan khusus akta otentik dalam bentuk minuta yang dibuat oleh notaris yang dikenal sebagai grosse.

Arti dan makna serta pemahaman Titel Eksekutorial berarti judul dan memberikan alas hak/kewenangan, dasar hukum untuk melaksanakan putusan/penetapan hakim pengadilan dan/atau pemenuhan isi perjanjian yang memuat hak dan kewajiban para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 224 HIR, surat utang yang dilakukan di hadapan notaris (grosse) yang kepalanya memakai irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

mempunyai kekuatan yang pasti untuk dieksekusi seperti keputusan hakim.

Pasal 197 KUHP berbunyi :

- (1) Surat putusan pemidanaan memuat :
 - a. kepala putusan yang bertuliskan berbunyi :
"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ;
 - b. nama lengkap, tempat lahir, umur atau tanggal lahir, jenis kelamin, kebangsaan, tempat tinggal, agama dan pekerjaan terdakwa ;
 - c. dakwaan, sebagaimana terdapat dalam surat dakwaan ;
 - d. pertimbangan yang disusun secara ringkas mengenai fakta dan keadaan beserta alat pembuktian yang diperoleh dari pemeriksaan di sidang yang menjadi dasar penentuan kesalahan terdakwa ;
 - e. tuntutan pidana, sebagaimana terdapat dalam surat tuntutan ;
 - f. pasal peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pemidanaan atau tindakan dan pasal peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum dari putusan, disertai keadaan yang memberatkan dan yang meringankan terdakwa ;
 - g. hari dan tanggal diadakannya musyawarah majelis hakim kecuali perkara diperiksa oleh hakim tunggal ;
 - h. pernyataan kesalahan terdakwa, pernyataan telah terpenuhi semua unsur dalam rumusan tindak pidana disertai dengan kualifikasinya dan pemidanaan atau tindakan yang dijatuhkan ;
 - i. ketentuan kepada siapa biaya perkara dibebankan dengan menyebutkan jumlahnya

- yang pasti dan ketentuan mengenai barang bukti ;
- j. keterangan bahwa seluruh surat ternyata palsu atau keterangan di mana letaknya kepalsuan itu, jika terdapat surat otentik dianggap palsu ;
 - k. perintah supaya terdakwa ditahan atau tetap dalam tahanan atau dibebaskan ;
 - l. hari dan tanggal putusan, nama penuntut umum, nama hakim yang memutus dan nama panitera.
- (2) Tidak dipenuhinya ketentuan dalam ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, h, j, k dan l pasal ini mengakibatkan putusan batal demi hukum.
- (3) Putusan dilaksanakan dengan segera menurut ketentuan dalam undang-undang ini.

Jadi, Titel Eksekutorial (irah-irah) "DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" harus dicantumkan pada

Kepala Keputusan karena merupakan syarat formil yang

ditetapkan oleh undang-undang yang apabila tidak dicantumkan

mengakibatkan putusan batal demi hukum.

Mahkamah Agung menyatakan bahwa pencantuman Titel

Eksekutorial tetap disyaratkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Meskipun Pasal 7 (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 15

Tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hypotheek

serta Credietverband (Pemberian dan Pendaftaran Hipotik

dan Credietverband) menyatakan bahwa Sertipikat

Hipotik/Credietverband mempunyai fungsi sebagai grosse, hal ini tidak berarti bahwa Sertipikat Hipotik/Credietverband saja, tanpa dicantumkan Titel Eksekutorial "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sudah dapat dilaksanakan ;

2. Begitu pula ketentuan Pasal 1 (5) undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa Sertipikat Hipotik mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan tidak berarti bahwa Sertipikat Hipotik yang dimaksud dapat dilaksanakan tanpa dicantumkan Titel Eksekutorial "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ;
3. Jika kedua peraturan perundang-undangan tersebut di atas benar mempunyai maksud bahwa Sertipikat Hipotik mempunyai kekuatan eksekutorial tanpa dicantumkan Titel Eksekutorial "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", maka hal tersebut harus dirumuskan secara tegas-tegas (*expressis verbis*), namun karena hal ini tidak dilakukan, maka berlakulah asas hukum seperti yang diuraikan dalam Pasal 57 UUPA berhubungan dengan

ketentuan hipotik dalam B.W. dan berhubungan dengan
Pasal 224 HIR.

Demikian pula, dengan penafsiran analogi dan berdasarkan pendapat Mahkamah Agung, maka Titel Eksekutorial (irah-irah) "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" harus dicantumkan pada Kepala akta dalam grosse agar mempunyai kekuatan eksekutorial untuk pemenuhan isi perjanjian.

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dimaksudkan sebagai pengganti dari Hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai tanah dan credietverband yang diatur dalam Staatsblad 1908 - 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 - 190 ;
yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) masih diberlakukan sementara sampai terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.

Asas-asas dan ketentuan pokok Hak Tanggungan banyak mengambil alih atau mengacu asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok Hipotik. Hak Tanggungan hanya menggantikan Hipotik

sepanjang yang menyangkut tanahnya. Hipotik atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku.

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) UUHT), sebagai berikut :

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu ialah :

1. Hak jaminan,
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria,
3. Dapat dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,
4. Untuk pelunasan utang tertentu,
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-

kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Menurut SJAHEINI :

Membandingkan antara definisi Hak Tanggungan, definisi Hipotik, ternyata pembuat undang-undang dari UUHT lebih baik dalam membuat perumusan definisi Hak Tanggungan daripada pembuat undang-undang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam membuat perumusan definisi Hipotik.

Dalam rumusan definisi Hipotik banyak unsur-unsur Hipotik yang belum dimasukkan, sehingga definisi tersebut masih sangat jauh untuk dapat memberikan gambaran mengenai apa yang dimaksudkan dengan Hipotik, sekalipun rumusan definisi Hak Tanggungan lebih baik daripada rumusan definisi Hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi belum semua unsur-unsur yang berkaitan dengan Hak Tanggungan telah dimasukkan dalam definisinya ; misalnya, dalam rumusan definisi Hak Tanggungan itu belum dimasukkan bahwa Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan.¹

Hak Tanggungan adalah hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin dan memberikan kepastian untuk suatu pemenuhan perjanjian apabila terjadi ingkar janji/wanprestatie. Menurut sifatnya perjanjian jaminan merupakan tambahan (accessoir) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Akibat-akibat hukum perjanjian accessoir, antara lain adanya

¹ Remy ST.Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) 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 penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Dengan diberlakukannya UUHT, maka perdebatan atau persoalan hukum Titel Eksekutorial relatif berkurang.

Meski demikian dalam diskusi dan pertemuan rekan-rekan PPAT yang notaris masih terjadi bahan kajian yang menarik.

Dari uraian latar belakang masalah di muka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah tepat Titel Eksekutorial, yaitu "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan ?
2. Apakah Titel Eksekutorial harus dicantumkan secara eksplisit ?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

1. Mengetahui Titel Eksekutorial harus dicantumkan atau tidak pada Sertipikat Hak Tanggungan.
2. Mengetahui pemahaman para responden mengenai Titel Eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan atas tanah.

1.4. KEGUNAAN PENELITIAN

1. Untuk membuka wawasan ilmu hukum, khususnya tentang Titel Eksekutorial Pada Sertipikat Hak Tanggungan Atas Tanah.
2. Untuk memahami makna, arti tentang Titel Eksekutorial.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Sejarah Titel Eksekutorial

Titel Eksekutorial ini sejak diundangkannya UUPA ditulis dan berbunyi :

"Atas Nama Negara Republik Indonesia",²

dan dengan berlakunya Undang-Undang nomor 14 tahun 1970 diubah menjadi :

"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Pasal 7 Ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 tentang Pembebanan Dan Pendaftaran Hypotheek Serta Credietverband berbunyi :

Sertipikat hypotheek dan credietverband, yang disertai salinan akta yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini mempunyai fungsi sebagai grosse akta hypotheek dan credietverband serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang dibaharui (Staatsblad 1941 No. 44) dan Pasal 258 Rechts-

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Cetakan ke-8, 1988, h.242.

reglement Buitengewesten (Staatsblad 1927 No. 227 serta Pasal 18 dan 19 Peraturan tentang Credietverband (Staatsblad 1908 No. 542).

Jadi, Sertipikat Hypotheek dan Credietverband mempunyai fungsi sebagai grosse (bukan grosse) akta hypotheek dan credietverband dan mempunyai kekuatan Eksekutorial serta harus dicantumkan Titel Eksekutorial.

Menurut peraturan perundangan yang ada dan berlaku, notaris yang mempunyai kewenangan untuk memberikan dan mengeluarkan grosse akta kepada pihak yang berkepentingan langsung pada akta (Pasal 54 dan 55 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

Pada perkembangannya terjadi persoalan hukum/perdebatan/polemik, dimanakah harus dicantumkan Titel Eksekutorial itu, pada sertipikat hypotheek dan credietverband atau pada akta hypotheek dan credietverband, mengingat Titel eksekutorial tidak dicantumkan pada Sertipikat dan Akta Hypotheek dan Credietverband.

Direktur Pendaftaran Tanah Direktur Jenderal Agraria
Departemen Dalam Negeri dalam suratnya tertanggal
9 September 1987, nomor : 594.3/3102/Agr.,

perihal : Bentuk Akta dan Sertipikat Hipotik/Credietverband yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, untuk pribadi Kepala Direktorat Agraria di seluruh Indonesia berbunyi :

1. Sehubungan dengan banyaknya pertanyaan perihal tidak dicantumkanannya Titel Eksekutorial pada Akta dan Sertipikat Hipotik/Crediet verband yang baru, bersama ini kami sampaikan penjelasan sebagai berikut :
 - a. Menurut ketentuan Pasal 224 HIR, suatu grosse akte yang mempunyai Titel eksekutorial dan berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) UU Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman, diberi kekuatan sama dengan Keputusan Hakim.
 - b. Dalam Pasal 7 Ayat (2) PMA Nomor 15 Tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hipotik/Crediet verband, dinyatakan bahwa yang mempunyai fungsi sebagai grosse akte Hipotik/Crediet verband adalah Sertipikat Hipotik/Crediet verband.
 - c. Sertipikat Hipotik/Crediet verband terdiri dari salinan akta Hipotik/Crediet verband dan salinan Buku Tanah Hipotik/Crediet verband yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Dengan demikian agar Sertipikat Hipotik/Crediet verband tersebut mempunyai kekuatan eksekusi, perlu ada Titel eksekutorialnya sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, bukan pada akta Hipotik/Crediet verbandnya.
 - d. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang di

dalamnya mengatur pula mengenai pembebanan dengan Hipotik, secara tegas menyatakan bahwa Sertipikat Hipotik mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan Pengadilan (Pasal 14 Ayat (5) UU Nomor 16/1985. Ketentuan tersebut tentunya berlaku pula untuk Crediet verband. Jadi atas kuasa Undang-undang Sertipikat Hipotik/Crediet verband telah mempunyai kekuatan eksekusi dan dapat dilaksanakan sebagai Putusan Pengadilan.

2. Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka pada cetakan-cetakan berikutnya Titel Eksekutorial tidak perlu lagi dicantumkan baik pada formulir akta maupun Sertipikat Hipotik/Crediet verbandnya.

Demikian berdasarkan surat tersebut di atas, tidak perlu ada pencantuman Titel Eksekutorial, tetapi surat tersebut akhirnya diralat dengan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 29 Desember 1988, nomor : 594.3/239/KBPN, perihal : Pencantuman Titel Eksekutorial pada Sertipikat Hipotik dan Creditverband, yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia berbunyi :

Up. Kepala Direktorat Agraria Propinsi

Dalam Edaran kami No. 594/3/3120/AGR tanggal 9 September 1987, perihal bentuk akta dan Sertipikat Hipotik/Creditverband, khususnya pada ketentuan butir 1 (d) dan 2 dinyatakan bahwa dengan

berlakunya Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Sertipikat Hipotik atas kuasa Undang-undang telah mempunyai kekuatan eksekusi, sehingga tidak perlu lagi dicantumkan Titel Eksekutorial pada Sertipikat Hipotiknya.

Sungguhpun dalam Pasal 14 (5) Undang-undang No. 16/1985 telah ditetapkan bahwa Sertipikat Hipotik mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan, namun demikian untuk lebih mempermudah dalam pelaksanaan eksekusinya, perlu kiranya pada Sertipikat Hipotik maupun Creditverband tetap dicantumkan Titel Eksekutorial yang berbunyi : "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 (1) Undang-undang No. 14/1970 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka ketentuan pada butir 1 (d) dan 2 Edaran dimaksud di atas dinyatakan tidak berlaku, dan selanjutnya tetap mempergunakan blanko Sertipikat Hipotik/-Creditverband seperti tersedia saat ini yang dilengkapi dengan Titel Eksekutorial.

Jadi, Titel Eksekutorial "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" wajib tetap dicantumkan pada Sertipikat Hipotik dan Credietverband.

Demikian pula, Titel Eksekutorial "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan (Pasal 14 Ayat 2 UUHT).

2.2. Notaris dan Aktanya

Dalam kehidupan sehari-hari, terutama dalam lalu lintas hukum diperlukan kepastian dalam melakukan hubungan-

hubungan atau perbuatan-perbuatan hukum, agar di kemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

Dalam lalu lintas hukum yang makin mendunia dan rumit diperlukan adanya kepastian dan jaminan hukum. Untuk itu, diperlukan alat bukti. Siapa yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan lima macam alat bukti, yaitu :

- surat
- saksi
- persangkaan
- pengakuan, dan
- sumpah.

Surat adalah ungkapan pikiran atau isi hati yang disampaikan dengan bahasa melalui tulisan/tanda-tanda baca. Dapat dilihat dalam hukum perdata, surat disebutkan lebih dahulu dari alat bukti lain, karena dalam hukum perdata

yang dicari adalah kekuatan pembuktian formil. Dalam hukum acara perdata hakim terikat pada apa yang dikemukakan oleh para pihak. Surat yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti kita sebut akta. Pembuktian dengan surat dapat berupa akta otentik atau akta di bawah tangan.

Apakah akta otentik ?

Pengertian akta otentik dapat kita lihat dalam Pasal 1868

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya".

Jadi akta disebut akta otentik jika dipenuhi unsur-unsur :

- akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,
- dibuat oleh atau di hadapan pegawai/pejabat umum yang berwenang untuk itu,
- di tempat dimana akta dibuatnya.

Dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan ada dua macam akta otentik, yaitu yang dibuat

oleh pegawai umum (oleh pejabat) yang diberi wewenang untuk itu, yang dikenal dengan nama procesverbaal acte atau ambtelijke acte. Disini Pejabat menerangkan apa yang diketahui atau apa yang dilihat dan dilakukannya. Contoh :

- akta Keterangan Hak Mewaris yang dibuat oleh notaris
- akta Berita Acara Rapat, dan lain-lain.

Yang lain adalah akta otentik yang dibuat oleh para pihak di hadapan Pejabat yang diberi wewenang untuk itu, yang dikenal dengan nama partij acte (akta partai - akta para pihak).

Siapakah yang berwenang membuat akta otentik ?

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik itu dibuat oleh atau di hadapan "openbare ambtenaren" (pegawai-pegawai umum/pejabat umum). Untuk selanjutnya, istilah pegawai umum kami sebut dengan pejabat umum, agar menghindari salah tafsir dengan pegawai negeri. Jadi, sumber lahirnya akta otentik adalah Pejabat Umum, bukan Undang-Undang.

Kewenangan Pejabat Umum langsung diperoleh dari kekuasaan tertinggi, yaitu negara. Jadi kekuasaan tersebut tidak

diperoleh dari Pemerintah atau Eksekutif atau Pejabat Tata Usaha Negara. Karena kekuasaan Pejabat Umum diperoleh langsung dari negara, maka Pejabat Umum tersebut menurut sistem hukum Indonesia tidak berada di bawah Eksekutif, Legislatif maupun Judikatif.

Pejabat Umum adalah organ negara dalam bidang hukum perdata, sedangkan Eksekutif adalah organ negara dalam bidang hukum publik. Pejabat Umum ini merupakan organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata, yaitu membuat alat bukti tertulis dan otentik.

Eksekutif (Pemerintah) dan Pejabat Umum mempunyai persamaan yaitu sama-sama organ negara akan tetapi sama sekali tidak sama, sehingga pejabat umum sama sekali bukan merupakan bagian dari Eksekutif/Pemerintah.

Keberadaan Pejabat Umum karena dikehendaki oleh masyarakat untuk melayani kebutuhan masyarakat yaitu membuat alat bukti berupa akta otentik, sebagai bukti adanya perbuatan hukum dari yang bersangkutan.

Akta otentik baik yang dibuat oleh atau di hadapan

Pejabat Umum, hanya akan terjadi apabila :

- ada permintaan pihak-pihak yang berkepentingan yang menghendaki agar perbuatan hukum mereka dinyatakan dalam bentuk otentik, dan/atau
- oleh karena untuk perbuatan hukum itu undang-undang mengharuskan dibuat dalam bentuk otentik.

Namun, baik karena perintah Undang-Undang maupun karena permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, terwujudnya akta otentik mutlak sebagai kehendak dan merupakan bukti perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, bukan kehendak (bukti perbuatan hukum) Pejabat Umum.

Siapa yang dimaksud Pejabat Umum itu ?

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya disingkat UUNJ, maka Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (Staatblad 1860 : 3), sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1945 Nomor 101 yang dikenal dengan PJJN dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 berbunyi :

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Dari bunyi Pasal 1 UUJN tersebut dapat disimpulkan bahwa wewenang Notaris itu bersifat umum (regel), sedangkan wewenang dari pejabat lainnya merupakan pengecualian, artinya wewenang itu tidak meliputi lebih dari pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang.

Apabila menurut peraturan umum, disebutkan secara umum tentang akta otentik, itu berarti harus diartikan adalah akta notaris, kecuali memang secara tegas dikecualikan kepada - dan menjadi wewenang pejabat lain atau oleh peraturan umum, ditegaskan bahwa "juga" diberikan kewenangan itu kepada pejabat yang lain.

Apakah Pejabat atau orang (yang bukan notaris), yang juga diberikan kewenangan untuk melakukan pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepadanya itu adalah Pejabat Umum ?

Pejabat atau orang yang selain notaris yang juga berwenang membuat akta otentik tadi tidak otomatis berubah menjadi

Pejabat Umum, akan tetapi haruslah diartikan bahwa pada saat mereka menjalankan kewenangannya membuat akta otentik berfungsi sebagai atau seperti halnya seorang "Pejabat Umum".

Salah satu contoh :

Pegawai Kantor Catatan Sipil ditunjuk untuk membuat akta otentik atas perbuatan-perbuatan/peristiwa hukum tertentu, misalnya pembuatan akta kelahiran, akta perkawinan, akta kematian dan lain-lain ; apakah mereka Pejabat Umum ?

Jawabnya, tidak. Mereka tetap jabatan atau profesinya sebagai pegawai kantor catatan sipil (pejabat administrasi/tata usaha negara), dan bukan Pejabat Umum dan tidak menjadi notaris. Dasar hukum mereka berwenang membuat akta otentik tadi, bukan karena mereka Pejabat Umum, akan tetapi karena Undang-Undang memberikan kewenangan untuk itu. Jadi, apabila dalam suatu peraturan perundangan disebutkan Pejabat Umum, yang dimaksud adalah Notaris. Dalam hal ada suatu keinginan agar suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum tertentu dirasa perlu diangkat Pejabat lain, misalnya akta-akta mengenai tanah, maka harus ada undang-undang yang

mengaturinya.

Dari uraian tersebut dapat kita simpulkan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum (publik) dalam bidang hukum perdata. Sedangkan Pejabat yang berwenang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum (publik) dalam bidang hukum publik adalah Pejabat Tata Usaha Negara, atau Pemerintah (Eksekutif) atau pegawai negeri atau Pejabat Administrasi Negara. Secara hirarki Pejabat Tata Usaha Negara dapat melimpahkan (sebagian) kewenangannya kepada pihak lain, secara berjenjang. Sedangkan kewenangan Notaris diperoleh tidak dari pelimpahan wewenang pejabat lain, melainkan diperoleh langsung dari Negara bukan dari Pemerintah, terlebih dari Pejabat Tata Usaha Negara.

2.3. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Aktanya

Pasal 2 Ayat (2) huruf c UUPA telah menentukan wewenang menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa ada pada negara berdasarkan hak menguasai dari negara.

Selanjutnya, oleh Pasal 26 Ayat (1) UUPA telah ditentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP).

Dari ketentuan Pasal 2 Ayat (2) huruf c dan Pasal 26 Ayat (1) UUPA jelas bahwa hubungan hukum antara subyek dengan perbuatan hukum termasuk dalam hal menguasai dari negara dan pengaturannya cukup dengan Peraturan Pemerintah (PP). Peran PPAT mendukung kegiatan pengaturan perbuatan hukum antara perorangan, dan antara badan hukum.

Dari ketentuan Pasal 19 UUPA ditentukan pula bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Buku kedua (II) KUH-Perdata Indonesia mengatur sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA telah

dicabut. Pasal 56 UUPA menentukan bahwa selama Undang-Undang mengenai hak milik sebagaimana diamanatkan Pasal 50 Ayat (1) UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah.

Berdasarkan pesan dimaksud dalam Pasal 26 Ayat (1) UUPA, khusus mengenai penunjukkan pejabat yang berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum dimaksud dalam Pasal 26, telah diterbitkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah tersebut telah ditentukan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, dengan menggunakan akta yang bentuk aktanya ditetapkan pula oleh Menteri Agraria.

Penentuan hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan hukum masuk dalam hak menguasai dari negara, maka PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pemerintah, dan oleh karenanya PPAT ditunjuk atau diangkat oleh Pemerintah. Selanjutnya berdasarkan amanat Pasal 19 PP No. 10 Tahun

1961 telah diterbitkan PMA No. 10 Tahun 1961 tentang penunjukkan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya, yang mengatur pula mengenai bentuk akta.

Mengapa PP No. 10 Tahun 1961 dan PMA No. 10 Tahun 1961 menetapkan PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang membuat akta-akta yang dapat didaftar di Kantor Pendaftaran Tanah ? Dengan terbitnya UUPA terdapat permasalahan-permasalahan sehubungan dengan peralihan hak sebagai berikut :

- a. Objek perbuatan hukum yang harus dibuat tidak terbatas pada tanah bekas hak Barat yang terdaftar tetapi termasuk tanah bekas hak milik adat.
- b. Pelaksanaan perbuatan hukum atas tanah dapat terjadi di seluruh pelosok tanah air.
- c. Pada waktu itu, tidak seluruh Kepala Desa memenuhi syarat untuk melaksanakan jabatan umum.
- d. Pembuatan akta tidak akan terlayani oleh Pejabat Balik Nama yang ada di kota besar di Kantor Pendaftaran Tanah ataupun Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah (KP3T).

e. Keberadaan Notaris yang terbatas di kota besar.

Dengan demikian, maka dapat disampaikan alasan mengapa dilakukan penunjukan PPAT sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum atas tanah antara lain sebagai berikut :

- a. Dari semula, akta peralihan hak Barat dibuat oleh pejabat yang khusus yaitu Pejabat Balik Nama (Pegawai Kantor Pendaftaran Tanah atau KP3T) sedang notaris hanya membuat akta yang berfungsi sebagai "causa".
- b. Akta peralihan hak atas tanah hak milik adat dilakukan di hadapan Kepala Desa/Kepala Adat yang perlu ditingkatkan kualitas dan bentuknya sesuai fungsinya sebagai pejabat umum.
- c. Unifikasi hak sesuai UUPA perlu menetapkan pejabat yang dapat menyaksikan peralihan hak baik dari tanah hak yang terdaftar dan yang belum terdaftar/tanah bekas hak milik adat.
- d. Kantor Pendaftaran Tanah dan KP3T belum mampu melayani kebutuhan masyarakat dalam pembuatan akta bekas hak Barat maupun bekas hak milik adat yang dapat terjadi

di seluruh pelosok tanah air.

e. Sistem pendaftaran tanah yang memasukkan PPAT dalam salah satu sub sistem perlu diteruskan untuk keperluan pelaksanaan pendaftaran tanah yang efektif dan terkontrol.

PPAT berperan sebagai pejabat yang berwenang membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak dan pembebanan hak atas tanah yang berfungsi untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak. Objek dari perbuatan hukum yang dapat dilakukan di hadapan PPAT tersebut khusus mengenai tanah hak. Perbuatan hukum lain misalnya pelepasan hak, perikatan jual beli, Surat Kuasa Memasang Hipotik dilakukan oleh Notaris. Khusus mengenai pelepasan hak bukan akta formal, maka pelaksanaannya tidak harus di hadapan Notaris, tetapi dapat dilakukan di hadapan Lurah atau Kepala Desa atau menurut Pakto 1993 dapat dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan.

Dengan diundangkannya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP. No. 10 Tahun 1961, maka kedudukan PPAT ditegaskan sebagai membantu Kepala

Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum atas tanah dan PPAT masuk dalam Sistem Pendaftaran Tanah. Fungsi dan peranan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah membuat akta yang kuat yang dapat dipakai sebagai dasar pendaftaran perubahan data yuridis. Untuk pelaksanaan pendaftarannya tetap dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.

Dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT diatur pengangkatan sumpah, pemberhentian PPAT termasuk pelaksanaan jabatan PPAT, daerah kerja PPAT dan hal-hal lain yang terkait dengan pelaksanaan jabatan PPAT.

PP No. 37 Tahun 1998 tersebut juga merupakan peraturan pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang menunjuk PPAT untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam membantu Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1 angka 4 UU No. 4 Tahun 1996 bahwa PPAT berwenang membuat akta peralihan hak, pembebanan hak dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka PPAT dapat membuat SKMHT. Disam-

ping dapat dibuat di hadapan PPAT, SKMHT dapat dibuat di hadapan Notaris. Untuk fungsi dan peranan lain tetap seperti pada saat berlakunya PP No. 10 Tahun 1961.

Ditentukan dalam Pasal 1 Keppres No. 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah Di Bidang Pertanahan, bahwa sebelum ditetapkan peraturan yang baru berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai daerah otonom, pelaksanaan otonomi daerah di bidang pertanahan, berlaku Peraturan, Keputusan, Instruksi dan surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang telah ada.

Dengan adanya ketentuan tersebut, maka kedudukan dan peranan PPAT sebagaimana kedudukan dan peranan PPAT pada saat berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Apabila ketentuan mengenai otonomi daerah telah dilaksanakan dengan penuh, seorang PPAT harus tetap saja menjalankan jabatan sesuai tugas pokok dan fungsinya secara profesional, tanpa memihak, karena pengangkatan dan pemberhentian oleh Badan Pertanahan Nasional Pusat, PPAT dalam

membuat akta cukup mempunyai kemandirian bersikap di daerah kerjanya, meskipun pelaksanaan tugasnya sehari-hari harus diawasi oleh daerah (Kepala Kantor Pertanahan).

Pelaksanaan jabatan PPAT itu adalah melayani kepentingan publik sebagai pejabat profesional. Jangkauan pelayanan PPAT tidak terbatas pada masyarakat pada daerah yang bersangkutan tetapi bisa masyarakat di luar daerah. Demikian pula objek akta yang dibuat tidak saja tanah yang ada di daerah tersebut, tetapi dalam membuat akta tertentu dapat membuat akta yang salah satu obyeknya di luar daerah kerjanya. "Kepindahan PPAT" tidak terbatas pada suatu Kabupaten tertentu saja dan sebagai warga negara, yang bersangkutan dapat pindah lintas Kabupaten/Kota bahkan lintas propinsi. Berkenaan dengan itu, maka kualifikasi PPAT harus berstandar nasional dan aktanya harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi warga negara, Badan Hukum atau orang asing yang akan mendapatkan hak dengan memanfaatkan jasa PPAT untuk membuat akta. Karena "Kepindahan PPAT" dapat lintas Propinsi, maka pengangkatan kembali sebagai PPAT di Propinsi lain harus dilakukan oleh "Pemerintah Pusat".

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, sebaiknya terdapat pembagian fungsi yang harus dipertanggungjawabkan antara PPAT dan petugas pendaftar (Kantor Pertanahan).

PPAT berfungsi sebagai berikut :

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT menjamin terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan hukumnya sesuai data dan keterangan yang disampaikan para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
3. PPAT menjamin bahwa dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatannya telah memenuhi jaminan kepastian hukum untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik atau sesuai ketentuan yang berlaku.
4. PPAT menjamin bahwa perbuatannya sesuai prosedur dan kejadian yang sebenarnya sesuai data dan keterangan yang disampaikan yang akan menjamin otentisitas akta.

Petugas Pendaftar (Kantor Pertanahan) berfungsi :

1. Meneliti apakah kecakapan/kemampuan dan kewenangan bertindak dalam akta sesuai Akta Pendirian dan atau ketentuan telah terpenuhi dan untuk itu cukup dengan melihat formulasi dalam akta.
2. Menerbitkan sertipikat yang memberikan jaminan kepastian hukum sebagai hasil pelaksanaan pendaftaran peralihan hak dan pembebanan Hak Tanggungan.

Dengan pembagian fungsi serta pembuatan akta yang informatif, semestinya tidak lagi terjadi tarik menarik antara Petugas Pendaftar (Kantor Pertanahan) dan PPAT mengenai formulasi ataupun rumusan dalam akta yang sebenarnya. Dengan demikian, maka pelaksanaan pembuatan akta PPAT yang efektif (untuk pendaftaran) tidak saja harus memenuhi kaidah teknis pembuatannya, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan Kantor Pertanahan selaku pendaftar mengenai hal-hal apa yang harus dicantumkan dalam akta sepanjang dimungkinkan.

Dengan adanya pembagian fungsi antara Petugas Pendaftar (Kantor Pertanahan) dengan PPAT, maka peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran perubahan

data pertanahan akan menjadi lebih besar dan dengan fungsi itu akan memberikan kedudukan yang lebih strategis dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah akan dikabulkan apabila pembuatannya telah benar dan informasi dalam akta telah cukup untuk pendaftaran, kecuali kemudian terdapat permasalahan yang mengharuskan pendaftarannya ditolak. Dengan perannya yang lebih besar, maka akan lebih memberikan kepastian bagi penerima hak mengenai perolehan haknya. Dengan pelaksanaan demikian, maka PPAT akan semakin eksis dan pelaksanaan pendaftaran juga lebih mudah. Sebagai konsekuensinya PPAT harus dapat membuat akta yang efektif yang memenuhi syarat untuk pendaftaran dan PPAT juga harus menguasai ketentuan pertanahan khususnya yang menyangkut aspek pelayanannya.

Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh PPAT sebagai pejabat umum dan peranannya dalam Otonomi Daerah :

1. Dalam sistem negatif yang mengandung unsur positif pendaftaran tidak mengakibatkan perolehan hak. Pendaftaran hanya berfungsi antara lain menguatkan hak, yang semula alat buktinya akan menjadi terdaftar dalam Serti-

- pikat ataupun mengakibatkan lahirnya Hak Tanggungan.
2. Dengan kedudukannya sebagai pejabat yang diangkat oleh Pemerintah, maka ia harus bijaksana apabila terdapat kepentingan-kepentingan daerah dalam melaksanakan otonomi daerah yang perlu diakomodasi dan tetap menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan.
 3. Dalam era otonomi daerah, PPAT dapat memberikan usul, saran dan pendapat kepada daerah terutama tentang masalah yang berkaitan dengan transaksi tanah, ataupun masalah pertanahan serta peluang-peluang memperoleh pendapatan asli daerah.
 4. Berkaitan dengan UU No. 20 Tahun 2000 juncto UU No. 21 Tahun 1997, PPAT dan Notaris sebagai salah satu filter yang efektif dalam pengenaan BPHTB yang dijadikan salah satu sumber penerimaan keuangan daerah.
 5. Dalam menarik investor, masyarakat pemilik modal akan mencari keamanan usahanya dan untuk itu biasanya ia percaya kepada nasihat notaris/PPAT.
 6. Dengan diundangkannya PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan diterbitkannya PMNA/KBPN

No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Jabatan PPAT yang merupakan ketentuan pelaksanaan dari PP No. 37 Tahun 1998 serta ketentuan mengenai Hak Tanggungan ataupun ketentuan pendaftaran tanah, maka terdapat kepastian mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT. Apabila dalam melaksanakan jabatan, seorang PPAT selalu berpedoman pada peraturan jabatan sesuai yang ditentukan dan tidak melanggar larangan serta pembuatan aktanya sesuai kejadian dan dilakukan oleh pemegang hak maka akta yang bersangkutan akan terjamin baik otentisitas maupun keabsahannya.

Analisa Yuridis tentang lembaga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini kemudian terjadi perbedaan pendapat di kalangan ahli hukum apakah lembaga tersebut sah/tidak, dan apakah dasar lembaga PPAT sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai sistem perundangundangan, maka kita uraikan alasan pendapat seperti di bawah ini.³

³ Wawan Setiawan, S.H., *Lembaga Grosse Akta Notaris sebagai Alternatif Pertama Dan Utama Untuk Menyelesaikan Sengketa Perdata*, Surabaya, 1995.

- Semenjak lahirnya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961, mengenai Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan (teknis) dari Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960), khususnya yang termuat dalam Pasal 19 dari Undang-Undang tersebut, dan teristimewa setelah dikeluarkannya PMA (Peraturan Menteri Agraria) No. 11 Tahun 1961, seolah-olah ada lembaga baru, ada institusi baru dan ada pejabat pembuat akta baru (selain notaris) yang berkaitan dengan Pejabat yang berwenang untuk membuat akta mengenai tanah. Bahkan lebih dari pada itu, seolah-olah dengan "munculnya" Pejabat yang baru, yang kemudian dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), justru "menyingkirkan" Notaris selaku Pejabat Umum dari kewenangannya di dalam pembuatan akta, khususnya di dalam pembuatan akta tanah. Padahal jika peraturan umum, menyatakan secara umum menyebutkan "akta otentik" maka itu harus diartikan adalah "akta notaris".
- Apakah PPAT yang bukan atau yang tidak dijabat (rangkap oleh) Notaris itu, dapat dimasukkan ke dalam kelompok

"Pejabat" yang juga diberi kewenangan untuk membuat akta otentik. Bandingkan dengan atau seperti halnya Pejabat lain yang bukan Notaris, yang juga diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dalam perbuatan hukum tertentu sebagaimana dimaksud di dalam perbuatan hukum, menurut ketentuan yang termaktub dalam :

- a. Pasal 281 KUH-Perdata, selain Notaris sebagai Pejabat Umum juga pegawai Kantor Catatan Sipil berwenang membuat akta pengakuan anak di luar kawin.
- b. Pasal 1227 KUH-Perdata, bahwa selain notaris sebagai Pejabat Umum, Juru Sita juga berwenang membuat akta berita acara karena adanya penolakan atau keterlambatan pendaftaran Hipotik oleh pegawai penyimpan, yang berwenang untuk itu.
- c. Pasal 1405 dan 1406 KUH-Perdata, tentang penawaran pembayaran karena adanya penolakan dari yang berpiutang, yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang notaris atau oleh juru sita.
- d. Pasal 143 dan 218 KUH-Dagang, kewenangan juru sita, disamping notaris masih tetap berwenang, membuat akta

protes wesel.

- e. Pasal 4 KUH-Perdata, Kewenangan dari pegawai Catatan sipil dengan mengecualikan notaris, untuk membuat register kelahiran, pemberitahuan kawin, ijin kawin, perkawinan dan perceraian serta kematian.

Jika memang demikian, apa yang mendasari atau landasan hukumnya oleh karena hingga saat ini, tidak ada satupun undang-undang yang mengatur tentang hal tersebut.

Berdasarkan Pasal 57 Juncto Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria (UU No. 5 tahun 1960) ditegaskan, bahwa selama belum diatur oleh peraturan perundangan yang baru, maka ketentuan-ketentuan dalam KUH-Perdata, mengenai hipotik masih tetap berlaku. Kita telaah ketentuan Pasal 1171 KUH-Perdata, yaitu seperti dapat dibaca pada :

- * Ayat kesatu dari pasal tersebut : "Dengan diancam kebatalan akta hipotik harus dibuat dengan akta otentik" ; yang dimaksud dengan akta otentik, tidak lain adalah akta notaris. Kenyataan sekarang, akta hipotik dibuat dalam/berupa akta PPAT (termasuk yang bukan notaris). Kemudian dengan diundangkannya UU-Hak

Tanggungannya yaitu UU. No. 4 Tahun 1996 lain lagi,

yaitu :

- dalam Pasal 15 Ayat (1) disebutkan bahwa "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan" wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT
-"
- dalam Pasal 1 Ayat (4) tertulis dan terbaca :

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah "Pejabat Umum" yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apakah akta PPAT itu (yang bukan akta notaris) memenuhi ketentuan untuk dikatakan sebagai akta otentik. Jika akta PPAT itu, akan dikategorikan sebagai "Akta Otentik", apakah masih di dalam sistem hukum yang dianut, ataukah di luar sistem itu. Menurut sistem hukum yang dianut, pengaturan tentang akta otentik itu termasuk dalam ruang lingkup "hukum pembuktian", tidak termasuk dalam bidang hukum pertanahan ataupun hukum agraria.

Di dalam teks Pasal Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) tegas disebutkan bahwa "menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku". Artinya bahwa hal-hal yang berkenaan dengan "akta otentik" pun "Pejabat" berwenang untuk membuat - nya" itu, berlaku ketentuan undang-undang yang mengatur mengenai hal itu.

Antara lain yang tegas mengatur mengenai hal itu adalah Undang-Undang Hukum Perdata, terutama Buku IV perihal "Pembuktian" ; Hukum Acara Perdata (HIR, RBG, Rv).

- * Ayat kedua dari Pasal 1171 tersebut, adalah sebagai berikut : "Demikian juga kuasa untuk memberikan hipotik dengan diancam kebatalan harus dibuat dengan akta otentik". Apabila semua PPAT adalah Pejabat Umum, maka berarti demikian jauhnya keluar dari sistem hukum itu sendiri. Oleh karena konsekuensi dari padanya akan membawa akibat demikian jauh. Yaitu menyangkut, sistem hukum, tata tertib dan sistematik

dan sistematika hukum, kepastian hukum dan tatanan hukum itu sendiri.

Apakah Hukum Pertanahan atau Hukum Agraria itu, akan menjadi "masternya" atau induknya yang kemudian membawahi hukum lainnya. Apakah kelak di kemudian hari : Hukum jaminan harus mengacu kepada hukum Agraria/- Hukum Pertanahan, demikian pula halnya dengan Hukum Perikatan, Hukum Kebendaan, Hukum Perdata, Hukum Pembuktian termasuk Hukum Acara juga menginduknya kepada Hukum Agraria/Hukum Pertanahan.

Yang sangat menarik untuk mendapat perhatian kemudian dicermati, dianalisa dan diambil kesimpulan dengan penuh kehati-hatian, yang kelak bermuara pada koreksi yang sangat mendasar adalah tentang kehadiran dan keberadaan serta kiprah Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk kedudukan akta-akta yang dibuat oleh atau di hadapannya.

a. Kita mulai menelusuri keahulunya, sebagai pangkal tolak analisa ilmiah obyektif, logis-yuridis, berfikir pragmatis didasarkan kepada sistematika

urutan peringkat peraturan perundangan yang berlaku, dan secara real itu bisa diterima dengan akal-sehat, wajar dan lugas, yaitu mari perhatikan Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960). Khusus kita tunjukkan pada Pasal 19 (sembilanbelas). Dari sini kita akan menemukan "bibit" sumber pemikiran untuk menjadi benih persemaian pemikiran selanjutnya. Kita hentikan sejenak, alam kita yang sekarang ada pada posisi "muara" kesalahan yang sudah berjalan lebih dari 30 tahun itu.

b. Hingga saat ini hampir seluruh ahli hukum, mengira penuh keyakinan, bahwa dasar adanya PPAT itu adalah Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961. Yang kalau kita kutipkan bagian yang sangat relevan di dalam konteks/pembicaraan sekarang ini adalah :

Pasal 1.

(1) Untuk setiap kecamatan atau daerah yang disamakan dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut : Kecamatan), diangkat seorang pejabat

contoh terlampir pada peraturan ini.

- c. Para ahli hukum, hukum, mendalilkan (seolah-olah terbius dengan kesalahannya), bahwa PMA No. 11 tahun 1961 bersumberkan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 No. 28) yaitu tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Adapun sumber lahirnya PP No. 10 Tahun 1961 itu, adalah Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.
- e. Banyak orang menyebut dan mempergunakan Pasal 19 UUPA sebagai dasar pembicaraannya. Tetapi banyak dan hampir sebagian besar ahli hukum tidak pernah atau belum pernah membacanya, paling tidak membacanya dengan benar, atau setidaknya mengartikan atau menafsirkannya keliru.
- f. Untuk memudahkan, dan sekaligus menghindari terjadinya "fitnah", sebaiknya kita sitir bagian utama yang berisi roh dan jiwa Pasal 19 UUPA itu, yang menyebabkan ia hidup utuh.

Bagian II : Pendaftaran tanah.

Pasal 19 (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wila-

yah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah.

- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
 - b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan

(1) Pasal 19 UUPA itu yang merupakan Bagian II dari Bab II undang-undang tersebut, jelas, tegas, gamblang, tidak mungkin ditafsirkan lain, kecuali hanya pengaturan "pendaftaran" yang bersifat administratif. Tindakan itu adalah tindakan administratif, yang diberikan kewenangan untuk melakukan hal itu kepada Pemerintah, pejabat administrasi negara, pejabat tata usaha negara. Pendaftaran itu dilakukan "oleh" pejabat yang diberi kewenangan untuk itu. Bukan dilakukan oleh

pihak lain di hadapan pejabat itu.

- (2) Pasal tersebut, tidak memberikan kewenangan kepada pemerintah, untuk mengatur tentang perbuatan hukum, yang menjadi kewenangan pihak-pihak yang berkepentingan. Misalnya perbuatan tentang peralihan hak, termasuk jual-beli, hibah maupun pemberian hak tertentu dari seorang pemilik kepada pihak lain.
- (3) Apabila pasal tersebut, tidak mengatur tentang alat bukti perbuatan hukum mengenai hal itu, misalnya akta jual-beli, akta hibah, akta pemberian hak tanggungan dan lain sebagainya.
- (4) Pasal tersebut tidak mengatur, bahkan sama sekali tidak melimpahkan kewenangan untuk mengatur pejabat yang berwenang membuat alat bukti dari adanya perbuatan hukum, misalnya pejabat pembuat akta jual beli tanah, atau pejabat pembuat akta pemberian hak tanggungan, dan lain sebagainya.
- (5) Oleh karena kewenangan yang diberikan oleh undang-undang hanya mengenal pendaftarannya, hanya

tindak administrasi, maka pengaturannya untuk itu cukup dengan Peraturan Pemerintah.

- (6) Dengan demikian Peraturan Pemerintah yang lahir sebagai penjabaran dan pelaksanaan atau perintah dari Pasal 19 (undang-undang) itu, karena bersifat administrasi, hanya (terbatas) pada urusan "pendaftaran", tidak lebih dari itu. Tidak boleh lebih dari itu. Tidak termasuk yang di luar itu.
- (7) Adapun kewenangan membuat alat bukti tertulis dan juga otentik, dari adanya perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, tetap berada pada "Pejabat Umum" yang telah ada pada saat UUPA itu diundangkan. Pada saat Pasal 19 UUPA itu mulai berlaku. Bahkan sebelum ada, sebelum berlakunya Pasal 19 UUPA. Bentuk akta otentik. Siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik itu. Sudah jelas, dan tidak bisa ditafsirkan lain. Juga tidak boleh diperluas maupun dikurangi apalagi disimpangi dengan produk peraturan di bawah undang-undang.

Menurut sistem hukum yang dianut dan berlaku di Indonesia, peraturan yang mengatur tentang akta otentik, termasuk bentuk dari akta, demikian pula peraturan tentang jabatan dari pejabat pembuat akta itu, mutlak harus dengan undang-undang, dan tidak boleh diatur dengan peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang. Khusus peraturan yang mengatur tentang jabatan pembuat akta termasuk jika diperlukan jabatan PPAT di luar Pejabat Umum yang hingga saat ini satu-satunya adalah Notaris, harus dibuat dan dituangkan serta diatur dalam Undang-Undang organik.

Coba kita cermati, yang hingga saat ini dianggap sebagai sumber lahirnya PPAT itu adalah :

a. Pasal 19 PP no. 10 Tahun 1961 ;

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

b. Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang

Bentuk Akta.

Pasal 1. Akta-akta yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 No. 28) harus dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar isian) yang contoh-contohnya terlampir pada Peraturan ini.

Pasal 2. Untuk membuat akta-akta yang dimaksud dalam Pasal 1, pejabat harus mempergunakan formulir-formulir yang tercetak.

Apakah akta PPAT adalah akta otentik ?

Suatu akta dikatakan otentik bilamana pembuatannya dan peresmiannya memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

- a. dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang,
- b. dibuat oleh atau di hadapan Pejabat yang berwenang,
- c. Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Dari unsur-unsur di atas dapat kita tarik kesimpulan bahwa akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memenuhi unsur-unsur a dan b tersebut di atas.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁴

Dengan demikian maka penelitian yang dilaksanakan tidak lagi untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada suatu pola pikir menurut sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986.

digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.⁵

3.2. METODE PENDEKATAN

Metode penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif dan empiris, dibahas melalui studi kepustakaan untuk memperoleh informasi dari pengetahuan empiris dari responden.

3.3. SPESIFIKASI PENELITIAN

Spesifikasi penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif analitis, dengan tujuan untuk memperoleh dasar, dan ketepatan Titel Eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan.

Deskriptif yaitu penelitian untuk menggambarkan objek permasalahan, sedangkan analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan dan membandingkan serta menggunakan aspek-aspek bidang ke"Pejabat Pembuat Akta Tanah"an dan ke"notaris"an.

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

3.4. POPULASI DAN PENENTUAN SAMPEL

Populasi penelitian adalah keseluruhan dari suatu yang sedang diteliti atau dapat dikatakan populasi penelitian merupakan sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.

Yang menjadi populasinya adalah :

1. Kantor Pertanahan Blora.
2. Kantor P.T. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
Cabang Blora.
3. Klien/Debitur.
4. Notaris dan PPAT.

Mengingat banyaknya populasi yang diteliti, maka penelitian dilakukan dengan menggunakan sampel.

Cara dan metode pengambilan sampel adalah purposive sampling yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan subjek didasarkan tujuan tertentu.

Penelitian dengan menggunakan sampel dari populasi ini dipilih berdasarkan alasan-alasan antara lain :

1. Penelitian sampel dapat dilakukan dengan lebih cepat dan lebih murah karena sampel lebih cepat dari populasi maka

pengumpulan data pengelolaan data dapat dilakukan dengan cepat.

2. Penelitian sampel dapat menghasilkan informasi yang lebih komprehensif.
3. Penelitian sampel lebih akurat.
4. Dengan penghematan yang didapat dari waktu dan biaya maka dengan penelitian sampel ini dimungkinkan untuk menyelidiki populasi yang lebih besar dan lebih bervariasi.

Selanjutnya setelah ditentukan sampel yang dijadikan objek penelitian maka ditentukan responden dari penelitian ini. Adapun yang menjadi responden dari penelitian ini adalah :

1. Kepala Kantor Pertanahan Blora (khususnya Kepala Seksi Hak Atas Tanah).⁶
2. Kepala Kantor P.T. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Blora (khususnya Kepala Bagian Kredit).⁷

⁶ Wawancara dengan Bapak Budi Muljono, S.H., M.M., tanggal 3 September 2004

⁷ Wawancara dengan Bapak Adji Sabdono, tanggal 3 September 2004

3. Dua orang Klien/Debitur.

4. Dua orang Notaris dan PPAT.

3.5. METODE PENGUMPULAN DATA

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam menyusun tesis ini didalam mengadakan penelitian dibutuhkan adanya suatu cara atau metode tertentu guna mengumpulkan data tersebut. Data yang dikumpulkan meliputi data kepustakaan dan penelitian lapangan.

1. Penelitian Kepustakaan

a. Data

Data yang diperlukan dalam penelitian kepustakaan ini adalah data sekunder yang meliputi :

a.1 Bahan Hukum Primer, terdiri dari :

- Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut pertanahan.
- Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut pendaftaran tanah.

a.2 Bahan Hukum Sekunder, yakni berbagai macam kepustakaan yang berhubungan dengan Titel Eksekutorial, Grosse, dan Sertipikat Hak

Tanggungjawab Atas Tanah.

a.3 Bahan Hukum Tersier, yang terdiri dari :

- Kamus Hukum.
- Kamus Bahasa Indonesia.

2. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang secara langsung mempelajari permasalahan yang diteliti pada objek-objek yang ditentukan.

Penelitian lapangan ini dilakukan dengan cara wawancara yaitu melakukan tanya jawab dengan responden. Meskipun dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi dan jawaban pada saat wawancara dilakukan.

Metode wawancara atau interview adalah suatu teknik pengumpulan data yang penulis lakukan dengan jalan mengadakan wawancara atau tanya jawab dengan responden yang telah ditentukan.

Penulis memilih metode ini dengan beberapa pertimbangan, bahwa metode ini ternyata memberikan beberapa keuntungan, antara lain :

- a. Dengan memperoleh informasi langsung dari objeknya, diharapkan akan memperoleh tingkat ketelitian yang relatif tinggi.
- b. Keterangan yang didapatkan tidak semata-mata dari hal-hal yang bersumber dari pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan, akan tetapi dari perkembangan tanya jawab tersebut.
- c. Ada kesempatan untuk mengecek jawaban secara langsung dan bersifat pribadi.

3.6. METODE ANALISA DATA

Data yang terkumpul mengenai penemuan hukum *in concreto* dan asas-asas hukum yang melandasi selanjutnya akan dianalisa secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan juga metode analisa kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti menggunakan logika/penalaran untuk memperoleh pemahaman secara imperatif.

3.7. SISTEMATIKA PENULISAN

Bab Kesatu berisi Pendahuluan yang terdiri atas :
Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, dan
Kegunaan Penelitian.

Bab Kedua berisi Tinjauan Pustaka yang terdiri atas :
Sejarah Titel Eksekutorial, Notaris dan Aktanya, Pejabat
Pembuat Akta Tanah dan Aktanya.

Bab Ketiga berisi Metode Penelitian yang terdiri dari :
Metode Penelitian, Metode Pendekatan, Spesifikasi Peneli-
tian, Populasi Dan Penentuan Sampel, Metode Pengumpulan
Data, Metode Analisa Data dan Sistematika Penulisan.

Bab Keempat berisi Hasil Penelitian dan Pembahasan yang
terdiri atas : Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggung-
an, Eksekusi Hak Tanggungan, dan Kantor Pertanahan.

Bab Kelima berisi Penutup yang terdiri atas :
Kesimpulan dan Saran.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hak Tanggungan

Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi sebagai berikut :

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu ialah :

- a. Hak jaminan,
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria,
- c. Dapat dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan

satu kesatuan dengan tanah itu,

d. Untuk pelunasan utang tertentu,

e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Menurut UUPA, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (Pasal 25, 33 dan 39 UUPA).

Namun jika kita lihat Pasal 4 UUHT, objek Hak Tanggungan adalah :

a. Hak Milik,

b. Hak Guna Usaha,

c. Hak Guna Bangunan,

d. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah-tangankan,

e. Hak Pakai atas Hak Milik (masih akan diatur dengan Peraturan Pemerintah).

Menurut Pasal 4 Ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan pada hak atas tanahnya saja, tetapi dapat pula berikutan bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah

tersebut, atau yang dalam UUHT disebut "benda-benda yang berkaitan dengan tanah".

Sahnya Hak Tanggungan agar hak tanggungan dapat berikud bangunan, tanaman dan hasil karya di atas tanah itu, harus memperhatikan syarat sebagai berikut :

- bangunan, tanaman dan hasil karya harus merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut,
- apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut merupakan milik pemegang hak atas tanah, maka Hak Tanggungan yang dibebankan atas hak atas tanah tersebut terbebankan pula pada bangunan, tanaman dan hasil karya di atas tanah itu, haruslah pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, haruslah pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut dilakukan dengan adanya penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik pada Akta Pemberian Hak Tanggungannya.

Asas-asas Hak Tanggungan

a. Memberikan Kedudukan yang Diutamakan Bagi Kreditur

Pemegang Hak Tanggungan (droit de preference)

Dalam Penjelasan Umum UUHT, di dalam angka 4 dijelaskan bahwa yang dimaksudkan dengan "memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain" ialah :

Bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulukan daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Piutang-piutang Negara yang mana saja yang harus didahulukan dari Hak Tanggungan ?

Dalam Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, tidak dijumpai ketentuan yang menentukan mengenai didahulukannya piutang negara dari gadai dan hipotik. Dengan demikian, juga tidak didahulukan dari Hak Tanggungan.

Dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Perubahan

Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, dapat dijumpai ketentuan yang menentukan tagihan pajak mempunyai hak mendahului melebihi segala hak mendahului lainnya.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan, bahwa berpedoman kepada ketentuan Pasal 1137 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, piutang negara yang kedudukannya lebih tinggi dari Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam angka 4 penjelasan umum UUHT, hanya tagihan pajak saja.

b. Tidak Dapat Dibagi-bagi

Pasal 2 Ayat (1) UUHT :

"Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat 2."

Artinya : Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya.

Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang

yang belum dilunasi.

Menurut Pasal 2 Ayat (1) juncto Ayat (2) UUHT, sifat tidak dapat dibagi-bagi Hak Tanggungan dapat disimpangi oleh para pihak bila dikehendaki oleh para pihak, dengan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya ; sepanjang :

- Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah,
- Pelunasan utang yang dijaminakan dilakukan dengan cara angsuran, yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek 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.

c. Hanya Dapat Dibebankan Pada Hak Atas Tanah yang

Telah Ada

Dari ketentuan Pasal 8 UUHT, dapat ditarik kesimpulan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemberi Hak

Tanggungan.

Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang.

Begitu juga tidaklah mungkin untuk membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

d. Dapat Dibebankan Selain Atas Hak Tanahnya, Juga Berikut Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah Tersebut

Benda-benda yang berkaitan dengan tanah berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

e. Dapat Dibebankan Juga Atas Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang Baru Akan Ada Di kemudian Hari

Pasal 4 Ayat (4) UUHT memungkinkan pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sekalipun benda-benda tersebut belum ada, akan tetapi baru akan ada di kemudian hari.

Benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari tersebut, nantinya harus berkaitan/merupakan bagian dari

tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

f. Dapat Dijadikan Jaminan Untuk Utang yang Baru Akan Ada

Dengan demikian utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada, maupun yang belum ada (yang baru akan ada di kemudian hari), tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

Hal demikian dalam praktek lazim terjadi, misalnya, dalam pemberian kredit dalam bentuk Rekening Koran, yang dicantumkan nilai plafond kredit, sedangkan debitur biasanya tidak sekaligus memakai plafond kredit tersebut, tetapi memakai secara bertahap.

Atau dalam Kredit Investasi, dimana pembayaran diangsur, sehingga hutang yang sebenarnya tidak sama dengan plafond kreditnya.

Seperti dikemukakan dalam penjelasan Pasal 3 Ayat (1) UUHT, dapat dijadikannya Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang baru akan ada di kemudian hari, adalah untuk menampung kebutuhan dunia perbankan berkenaan dengan timbulnya utang dari nasabah bank sebagai dilakukannya pencairan atas suatu garansi bank. Juga untuk menampung

timbulnya utang sebagai akibat pembebanan bunga atas pinjaman pokok dan pembebanan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

g. Dapat Menjamin Lebih Dari Satu Utang

Pasal 3 Ayat (2) UUHT menentukan :

"Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum".

Pasal 3 Ayat (2) UUHT tersebut, memungkinkan pemberian suatu Hak Tanggungan untuk :

- beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian utang,
- beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

Dengan ketentuan Pasal 3 Ayat (2) UUHT tertampung kebutuhan pemberian Hak Tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan ; dan memberikan kemungkinan pemberian jaminan

berupa satu Hak Tanggungan kepada beberapa kreditur secara paripasu.

h. Mengikat Objeknya Dalam Tangan Siapapun Objek Hak Tanggungan Itu Berada

Pasal 7 UUHT menetapkan azas yang disebut azas "droit de suite" atau "zaakgevolg", yaitu bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.

Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan beralih kepada pihak lain karena sebab apapun juga.

i. Hanya Dapat Dibebankan Atas Tanah yang Tertentu

Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik, yang dikenal dengan nama asas spesialisitas (Pasal 8, Pasal 11 Ayat (1) huruf e UUHT).

j. Wajib Didaftarkan

Terhadap Hak Tanggungan berlaku azas publisitas (azas keterbukaan). Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran tersebut merupakan syarat mutlak lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

k. Dapat Diberikan Dengan Disertai Janji-janji Tertentu

Menurut Pasal 11 Ayat (2) UUHT, Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif dan tidak limitatif. Bersifat tidak limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain, selain daripada janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT.

l. Tidak Boleh Diperjanjikan Objeknya Untuk Dimiliki Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Bila Debitur Cidera Janji

Menurut Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Janji yang demikian disebut "vervalbeding".

4.2. Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Oleh Pasal 17 UUHT menentukan bahwa bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasar Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Ternyata mengenai hal tersebut tidak diatur dengan Peraturan Pemerintah, tetapi diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam praktek dibuat oleh PPAT Notaris sebagai pilihan kreditur dengan pertimbangan berkaitan dengan akta perjanjian kredit yang berhubungan langsung dengan notaris.

Dapat kita bandingkan, bahwa bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan hanya diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, padahal untuk

memenuhi syarat otentisitas suatu akta otentik, bentuknya harus diatur oleh Undang-Undang.

Dalam Pasal 11 Ayat (1) UUHT ditentukan, bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan,
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap domisili yang dipilih,
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin,
- d. nilai tanggungan,
- e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 11 Ayat (1) UUHT memberikan azas spesialisasi kepada Hak Tanggungan baik mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin. Penjelasan Pasal 11 Ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang

sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum.

Sedangkan Pasal 11 Ayat (2) UUHT berbunyi sebagai berikut :

- Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan 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 di muka, 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 debitor 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 dibataalkannya 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 debitör cidera janji ;

- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan ;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih 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 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 ;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (4).

Seharusnya konsisten dengan sistem peraturan perundangan yang berlaku Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum dan dengan konsekuensi bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat diberikan Titel Eksekutorial, yang berarti Titel Eksekutorial tidak perlu dicantumkan pada cover Sertipikat Hak Tanggungan karena Sertipikat Hak Tanggungan adalah

salinan buku tanah hak tanggungan yang dijahitkan menjadi satu dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris dibubuhi tertanda dan disertai tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan.

Di dalam praktek, Akta Pemberian Hak Tanggungan ini dibuat rangkap 4 (empat) dengan 2 (dua) blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani oleh para pemilik jaminan, kreditur, para saksi, dan PPAT, sedangkan 1 (satu) blanko dibubuhi t.t.d. (tertanda) yang dijahitkan menjadi satu dalam Sertipikat Hak Tanggungan dan 1 (satu) blanko dibubuhi t.t.d. (tertanda) diserahkan kepada kreditur.

Kreditur tidak banyak membahas masalah akademis mengenai irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", tetapi lebih cenderung untuk membahas masalah substansi/ isi dalam suatu akta.⁸

Blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan (dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) ini dalam praktek pernah

⁸ Wawancara dengan Bapak Adji Sabdono, tanggal 3 September 2004

mengalami kekosongan/blanko habis secara merata di seluruh Kantor Pos Indonesia, khususnya di Kabupaten Blora.

Seharusnya, PPAT sebagai pejabat umum yang diangkat berwenang membuat akta sendiri, bukan dengan blanko yang sering tidak sesuai dalam penggunaan praktek keseharian. Hal ini bukan hanya masalah teknis, tetapi berkaitan dengan masalah tertentu yang perlu kejelasan dan pengorbanan. Yang dibutuhkan adalah standard akta (akta yang baku), bukan blanko akta.

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 Ayat (1)

UUHT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Tata cara pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan diatur

dalam Pasal 13 Ayat (2) dan Ayat (3) UUHT sebagai berikut :

- setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan disertai warkah-warkah yang terkait yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan.
- Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan

dengan membuatkan 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.

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.

Selanjutnya Pasal 14 Ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan "Sertipikat Hak Tanggungan" sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam Pasal 14 Ayat (4) UUHT ditentukan bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 13 Ayat (3) UUHT dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditur dapat memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan agar Sertipikat tanah tetap diserahkan kepada kreditur.

Dalam praktek sehari-hari hampir selalu krediturlah yang

tetap memegang Sertipikat tanahnya, agar bila terjadi eksekusi atas objek Hak Tanggungan tidak mengalami kesulitan menguasai Sertipikat tanahnya.⁹

Kadangkala ada yang salah mengerti yang menyimpan sertipikat notaris.

Proses secara rinci tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Pasal 14 UUHT menyebutkan :

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-akta "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, Sertipikat

⁹ Wawancara dengan Bapak Kardjono, tanggal 7 September 2004

- 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.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Adapun bentuk dan arti Sertipikat Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, yang seperti diuraikan dalam Pasal 1 :

- (1) Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Ayat (1), bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (2), dan bentuk Buku Tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagaimana tercantum masing-masing pada lampiran I, lampiran II dan lampiran III Peraturan ini.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen dengan bentuk sebagaimana pada Lampiran IV Peraturan ini.

Sebelum membahas terlebih lanjut masalah-masalah sekitar Sertipikat Hak Tanggungan terlebih dahulu kita tinjau tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Sebagaimana diketahui, bahwa Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji (wanprestasi), tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut. Agar penjualan tersebut dilakukan secara jujur (fair), UUHT mengharuskan agar penjualan dilakukan melalui pelelangan di muka umum, menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 20 Ayat (1) UUHT).

Menurut data di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora sejak saat diberlakukannya UUHT, maka tidak ada APHT yang dibuat di hadapan PPAT lain, kecuali PPAT Notaris.¹⁰

4.3. Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 6 UUHT apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama, mempunyai hak untuk

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Budi Muljono, S.H., M.M., tanggal 3 September 2004

menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini disebut "Parate Eksekusi". Pemegang Hak Tanggungan, untuk melakukan eksekusi tidak perlu meminta penetapan pengadilan, dan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Ada perbedaan antara Parate Eksekusi Hipotik dan Hak Tanggungan. Parate Eksekusi dalam akta Hipotik hanya apabila hal demikian sebelumnya diperjanjikan dalam akta pemberian Hipotiknya, sedangkan Parate Eksekusi Hak Tanggungan adalah hak yang diberikan Undang-Undang (Pasal 6 UUHT).

Sebagaimana diuraikan di atas, bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama, mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, dan hak yang demikian itu oleh UUHT sudah diberikan ex lege (Pasal 6 UUHT), akan tetapi dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT disebutkan, bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : (e) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan

pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

Dan dalam blanko formulir Akta Pemberian Hak Tanggungan malah diperjanjikan lagi dari pemberian Hak Tanggungan, untuk melaksanakan hak seperti itu. Hal itu tampak pada redaksi blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan (PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1996), yang berbunyi :

Jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama, untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.

Kalau hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri diperoleh pemegang Hak Tanggungan karena Undang-undang, apakah perlu yang tercantum dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf e UUHT tersebut, mana yang benar, hak tersebut diberikan oleh Undang-undang atau diperjanjikan ?

Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila Debitur wanprestasi, merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan

oleh Undang-undang sendiri kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui Pengadilan dan tidak perlu diturut prosedur hukum acara.

Pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat "debitur wanprestasi". Padahal kreditur (pemegang Hak Tanggungan), baru membutuhkannya apabila debitur wanprestasi, maka kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditunggu, kalau dibutuhkan dan itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut sebagai "Parate Eksekusi". Perlu dibedakan menjual berdasar parate eksekusi dan menjual berdasarkan grosse akta.

Menjual berdasar grosse akta memang harus mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan terlebih dahulu. Suatu grosse akta mempunyai kekuatan seperti suatu keputusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pelaksanaannya - sama seperti putusan Pengadilan - harus melalui dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan. Tetapi jika orang melaksanakan Parate Eksekusi, ia bisa langsung menjualnya melalui juru lelang.

Kalau menjual berdasarkan parate eksekusi harus juga melalui (mendapat fiat) Ketua Pengadilan, maka apa bedanya dengan menjual berdasarkan Grosse, dimana letak paratnya dari suatu Parate Eksekusi, apa gunanya diberikan oleh Undang-undang, seperti halnya dalam Sertipikat Hak Tanggungan dengan kekuatan Eksekutorialnya ?

Pasal 6 UUHT dalam penjelasannya, mengaitkan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, dengan Pasal 224 HIR yang mengatur tentang Grosse akta. Hal ini akan mencampuradukkan antara menjual melalui parate eksekusi dengan menjual berdasarkan grosse.

Dalam penjelasan Pasal 6 UUHT dikatakan, bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri adalah merupakan perwujudan dari kedudukan yang diutamakan (preferensi) yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk menjual seperti disebutkan oleh Pasal 6 UUHT diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, bukan karena ia memperjanjikannya dengan pemberi Hak Tanggungan, tetapi karena Undang-undang menetapkan demikian.

Di sana sama sekali tidak ada ketentuan yang menyatakan

bahwa ada beberapa kreditur pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai kewenangan seperti itu (parate eksekusi), pemegang Hak Tanggungan yang pertama didahulukan daripada pemegang Hak Tanggungan yang lebih rendah kedudukannya.

Bukankah yang diberi kewenangan seperti itu hanya kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama saja, sehingga tidak mungkin ada masalah tingkatan-tingkatan kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri.

Jadi, kewenangan Parate Eksekusi bukan merupakan perwujudan dari kedudukan kreditur preferen, tetapi merupakan perwujudan dari salah satu segi dari kedudukan kreditur yang oleh Undang-undang diberi kewenangan khusus.

Di dalam praktek, pelaksanaan eksekusi oleh pemenang lelang sulit/tidak mau dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri mengingat pada saat proses pelaksanaan lelang tidak pernah melibatkan Pengadilan Negeri. Jadi, Pengadilan Negeri tidak mau campur tangan/terlibat dalam urusan pelaksanaan eksekusi. Hal ini, harus menjadi catatan bagi Mahkamah Agung.

4.4. Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional dibentuk Pemerintah sebagai lembaga non departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988.

Dalam Pasal 2 Keputusan Presiden tersebut berbunyi :

Badan Pertanahan bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, pengawasan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Sesuai bunyi Pasal 1 Ayat (6) UUHT, Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten, Kotamadya atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Sedangkan dalam melaksanakan tugas dimaksud, Badan Pertanahan menyelenggarakan fungsi :

- a. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan, pengawasan dan penggunaan tanah,

- b. Merumuskan kebijaksanaan dan merencanakan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria,
- c. Melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan.
- d. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan.
- e. Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan.
- f. Lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden (Pasal 3 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988).

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan fungsi dan tugas Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten harus berkoordinasi dengan unsur Pemerintah Daerah dan melaporkannya kepada Bupati sebagai Kepala Wilayah.

Dapat disimpulkan bahwa Badan Pertanahan Nasional merumuskan kebijakan, menetapkan peraturan, sebagai badan penelitian dan pengembangan bidang atau yang berkaitan dengan pertanahan. Sedangkan Kantor Pertanahan bersifat operasional/pelaksana.

Seharusnya Titel Eksekutorial harus dicantumkan di atas Kepala Akta, bukan pada halaman depan (cover) Sertipikat Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan mengingat sejarah Titel Eksekutorial. Di dalam praktek, Titel Eksekutorial ini mengalami inflasi nilai karena belum ada kesepakatan hakim tentang kekuatan eksekutorial dan lembaga lain yang diberikan wewenang untuk menggunakan Titel Eksekutorial.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Pencantuman Titel Eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan tidak/kurang tepat secara akademis ilmiah. Namun demikian di dalam praktek harus diterima karena telah ditetapkan berdasarkan Undang-Undang. Dengan diundangkannya UUHT, maka persoalan hukum/perdebatan/polemik menyangkut irah-irah harus dicantumkan dimana (Sertipikat atau Akta Pemberian Hak Tanggungan) relatif berkurang.
2. Pencantuman Titel Eksekutorial harus eksplisit karena merupakan syarat formil dan peraturan perundangan yang berlaku mensyaratkan pencantumannya dengan syarat batal demi hukum.

5.2. Saran

1. Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dengan Undang-Undang, bukan diatur dengan Peraturan Pemerintah seperti

yang ada dan berlaku saat ini.

2. Dengan diterimanya RUUJN oleh DPR (Dewan Perwakilan Rakyat) pada tanggal 14 September 2004 dan telah ditandatangani (disahkannya) oleh Presiden pada tanggal 6 Oktober 2004 menjadi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka seyogiannya/seharusnya Notaris adalah jabatan tunggal yang dapat berfungsi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Pasar Modal, Pejabat Pembuat Akta Koperasi (PPAK), Pejabat Lelang, dan seterusnya, sehingga tidak ada lagi Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris PPAT), Notaris Pejabat Pembuat Akta Pasar Modal, Notaris Pejabat Pembuat Akta Koperasi (Notaris PPAK), dan Notaris Pejabat Lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P.Parlindungan, *Media Notariat*, 1987.
- Boedi Harsono, Prof., *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1988.
- J.Satrio (Notarielee, waaruit niet blijkt van het bestaan van een onmiddelijk te verwezenlijken aan spraak tegen een bepaalde persson (b.v. een zodanige die een niet - opeisbare voderingconstateert) zijn evenmin als vonissen, waarbij dit niet het geval is, voortenuitvoering vatbaar). Busman, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Jakarta, 1984.
- Lumban G.H.S.Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983.
- Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1988.
- Remy ST.Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- R.Subekti, S.H., Prof. dan R.Tjitrosudibio, S.H., *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- S.Nasution dan M.Thomas, *Buku Penuntun Membuat Tesis, Skripsi, Disertasi, Makalah*, Bumi Aksara, Jakarta, 1988.
- Victor M.Situmorang, Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Wawan Setiawan, S.H., *Lembaga Grosse Akta Notaris sebagai Alternatif Pertama Dan Utama Untuk Menyelesaikan Sengketa Perdata*, Surabaya, 1995.
- Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum, Aneka Ilmu*, Semarang, 1977.

Jurnal/Majalah/Bacaan

- 8 Juni 2001. *Seminar Nasional "Reposisi Dan Reaktualisasi PPAT Dalam Sistem Hukum Nasional"*. Jakarta.
- 25 Maret 2001. *Temu Ilmiah Ikatan Notaris Indonesia Dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Jawa Timur*. Surabaya.
- 2 Pebruari 2000. *Seminar Grosse Akta Notaris*. Surabaya.
1997. *Majalah Hukum Bisnis*. Volume 2.
1994. *Media Notariat*. Nomor 30, 31, 32. Januari-April-Juli.
1987. _____ . Nomor 2. Tahun II. Januari.
1986. _____ . Edisi Perkenalan.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang *Jabatan Notaris*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*.
- Peraturan Jabatan Notaris (Reglement op Het Notaris - Ambt in Indonesie) Ordonansi 11 Januari 1860, Staatblad 1860-3.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 Tentang *Badan Pertanahan Nasional*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertipikat Hak Tanggungan.