

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG
DIDAHULUI SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BEKASI

OLEH :
TRI AKHSANUL IMAN., S.H.
NIM : B4B.004.187

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji
Pada tanggal 19 Agustus 2006
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Dosen Pembimbing Utama

Yunanto.,S.H.M.Hum.

Ketua Program

Magister Kenotariatan

H. Mulyadi.,S.H.,M.S

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini yang saya beri judul judul “***PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG DIDAHULUI SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI***”, yang diajukan guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak mungkin dapat terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak. Oleh karena itu, saya ingin menggunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih dan rasa hormat saya kepada :

1. Bapak Prof. Ir., Eko Budihardjo M.Sc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang..
2. Bapak Prof. Dr., Soeharyo Hadisaputro. dr. SP.PD(K), selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Mulyadi, SH, MS, selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, sekaligus selaku dosen penguji yang telah memberikan ijin penelitian serta memberikan dorongan dan semangat kepada penulis selama masa perkuliahan.

4. Bapak Yunanto, SH, MHum selaku Sekretaris Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan selaku Pembimbing Utama dalam pembuatan tesis ini yang telah banyak membantu memberikan bimbingan, petunjuk, masukan serta kemudahan kepada saya, sehingga tesis ini dapat segera terselesaikan.
5. Bapak Moch, Djais, SH, CN, Mhum selaku Dosen Wali, yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penulis selama perkuliahan.
6. Bapak Budi Ispriarso, SH, Hmum, Bapak HR. Suharto SH. Mhum dan Bapak Dwi Purnomo, SH, Mhum, selaku Tiem Penguji Tesis, yang telah menguji dan memberi pengarahan dalam penyusunan tesis ini.
7. Para dosen pengajar dilingkungan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah membekali saya dengan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang berguna.
8. Bapak Cecep Bagja Gunawan, selaku Kepala Kantor Pertanahan beserta seluruh Staff Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk melakukan riset dan telah banyak membantu dalam penyelesaian tesis ini.
9. Isteriku yang terkasih dan tersayang SRI PURNANI, SPd., yang senantiasa memberikan semangat dan kasih sayangnya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
10. Anakku yang tercinta dan sangat penulis banggakan TEGUH PRAMUDIKA AKHSANUL IMAN yang menjadi pemicu semangat bagi penulis dalam penyelesaian tesis ini.

11. Ayahanda dan Ibunda serta Bapak dan Ibu Mertua yang sangat penulis hormati, yang telah banyak memberikan bimbingan dan dorongan, baik moril maupun materi, serta doa restu untuk keberhasilan penulis selama kuliah sampai dengan selesai.
12. Kakak-kakak dan adik-adik semua beserta seluruh keponakan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan support kepada penulis.
13. Sahabat-sahabatku yang telah memberikan semangat dan bantuan dalam menyelesaikan tesis ini, antara lain : Rama, Asep, Rully, Risyad Mahfuzh, Benyamin Suryo Sabath Hutapea, Damar Aryateja Asmara, Yeni Damayanti, Mirda (Vivie), Prastowo Hendarsanto, Bapak Hamzah Fatoni, Paul Christian, Rr Nadia, Totok Suyanto, Suparno, Supri, Yulianto, Dikky, Benhard Sihite, Mbah Muljono, Panji dan rekan-rekan lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu terutama Kelompok Erlangga.

Akhirnya saya berharap tesis ini akan memberikan manfaat bagi diri saya sendiri dan juga bagi masyarakat, maupun bagi pengembangan ilmu hukum. Saya menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saya mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca sekalian.

Semarang, 19 Agustus 2006
Penulis

TRI AKHSANUL IMAN .,S.H.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang.....,2006

TRI AKHSANUL IMAN.SH

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----|
| HALAMAN JUDUL..... | I |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | II |
| HALAMAN PERNYATAAN..... | III |
| ABSTRAK..... | IV |
| KATA PENGANTAR..... | V |
| DAFTAR ISI..... | VI |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 11 |
| C. Tujuan Penelitian | 12 |
| D. Manfaat Penelitian | 12 |
| E. Sistematika Penulisan | 13 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 15 |
| A. Tinjauan Terhadap Perjanjian Pada Umumnya | 15 |
| 1. Pengertian Perjanjian | 15 |
| 2. Syarat Sahnya Perjanjian | 16 |

| | |
|----------------------------|----|
| 3. Asas Perjanjian | 18 |
| B. Perjanjian Kredit | 24 |

VI

| | |
|---|-----------|
| C. Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit | 26 |
| D. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan | 27 |
| E. Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan | 32 |
| F. Tata Cara Pencoretan Hak Tanggungan | 41 |
| G. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan | 44 |
| BAB III METODE PENELITIAN..... | 48 |
| A. Metode Pendekatan | 49 |
| B. Spesifikasi Penelitian..... | 49 |
| C. Populasi dan Sampling..... | 50 |
| D. Metode Pengumpulan Data..... | 52 |
| E. Teknik Analisa Data..... | 56 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 57 |
| A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan | 57 |
| B. Akibat Hukum Yang Timbul Apabila Pendaftaran Dan Pemberian Tanggal Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Melewati Dari Ketentuan Dalam Yang Ada UUHT | 88 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN..... | 98 |
| A Kesimpulan..... | 98 |

| | |
|---------------|----|
| B. Saran..... | 99 |
|---------------|----|

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG DIDAHULUI
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI

ABSTRAK

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan adalah dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik materiil maupun spirituil berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur, maka untuk menunjang kegiatan tersebut pemerintah telah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit.

Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank selaku kreditur perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya yaitu dengan cara meminta benda jaminan kepada nasabah/debitur.

Tujuan penyusunan tesis ini adalah untuk mengetahui praktek pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan yang didahului surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan untuk mengetahui akibat hukum yang timbul apabila pendaftaran dan penerbitan tanggal buku tanah serta setifikat Hak Tanggungan melewati ketentuan yang ada dalam UUHT.

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum positif dan peraturan-peraturan tertulis yang direalisasikan pada penelitian terhadap hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan yang didahului Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sedangkan penelitian secara empiris adalah penelitian hukum empiris untuk menemukan mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum dalam masyarakat.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri, akan tetapi bila suatu tindakan hukum tersebut tidak dapat dilakukan oleh yang bersangkutan sendiri pada suatu keadaan maka ia dapat menguasai tindakannya kepada seseorang yang ditunjuknya sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri kepada PPAT, maka ia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Apabila PPAT terlambat dalam mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan tidak membuat APHT menjadi batal demi hukum, Hak Tanggungan tetap didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Mengenai keterlambatan dalam mengirimkan APHT hal ini dapat beresiko jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari Pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut dan akan menempatkan kreditur Hak Tanggungan belum memiliki preferensi bagi pelunasan piutangnya atau masih menjadi kreditur konkuren.

Kata Kunci :Pendaftaran Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan adalah dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik materiil maupun spirituil berdasarkan Pancasila dan Undang-nudang Dasar 1945 sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur. Salah satu cara untuk meningkatkan tarap hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan. Dalam rangka memelihara kesinambungan tersebut yang para pelakunya meliputi, baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum sangat diperlukan modal atau dana dalam jumlah yang cukup besar. Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur maka sangat perlu dibutuhkan dari pemerintah dalam rangka meningkatkan kegiatan perekonomian sebagai aparat yang berwenang menetapkan kebijaksanaan ekonomi.

Dalam hubungan itu fungsi dari peranan lembaga keuangan yang dalam hal ini perbankan hendaknya lebih ditingkatkan agar semakin berperan sebagai penggerak dan sarana mobilisasi dana masyarakat yang efektif dan sebagai penyalur dari dana tersebut untuk pembiayaan kegiatan yang produktif.

Salah satu upaya yang dilakukan dalam upaya meningkatkan dan memacu pertumbuhan ekonomi yaitu dengan memberikan kesempatan yang seluas-luasnya, khususnya para pengusaha baik pengusaha kuat, menengah terlebih lagi bagi pengusaha golongan ekonomi lemah lebih mendapat perhatian khusus dari pemerintah.

Dalam rangka mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit.

Sejalan dengan hal tersebut di atas Kartono mengatakan bahwa, "Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit."¹

Dalam perkembangan kegiatan perkreditan seperti disinggung di atas, tidak bisa dilepaskan dari pemberian kredit oleh bank itu sendiri dan jaminan atas pelunasan kredit tersebut. Hal ini dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dan tersebut kembali lagi ke bank.² Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta benda jaminan kepada nasabah debitur.

Dalam praktek terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai dari

¹ Kartono. *Hak-hak Jaminan Kredit*. Pradnya Paramita. Jakarta. 1977. Halaman. 98

² Hasannudin Rahman. *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1995. Hal. 9.

permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar. Sesuai dengan hukum ekonomi, kondisi ini mengakibatkan nilai tanah cenderung meningkat dari waktu ke waktu. Kenyataan di atas telah menempatkan tanah sebagai benda jaminan yang ideal.

Dengan demikian jelaslah, bahwa negara harus mengatur segala sesuatunya yang berkaitan dengan tanah (merupakan bagian dari bumi) tersebut, agar digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sehingga mengenai penggunaan dan penguasaan tanah tersebut, telah dituangkan pengaturannya dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria dan lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Tujuan utama dari diberlakukannya UUPA adalah untuk memberikan pengaturan penggunaan dan penguasaan tanah selain itu, juga terlihat dalam Konsideran UUPA menyatakan yang antara lain menyebutkan:

”Bahwa Hukum Agraria Nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai dimaksud di atas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria.”
”Perlu adanya hukum Agraria Nasional, yang berdasarkan atas Hukum Adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia”

Dengan demikian jelaslah bahwa tujuan pemberlakuan UUPA tersebut adalah untuk menghilangkan sifat dualisme dalam Hukum Tanah Nasional yang berarti terciptanya unifikasi hukum tanah nasional dan terciptanya kepastian hukum mengenai hak atas tanah, di samping tercapainya fungsi tanah secara optimal sesuai dengan perkembangan kebutuhan rakyat Indonesia.

Sehingga untuk itu diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,³ ” selanjutnya disingkat UUHT.”

Sebagaimana yang terkandung dalam UUHT, maka unsur-unsur pokok dari hak tanggungan antara lain.

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanahnya (hak atas tanah) saja tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain .⁴

Dalam UUHT terdapat 2 (dua) hal yang perlu mendapat perhatian, yaitu yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya

³ Eugema Liliawati Mulyono. *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Harvarindo. Jakarta. 2003. Hal. 1.

⁴ Sutan Remy Sjahdani. *Hak Tanggungan ((Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan)*. Alumni. Bandung. 1999. Hal. 11.

disingkat SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT dan ketentuan tentang lahirnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum yang berlaku bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Dengan demikian tidak berarti hak tersebut tidak dapat disimpangi apabila suatu keadaan menghendakinya. Apabila suatu tindakan hukum tidak dapat dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan, maka ia dapat menguasai tindakannya tersebut pada seseorang yang ditunjuknya. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu. Sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri pada PPAT pada saat pembuatan APHT, maka ia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT yang harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemegang hak tanggungan.

Sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-undang hak tanggungan, bahwa yang dimaksud dengan ” tidak memuat

kuasa untuk tidak melakukan perbuatan hukum lain” dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus untuk membebankan Hak Tanggungan saja sehingga harus terpisah dari akta-akta lainnya.

Adapun yang dimaksud dengan pengertian ”Substitusi” menurut Undang-undang Hak Tanggungan adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi jika penerima kuasa memberikan kuasa pada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi tidak menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnnya atau pihak lain.

Sedangkan pencantuman obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT maka diperlukan penggunaan SKMHT, tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Implikasinya bahwa PPAT wajib

menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan yang dimaksud.

Khusus mengenai SKMHT terdapat perbedaan yang mendasar dengan Surat Kuasa Memasang Hyphoteek (selanjutnya disingkat SKMH) sebelum diberlakukannya UUHT. Pada waktu dulu hampir dapat dipastikan bahwa dalam setiap perjanjian kredit dengan tanah sebagai jaminannya maka antara debitur selaku pemilik tanah dan kreditur tidak langsung membuat akta Hyphoteek. Namun diantara kedua pihak tersebut cukup dibuat SKMH dengan berbagai alasan, antara lain bahwa proses pembuatan akta sampai dengan keluarnya sertifikat Hyphoteek tersebut memakan waktu yang cukup lama dan memakan biaya yang relatif sangat mahal. Secara umum akta Hyphoteek baru dibuat apabila debitor menunjukkan kecenderungan untuk wanprestasi (cidera janji).

Mendasarkan hal di atas terlihat bahwa dalam praktek peraturan Hyphoteek yang lama memberi kesan bahwa SKMHT sebagai sesuatu yang dilembagakan. Berbeda dengan hal tersebut maka menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan pembuatan SKMHT hanya dapat diperbolehkan dalam keadaan khusus yaitu apabila pemberi Hak Tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT). Karena pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan yang dalam hal ini adalah pemilik obyek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar atas namanya maupun belum.

Disisi lain dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya kreditor), maka pemberian Hak Tanggungan wajib didaftar. Pendaftaran itu dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas. Lembaga yang berwenang untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dengan Akta PPAT oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu mengenai pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditor. Lahirnya Hak Tanggungan merupakan momen yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan tingkat atau kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor dalam hal ada sita jaminan (*conserentoir beslag*) atas benda jaminan.⁵ Dengan perkataan lain bahwa kreditor yang lebih dahulu APHT-nya didaftarkan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dialah (kreditor) yang harus lebih dahulu diutamakan dari kreditor lainnya.

Apabila pembuatan APHT sudah dilakukan maka sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya pada Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT menentukan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan selanjutnya mencatat Hak

⁵ J. Satrio. *Hukum Jaminan. Hak Jaminan. Hak Tanggungan. buku 2*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998. Hal. 38.

Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang ada di Kantor Pertanahan, selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.⁶

Setelah APHT dan Warkah yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan maka buku tersebut harus diberikan tanggal. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama (Pasal 1132 dan Pasal 1133 KUH-Perdata). Dengan lahirnya Hak Tanggungan maka kreditor Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditor preferen terhadap para kreditor konkuren (Pasal 1 UUHT).⁷

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT ternyata tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur tanggal buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT bersangkutan yang sudah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, Pada dasarnya sertifikat Hak Atas Tanah yang sudah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan ini diserahkan kembali kepada pemegang Hak Atas Tanah (pemberi Hak Tanggungan), namun biasanya

⁶ Ibid. Halaman 142.

⁷ Ibid. Halaman 144.

sudah diperjanjikan bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan dalam rangka melaksanakan hak-hak istimewa yang dimilikinya.

Jika diperhatikan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT tidak dikatakan "paling lambat" akan tetapi "hari ketujuh". Jadi meskipun surat-surat sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan dan petugasnya mempunyai kesempatan untuk segera mendaftarkan beban itu, tetapi sesuai dengan kata-kata Pasal 13 ayat (4) UUHT, tanggal pendaftaran yang menentukan tanggal lahirnya Hak Tanggungan, tetap saja tidak bisa lebih maju daripada hari ketujuh. Bahkan menurut Pasal 23 ayat (4) UUHT Pejabat Kantor Pertanahan apabila melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (4), yaitu membuat tanggal buku tanah Hak Tanggungan lebih awal atau melewati hari ketujuh dapat dikenai sanksi administrasi.

Ada pernyataan bahwa pemberian dan penerimaan Hak Tanggungan sudah terjadi di hadapan dan dituangkan dalam akta pejabat yang berwenang tetapi tidak lahir Hak Tanggungan bahkan tidak melahirkan apa-apa, sedang yang menentukan lahir Hak Tanggungan yang dijanjikan para pihak dalam APHT adalah Pejabat Kantor Pertanahan yang nota bene adalah bukan pihak dalam APHT.

Timbul pertanyaan apabila APHT sudah selesai ditandatangani, surat-surat yang diperlukan sudah dilengkapi oleh para pihak dan pendaftaran sudah diajukan oleh PPAT, akan tetapi pada hari ketiga masuk pemberitahuan dan permohonan sita jaminan, bagaimana nasib pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan ?

Kalau memang mau melindungi kepentingan para pihak dan mencegah berlalu-lalu pemberian tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan, mestinya ditentukan

berapa hari paling lambat harus dibuat Buku Tanah Hak Tanggungan bukan dengan menentukannya sekian hari sesudah berkas diterima, yaitu hari ketujuh.

Atas dasar hal-hal yang telah dikemukakan di atas, maka dalam penulisan tesis ini penulis mengambil judul,” PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG DIDAHULUI SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI.”

Alasan penulis mengambil obyek penelitian di Kabupaten Bekasi karena berdasarkan pra survai permasalahan yang penulis angkat dalam penulisan tesis ini terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi ?
2. Apa Akibat Hukumnya Bila Pendaftaran dan Penerbitan Tanggal Buku Tanah Serta Sertifikat Hak Tanggungan Melewati Ketentuan Yang Ada Dalam UUHT ?

C. Tujuan Penelitian.

1. Untuk Mengetahui Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi!
2. Untuk Mengetahui Akibat Hukum Yang Timbul Apabila Pendaftaran dan Penerbitan Tanggal Buku Tanah Serta Sertifikat Hak Tanggungan Melewati Dari Ketentuan Yang Ada Dalam UUHT!

D. Manfaat Penelitian.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka manfaat penelitian ini adalah :

1. Dari segi praktis, bagi masyarakat pada umumnya dan bagi pemerintah serta mahasiswa, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka sumbangan pemikiran agar lebih meningkatkan penyuluhan tentang Hak Tanggungan yang berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 pada seluruh masyarakat mengingat kurangnya kesadaran hukum bagi masyarakat .
2. Dari segi teoritis, bagi akademis penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan.
3. Bagi masyarakat luas dapat dipakai sebagai sumber informasi dalam rangka memahami segala sesuatu yang berkenaan dengan Hak Tanggungan khususnya yang menyangkut dengan pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan Buku Tanah serta Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan.

E. Sistematika Penulisan.

Bab I yang merupakan bab pendahuluan berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan, Bab ini merupakan bab yang berisi latar belakang mengenal permasalahan yang dihadapi berkaitan dengan judul yang dipilih, yaitu ***“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG DIDAHULUI SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI”***.

Bab II Tinjauan Pustaka merupakan bab yang tersusun atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan. Teori-teori umum ini merupakan kumpulan pendapat para ahli di bidang hukum pertanahan atau merupakan bahan dari hasil penelitian sebelumnya.

Bab III Metode penelitian, merupakan bab yang berisi metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ilmiah ini, yang terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik pengumpulan data, populasi dan sampling dan metode analisis data, metode penelitian berkaitan dengan teknik penelitian dan penulisan hasil penelitian.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan merupakan bab yang tersusun atas hasil-hasil penelitian yang merupakan kumpulan data-data yang penulis peroleh di lapangan dan pembahasan yang merupakan hasil analisis penulis terhadap permasalahan yang dihadapi dikaitkan dengan landasan teori dan hasil temuan di lapangan guna menjawab permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini. Yang terdiri dari Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pemasangan Hak Tanggungan atas tanah milik Debitor serta penghapusan Hak Tanggungan.

Bab V Penutup merupakan bab yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Terhadap Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian batasannya telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”⁸

Definisi perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas. Oleh karena itu banyak pendapat mengenai definisi perjanjian dari para sarjana, antara lain.,

Menurut R. Setiawan, definisi perjanjian (persetujuan) adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁹

Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁰

Sedang menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu

⁸ Mariam Darus Badruzaman, 1996 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*. Alumni, Bandung. hal 23.

⁹ R. Setiawan, R. 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal.49.

¹⁰ Disebutkan oleh penulis bahwa dalam *Hukum Perjanjian* yang sangat penting ditekankan adalah *adanya kata sepakat*. Hal tersebut harus diperhatikan mengingat guna mencegah/menghindari terjadinya salah paham di antara dua belah pihak. Lebih lanjut dapat dipelajari dalam Wirjono Prodjodikoro, 2000. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. CV. Mandar Maju, Bandung.

persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹¹

2. Syarat sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian agar sah menurut hukum maka harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan undang-undang, yaitu diatur dalam Pasal 1320 KHU Perdata, yang menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah :

- a. Adanya kesepakatan diantara para pihak.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya perjanjian diatas menyangkut dua hal yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Adapun syarat subyektif meliputi syarat perjanjian pertama dan kedua. Disebut syarat yang subyektif karena mengenai orangnya.

Sedangkan syarat obyektif meliputi syarat sahnya perjanjian yang ketiga dan keempat, disebut syarat obyektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan tersebut.

Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan jika syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum, berkaitan dengan empat syarat sahnya perjanjian di atas, maka akan diuraikan sedikit mengenai keempat syarat tersebut yaitu :

- a. Adanya kesepakatan diantara para pihak.

Persetujuan kehendak yang diberikan sifatnya harus bebas dan murni, artinya benar-benar atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun. Dalam

¹¹ Abdul Kadir. Muhammad. 2000, *Hukum Perikatan Citra*. Aditya Bakti, Jakarta, hal.34.

persetujuan kehendak maka tidak ada kekhilafan dan penipuan (Pasal 1321, 1322 dan 1328 KUH Perdata).

b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika oleh Undang-undang tidak dikatakan tidak cakap.

Dalam Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan ada beberapa orang yang tidak cakap, yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

c. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu dapat dikatakan sebagai obyek dari perikatan atau isi dari perikatan yaitu prestasi yang harus dilakukan Debitur. Hal atau prestasi itu harus tertentu dan dapat ditentukan menurut ukuran yang obyektif.

d. Suatu sebab yang halal.

Yang dimaksud sebab yang halal yaitu yang menjadi pokok persetujuan atau tujuan dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Di dalam Pasal 1335 KUH Perdata disebutkan bahwa apabila suatu persetujuan dibuat tanpa causa atau sebab maka perjanjian dianggap tidak pernah ada.

3. Asas Perjanjian

Dalam bahasa Inggris asas adalah principle, asas dalam hukum merupakan sesuatu yang melahirkan peraturan-peraturan/aturan-aturan hukum, merupakan *ratio legis* dari aturan ataupun peraturan hukum, dengan demikian asas hukum lebih abstrak dari aturan atau peraturan hukum.¹²

Asas hukum mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis, dalam suatu peraturan mungkin tidak menemukan pertimbangan etis, tetapi asas hukum menunjukkan adanya tuntutan etis, atau setidaknya dapat dirasakan adanya petunjuk ke arah tersebut.¹³

Asas berlakunya suatu perjanjian di atur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :

“Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”

Asas-asas umum dalam perjanjian meliputi :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Ketentuan mengenai adanya adanya asas kebebasan berkontrak ini dapat dijumpai pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menerangkan :

”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”

Dari Pasal tersebut di atas juga dapat disimpulkan hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Pasal-pasal dalam hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (optional law), yang artinya pasal-pasal tersebut

¹² Rusli Effendy. Dkk, 1991. *Teori Hukum*, Hasanuddin University Press, Ujung Pandang, hal.28.

¹³ Satjipto Rahardjo dalam bukunya Rusli Effendy. Dkk, *Teori Hukum*, *Loc Cit.*

boleh disimpangi manakala dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Dengan digunakan istilah "semua" dalam Pasal 1338 KUH Perdatam maka pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud itu bukan saja hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga perjanjian tak bernama.

Asas kebebasan berkontrak akibatnya adalah orang bebas mengadakan suatu perjanjian dengan orang lain mengenai apa saja dalam bentuk apapun.

Kebebasan yang diberikan oleh undang-undang bukan berarti tanpa batas sama sekali, karena dalam Pasal 1337 KUH Perdata disebutkan "Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh ketentuan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan".

b. Asas Konsensualisme

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya. Rumusan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya dipertegas kembali dengan ketentuan ayat 2 nya yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tanpa adanya persetujuan dari lawan pihaknya dalam perjanjian atau dalam hal-hal dimana oleh Undang-Undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu.¹⁴

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni. Bandung. 1994. hal 42.

Secara umum, kalangan ilmuwan hukum menghubungkan dan memperlakukan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian.¹⁵

c. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.¹⁶

d. Asas Kekuatan Mengikat

Demikian seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan, dan kebiasaan akan mengikat para pihak.¹⁷

e. Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.¹⁸

¹⁵ *Loc.Cit.*

¹⁶ *Loc.Cit.*

¹⁷ *Loc.Cit.*

¹⁸ *Loc.Cit.*

f. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditor yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditor dan debitor seimbang.¹⁹

g. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam zaakqaarneming, dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada “kesusilaan” (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.²⁰

h. Asas Kepatutan

¹⁹ *Ibid.* Hal. 43.

²⁰ Mariam Darus Badruzaman *Loc.Cit.*

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, asas kepastian disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.²¹

i. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.²²

j. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figure hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.²³

B. Perjanjian Kredit.

Perjanjian kredit merupakan perikatan yang termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam sesuai Pasal 1754 KUH Perdata. Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1988 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Perjanjian Kredit adalah :

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perjanjian kredit yang dibuat baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta notaris pada umumnya dibuat dengan bentuk perjanjian baku yaitu perjanjian para pihak antara Pihak Debitor (Bank) dengan pihak Kreditor (Peminjam)

²¹ *Ibid.* Hal.44

²² *Loc.Cit.*

²³ *Loc.Cit.*

dengan menandatangani suatu perjanjian yang sebelumnya telah dipersiapkan isi atau klausul-klausul oleh bank dalam suatu formulir.

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian kredit oleh Kreditor baik pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri yaitu antara lain :

Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya.

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara Kreditor dan Debitor.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Untuk mendapat fasilitas kredit, Debitor akan menyerahkan sertifikat tanah kepada Kreditor sebagai agunan kredit, dimana syarat-syarat untuk memberikan kredit lembaga perbankan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Bank tidak diperkenankan untuk memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
4. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit melampaui batas-batas maksimum pemberian kredit (Legal ending limit).

Undang-undang Perbankan dalam mengambil pendekatan yang serupa dengan pendekatan tradisional sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyatakan :

Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh Bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha Debitor.

Dari kemampuan tersebut di atas yang paling penting bagi Kreditor dalam menyalurkan dana untuk mendapat kredit dari bank harus didasarkan pada suatu jaminan. Adapun yang dimaksud dengan jaminan dalam suatu pemberian kredit menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Pebruari 1991 tentang jaminan pemberian kredit, yaitu keyakinan bank atas kesanggupan Debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu bank juga dituntut untuk melakukan peninjauan, penilaian dan pengikatan terhadap agunan atau jaminan yang diberikan oleh Debitor, sehingga agunan atau jaminan yang diterima bank dapat memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

C. Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit.

Hak Tanggungan dapat berfungsi sebagai pengaman kredit perbankan dengan jaminan tanah dan bangunan. Khususnya kepada pihak kreditor, tanah yang dijaminakan harus memberikan kepastian bahwa setiap saat bila perlu dapat dengan

mudah dijual dan hasilnya cukup untuk membayar kembali kredit dan bunga yang harus dibayar oleh debitor.

Pelaksanaan Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan agunan kredit tersebut harus dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997, setelah kreditor dan debitor mengadakan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pelaksanaan Pasal 17 UUHT yang menurut Pasal 17 UUHT tersebut akan berupa Peraturan Pemerintah, ternyata bukan berupa Peraturan Pemerintah, tetapi Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang antara lain berisi/mengatur tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

D. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat 1 dan ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 2 PP No. 31 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai satu-satunya Pejabat yang berhak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan :

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

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, tata cara pemberian Hak tanggungan atas obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dari penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT, yang dimaksud dengan “Hak lama” adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Pada saat mulai berlakunya UUHT, Tanah dengan hak lama sebagaimana yang dimaksud di atas masih banyak, oleh karena itu Pasal 10 ayat (3) UUHT itu bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama sebagaimana yang dimaksud itu asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan diberikannya kemungkinan ini, pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat dapat pula/berkesempatan untuk

mengajukan permohonan kredit. Di samping itu Pasal 10 ayat (3) UUHT itu dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

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

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan; hal ini merupakan persiapan yang harus dilakukan oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah sebagaimana sudah ditentukan dalam Pasal 97 PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997. Selanjutnya untuk pelaksanaan pembuatan akta juga sudah diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN tersebut sebagai berikut :

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Kemudian menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT 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 diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1)
- d. nilai tanggungan
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut memberikan asas spesialisasi kepada Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, 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 yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

E. Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT dijelaskan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah lain yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT ini disebutkan secara terperinci dalam PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997, yaitu :

1. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;

- d. sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - e. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - f. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
 - g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
2. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
- a. surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;

- e. dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan yaitu :
1. dalam hal pewarisan : surat keterangan sebagai ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
 2. dalam hal pemindahan hak melalui jual beli : Akta Jual Beli;
 3. dalam hal pemindahan hak melalui lelang : Kutipan Risalah Lelang;
 4. dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng) (Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan);
 5. dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar : Akta Tukar Menukar;
 6. dalam hal pemindahan hak melalui hibah : Akta Hibah;
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;

1. surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh oleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak, pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu.

2. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang terdaftar dalam suatu usaha usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan terdiri dari :
 - a. surat pengantar dari yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
 - c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. sertifikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertifikat induk);
 - e. Akta Jual Beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;

- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terhutang.
- h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/ apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan bidang tanah dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu, maka pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan lebih dahulu.

3. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah

penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri :

- a. surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
- c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
- e. surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76 PMNA / Ka.BPN No.3 Th.1997, yaitu petuk Pajak Bumi, girik, kekitir, Verponding Indonesia atau akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, atau akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;

- h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
- l. surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak.

Segera sesudah berkas yang bersangkutan lengkap sesuai dengan kondisi obyek hak atas tanahnya maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan : Pendaftaran Hak Tanggungan; dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat- surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Tetapi kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor. Setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan ini di atur dalam pasal 14 ayat (5) UUHT.

F. Tata Cara Pencoretan Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Selanjutnya Pasal 22 ayat (4)

UUHT menentukan pula bahwa catatan pada sertifikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas. Apabila hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut Pasal 22 ayat (5) UUHT, apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (4) UUHT itu, pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar. Sedangkan apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, menurut Pasal 22 ayat (6) UUHT permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Setelah perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh oleh pihak yang berkepentingan, permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (5) dan ayat (6) UUHT itu diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan, hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat (7) UUHT.

Langkah berikutnya yang terjadi dalam proses pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan itu setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang

berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, demikian ditentukan oleh Pasal 22 ayat (8) UUHT.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT, apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Dalam hal pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT itu, menurut ketentuan Pasal 22 ayat (9) UUHT hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebani. Tetapi Pasal 22 ayat (9) UUHT tidak menentukan batas waktu pelaksanaan pencatatan tersebut oleh Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 22 ayat (8) UUHT; hal ini tidak dapat memberikan kepastian kepada pemohon mengenai kapan pelaksanaan pencatatan itu akan dilaksanakan.

G. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum yang berlaku bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Dengan demikian tidak berarti hak tersebut tidak dapat disimpangi apabila suatu keadaan menghendaknya. Apabila suatu tindakan hukum dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan, maka ia dapat menguasai tindakannya tersebut pada seseorang yang ditunjuknya. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu. Sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri pada PPAT pada saat pembuatan APHT, maka ia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Bagi sahnya suatu SKMHT selain harus dibuat dengan akta Notaris atau PPAT. Menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat tersebut antara lain adalah :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Secara umum akta otentik dibuat oleh pejabat umum dalam hal ini Notaris. Namun karena Pasal 1 ayat (1) UUHT, menentukan bahwa PPAT adalah merupakan

pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta diantaranya adalah akta pemberian pembebanan Hak Tanggungan.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1171 KUH Perdata, kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta otentik. Di dalam prakteknya akta otentik itu adalah akta Notaris. Tidak demikian halnya untuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SK MHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain sekalipun harus dibuat dengan akta otentik pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.

Pasal 15 ayat (1) UUHT memberikan persyaratan sebagai berikut :

a. Isi Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a bahwa yang dimaksud dengan "Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain" dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus untuk membebaskan hak tanggungan saja, sehingga harus terpisah dari akta-akta lainnya.

Namun demikian kalau kita melihat blanko SKMHT memuat juga perbuatan-perbuatan hukum lain selain membebaskan hak tanggungan, misalnya memberikan janji-janji kepada penerima hak tanggungan. Untuk itu seharusnya Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut tidak boleh ditafsirkan

secara sempit maka penafsirannya harus secara luas. Oleh karena itu kuasa untuk membebaskan hak tanggungan bisa meliputi juga perbuatan-perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan tindakan/perbuatan memberikan hak tanggungan itu. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan yang tidak ada kaitan langsung dengan tindakan "Membebaskan" hak tanggungan dimaksud.

b. Tidak memuat kuasa substitusi

Adapun yang dimaksud dengan pengertian "substitusi" menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

c. Unsur-unsur yang perlu dicantumkan

Pencantuman objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan. Penjelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperlukan penggunaan SKMHT. Tidak dipenuhinya syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang

bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar APHT. Implikasinya bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT tersebut, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan dimaksud.

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian termasuk Penelitian Hukum, dikenal bermacam-macam jenis dan tipe penelitian. Hal ini dapat dilihat berdasarkan sudut pandang dan cara peninjauannya, serta pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan yang dapat dilihat dari berbagai sudut disiplin ilmu. Penentuan macam atau jenis penelitian dapat dipandang penting karena erat kaitannya antara jenis penelitian itu dengan sistematika dan metode serta setiap analisa data yang harus dilakukan untuk setiap penelitian, semua itu harus dilakukan guna untuk mencapai nilai validitas data yang tinggi, baik dari data yang dikumpulkan hingga hasil akhir dari penelitian yang dilakukan.²⁴

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.²⁵ Penguasaan metode penelitian akan bermanfaat secara nyata bagi seorang peneliti dalam melakukan tugas penelitian. Peneliti akan dapat melakukan penelitian lebih baik dan benar, sehingga hasil yang diperoleh tentu berkualitas prima.²⁶

Sehingga dapat dikatakan bahwa metodologi merupakan unsur yang mutlak untuk melakukan suatu penelitian, maka dalam penyusunan tesis ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian yaitu :

A. Metode Pendekatan

²⁴Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991), halaman 7.

²⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), halaman 4.

²⁶ Bambang Waluyo, *Op Cit*, halaman 17.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Empiris. Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaedah hukum terutama ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan tertulis yang direalisasikan pada penelitian terhadap hal-hal yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Sedangkan penelitian hukum empiris atau penelitian Non Doktrinal yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.²⁷

B. Spesifikasi Penelitian

Pada penelitian ini spesifikasi yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dari pokok permasalahan.²⁸

Pada penulisan tesis ini, penulis dapat menganalisis serta menyusun data yang telah terkumpul, untuk dapat diambil kesimpulannya serta memberikan suatu gambaran tentang Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

C. Populasi dan Sampel

Penelitian ini berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan yang Didahului Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Dalam mencari data dan keterangan yang berhubungan dengan

²⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), Hal.42

²⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997), halaman 122.

pelaksanaannya, penulis melakukan survei dilapangan dengan terlebih dahulu menentukan wilayah penelitian, populasi, dan sampel yang akan diteliti. Peneliti disini selalu berhadapan dengan masalah sumber data yaitu populasi dan sampel penelitian. Sumber data ditentukan tergantung pada masalah yang akan diteliti, disini tampak bahwa populasi dan sampel mempunyai peranan yang sangat penting.

1. Populasi

Populasi/universal adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.²⁹ Populasi biasanya sangat besar dan luas, sehingga tidak mungkin untuk meneliti seluruhnya, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel sehingga memberikan gambaran yang tepat dan benar. Pembatasan populasi pada orang atau unit atau dapat berupa kumpulan kasus-kasus yang terkait dengan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

Populasi dapat dikatakan sebagai :³⁰

- a) Sekumpulan unsur atau elemen yang menjadi obyek penelitian dan elemen populasi itu merupakan satuan analisis ;
- b) Sekelompok obyek, baik manusia, gejala, benda atau peristiwa ;
- c) Semua individu untuk siapa kenyataan-kenyataan yang diperoleh dari sampel itu hendak digeneralisasikan ;
- d) Jumlah keseluruhan unit analisis yang ciri-cirinya akan diduga.

²⁹ Ronny Hanijito Soemityo, *Metode Penelitian hukum dan jurimetri*, (Jakarta : Ghalian)

³⁰ Herman Wasito. *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Gramedi, 1993), halaman 49.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh instansi yang terkait dalam hal Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

2. Sampel

Berdasarkan populasi, kemudian penulis menentukan sampel yang akan diteliti berdasarkan teknik "Purposive Non-random Sampling". Teknik purposive non-random sampling dilakukan dengan cara mengambil subyek yang memenuhi syarat-syarat :³¹

- a) Harus didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat, atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama populasi .
- b) Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti .
- c) Sampel benar-benar merupakan subyek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat pada populasi.

Berdasarkan teknik sampling di atas, maka penulis mengambil sampel sebagai berikut :

- a) 3 (tiga) Staff Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi)
- b) 3 (tiga) orang Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi.
- c) 2 (dua) orang Staf Hukum PT Bank Mandiri Cabang Bekasi

Pengambilan sampel di atas berdasarkan alasan bahwa sampel tersebut sudah memenuhi syarat sebagai sampel dan dapat mewakili populasi secara keseluruhan.

³¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), halaman 51.

D. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Untuk memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga penarikan suatu kesimpulan, maka penulis tidak mungkin terlepas dari kebutuhan suatu data yang valid. Data valid tidak diperoleh begitu saja, tetapi harus menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1) Data Primer adalah data yang relevan dengan pemecahan masalah pembahasan yang didapat dari sumber utama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan dikumpulkan langsung oleh peneliti dari obyek penelitian. Data primer diperoleh dengan cara :

a). Observasi atau Pengamatan

Dengan teknik ini penulis melakukan pengamatan secara langsung terhadap tindakan-tindakan atau perilaku yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti, sehingga diperoleh atau dapat diketahui kenyataan yang sebenarnya. Observasi merupakan teknik pengumpulan data dimana peneliti melakukan suatu pengamatan dan pencatatan data-data yang akan diteliti sesuai dengan kenyataan yang terjadi.

b). Wawancara

Dengan cara ini penulis melaksanakan komunikasi langsung untuk mendapatkan keterangan yang diperlukan dan sesuai dengan penulisan. Wawancara/interview merupakan suatu proses tanya jawab secara lisan

dimana 2 orang atau lebih berhadapan secara fisik. Dalam proses interview ada 2 pihak yang menempati kedudukan yang berbeda satu pihak sebagai pencari informasi/disebut informan/responden.³²

Peneliti melakukan wawancara ini dengan menggunakan teknik wawancara terarah (*directive interview*) yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek-aspek dari masalah yang diteliti. Dengan melalui wawancara, peneliti akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas. Wawancara dilakukan untuk responden (informan).

2) Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Diperoleh dengan cara melakukan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang. Data sekunder didapat dari :

a) Bahan Hukum Primer

1. Peraturan Dasar, yaitu Undang-Undang Dasar 1945;
2. Peraturan perundang-undangan, yaitu :
 - a. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1992 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

³² Soemitro Ronny H, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia, 1983), halaman 47.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

1. Buku-buku mengenai, buku Hukum Hak Tanggungan, buku mengenai Hukum Jaminan, serta buku-buku metodologi penelitian.
2. Hasil karya ilmiah para sarjana tentang Hak Tanggungan.
3. Hasil penelitian tentang Hak Tanggungan.

c) Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder yaitu : Kamus Besar Bahasa Indonesia.

E. Analisis Data

Analisa adalah suatu metode atau cara untuk memecahkan suatu masalah atau menguji suatu hipotesis, berdasarkan data yang telah dikumpulkan dan pada akhirnya diinterpretasikan untuk menjawab suatu masalah.

Dalam penelitian ini analisis data yang dipergunakan analisis kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti

dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh,³³ maksudnya data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis (dikelompokkan, digolongkan sesuai dengan karakteristiknya) untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dalam tesis ini. Kemudian ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu proses berawal dari proposisi-proposisi khusus (sebagai hasil pengamatan) dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru) berupa asas umum.³⁴

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

1. Pemberian Hak Tanggungan

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum yang berlaku bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Dengan demikian tidak berarti hak tersebut tidak dapat disimpangi apabila suatu keadaan menghendaknya.

³³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogo Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983), halaman 93.

³⁴ Bambang Sunggono, *Op.Cit*, Hal.11

Apabila suatu tindakan hukum dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan, maka ia dapat menguasai tindakannya tersebut pada seseorang yang ditunjuknya. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu. Sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri pada PPAT pada saat pembuatan APHT, maka ia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Bagi sahnya suatu SKMHT selain harus dibuat dengan akta Notaris atau PPAT. Menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat tersebut antara lain adalah :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan
- b. Tidak memuat kuasa substitusi
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Secara umum akta otentik dibuat oleh pejabat umum dalam hal ini Notaris. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, yang menentukan bahwa PPAT adalah merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta diantaranya adalah akta pemberian pembebanan Hak Tanggungan.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1171 KUH Perdata, kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta otentik. Di dalam prakteknya akta otentik itu adalah akta Notaris. Tidak demikian halnya untuk Surat Kuasa membebankan hak

tanggung (SKMHT). Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain sekalipun harus dibuat dengan akta otentik pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.

Sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a bahwa yang dimaksud dengan "Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain" dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus untuk membebankan hak tanggungan saja, sehingga harus terpisah dari akta-akta lainnya.

Namun demikian kalau kita melihat blanko SKMHT memuat juga perbuatan-perbuatan hukum lain selain membebankan hak tanggungan, misalnya memberikan janji-janji kepada penerima hak tanggungan. Untuk itu seharusnya Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut tidak boleh ditafsirkan secara sempit maka penafsirannya harus secara luas. Oleh karena itu kuasa untuk membebankan hak tanggungan bisa meliputi juga perbuatan-perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan tindakan/perbuatan memberikan hak tanggungan itu. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan yang tidak ada kaitan langsung dengan tindakan "Membebankan" hak tanggungan dimaksud.

Adapun yang dimaksud dengan pengertian "Substitusi" menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak

lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

Pencantuman objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan. Penjelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperlukan penggunaan SKMHT. Tidak dipenuhinya syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar APHT. Implikasinya bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT tersebut, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan dimaksud.

Menurut Notaris Durachman. SH, apabila suatu tindakan hukum tidak dapat dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan maka ia dapat menguasakannya tindakan tersebut pada seseorang yang ditunjuknya sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri pada saat pembuatan APHT maka dia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya

dengan terlebih dahulu memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).³⁵

Pada dasarnya suatu kuasa bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa, hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1813 KUH-Perdata. Namun dalam kaitannya dengan kuasa membebankan Hak Tanggungan, maka akan sangat merugikan pihak kreditor selaku penerima kuasa apabila dimungkinkan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tersebut dapat ditarik kembali atau dapat berakhir karena sebab-sebab seperti yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUH Perdata. Sehingga dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum khususnya kepada kreditor maka dalam Pasal 15 ayat (2), (3), (4), menetapkan bahwa :

1. Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pembuatan Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pembuatan Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan berakhir apabila kuasa untuk itu telah dilaksanakan (dalam arti sudah dibuatnya APHT) atau jangka waktunya habis. Yang dimaksud dengan hak atas tanah yang belum terdaftar adalah hak atas

³⁵ Durachman. SH. Wawancara Pribadi. Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi. 13 Juli 2006.

tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dan hak atas tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru karena belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya seperti yang dimaksudkan dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (4).

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT, maka terhadap ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) tersebut terdapat pengecualian dalam hal kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah kredit tertentu sebagaimana ditentukan dalam PMNA/Ka. BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin kredit tertentu.

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) atau ayat (5) UUHT adalah batal demi hukum seperti ditegaskan oleh ketentuan Pasal 15 ayat (6). Lebih lanjut dalam penjelasan pasal tersebut dikatakan apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3), (4) dan (5) UUHT habis, maka tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT.

Setelah perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian pokok dibuat antara kreditur dan debitur, maka tahap selanjutnya pemberian Hak Tanggungan. Timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada kreditor.³⁶ Oleh karena sifat Hak Tanggungan merupakan aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada satu perjanjian

³⁶ Sutan Renny Sjahdeini, *Op.Cit* halaman 49.

utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 UUHT.

Dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Di dalam praktek, pemberian Hak Tanggungan merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh bank selaku kreditor kepada nasabah selaku debitor, yang perjanjian kreditnya bisa dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk notariil akta. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT). Dari hasil wawancara dengan PPAT Notaris, bahwa Notaris maupun PPAT yang membuat akta perjanjian utang-piutang dan APHTnya menjadi satu, yang menjadi rekanan kerja Bank yang bersangkutan. Dikarenakan pihak bank mensyaratkan adanya benda jaminan yang nantinya akan dibebani Hak Tanggungan dari pihak debitor guna pelunasan piutangnya.

Dalam perjanjian pemberian kredit yang dibuat oleh pihak bank sebagai pihak kreditor dan nasabah sebagai pihak debitor senantiasa mencantumkan klausula yang berupa janji dari debitor untuk memberikan Hak Tanggungan kepada bank selaku kreditor.

Sebagai gambaran pengajuan kredit yang terjadi di Bank Mandiri Cabang Bekasi yang dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Calon debitur mengisi aplikasi permohonan dengan dilampirkan fotocopy dokumen-dokumen sesuai dengan syarat-syarat pengajuan kredit.
2. Pihak Bank kemudian meneliti surat permohonan calon debitur dan melakukan penolakan langsung apabila termasuk dalam kriteria sebagai berikut:
 - Kredit yang dimohon akan digunakan untuk membiayai usaha/bisnis yang dilarang menurut ketentuan Bank Mandiri.
 - Bisnis/usaha diklasifikasikan sebagai terbatas (restricted) atau resiko tinggi dan berdasarkan penilaian bank tidak layak dipertimbangkan.
 - Perusahaan calon debitur dan/atau pengurus/pemegang sahamnya termasuk ke dalam Daftar Gabungan Kredit Macet ataupun Daftar Black List yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
3. Pihak Bank akan melakukan kunjungan (on the spot) atau wawancara guna mendapat informasi dari calon debitur dan pengumpulan data tambahan.
4. Pihak Bank melakukan proses analisa kredit.
5. Hasil analisa:
 - Permohonan disetujui, diterbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK)
 - Permohonan ditolak, diterbitkan surat penolakan
6. Pihak Bank kemudian menyampaikan SPPK kepada calon debitur untuk ditandatangani bila menyetujui atau menolak keputusan Bank
7. Apabila calon debitur menyetujui maka wajib memenuhi syarat-syarat penandatanganan Perjanjian Kredit dan akan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit

8. Pihak Bank kemudian melakukan pengikatan jaminan pada Notaris rekanan dan penutupan asuransi (dilaksanakan bersama dengan proses penandatanganan perjanjian kredit)

9. Penarikan Kredit, meliputi:

- Debitor harus memenuhi syarat-syarat penarikan kredit;
- Bank melakukan pembukaan rekening dan diaktifkan oleh pejabat yang berwenang.³⁷

Di dalam praktek, pelaksanaan perjanjian kredit di Bank Mandiri Cabang Bekasi, bahwa untuk pinjaman sampai dengan Rp. 500.000.000 (limaratus juta rupiah) menggunakan akta di bawah tangan, untuk pinjaman Rp. 500.000.000 (limaratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) menggunakan akta di bawah tangan yang dilegalisir Notaris, sedangkan pinjaman diatas Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) menggunakan nolariiil akta,³⁸ kemudian kedua pihak (Bank sebagai kreditor dan debitor) melanjutkan dengan pembuatan APHT yang dibuat di hadapan PPAT (PPAT-Notaris) rekanan Bank yang bersangkutan, atas klausula dalam perjanjian kredit yang isinya adalah janji untuk memberikan Hak Tanggungan, atas tanah sebagai obyek yang jaminkan.

Mengenai pelaksanaan pembuatan APHT oleh PPAT diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa :

“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

³⁷ Windarto, wawancara pribadi, Legal Officer, Bank Mandiri Cabang Bekasi, 7 Juli 2006

³⁸ Santoso, wawancara pribadi, Legal Officer, Bank Mandiri cabang Bekasi, 7 Juli 2006

Dalam praktek pada Bank Mandiri cabang Bekasi, ketentuan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada, bahwa penandatanganan APHT dilaksanakan dihadapan PPAT bersama-sama antara pihak debitor atau pemilik agunan dengan pihak Bank Mandiri.

Sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitor dan kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan.

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

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

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

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

Disinilah terlihat fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan/dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, dan apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli dengan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT.... *telah minta pengecekan sertifikat*”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Tentang waktu penyelesaian pengecekan sertifikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyatakan “Pengembalian sertifikat sebagaimana dimaksud pada Pasal ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertifikat harus pada hari itu juga atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertifikat yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekannya oleh PPAT dimaksud.

Apabila sertifikat yang ditunjukkan itu ternyata *bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan*, pada sampul dan semua halaman sertifikat

tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ..”. Apabila sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data yuridis dan data fisik yang termuat di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan atau surat ukur di Kantor Pertanahan maka untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan.³⁹ PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau sertifikat palsu, atau data-data yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Ketentuan mengenai pemeriksaan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan dikandung maksud agar supaya kepentingan pihak penerima Hak Tanggungan terlindungi, apabila ternyata sertifikat hak atas tanah yang disampaikan kepada PPAT tersebut data yang ada di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang disampaikan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan bersangkutan.

Di dalam praktek pernah terjadi, bahwa suatu hak atas tanah telah dimohonkan blokir oleh pihak yang berkepentingan atau telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri yang dalam permohonannya tidak dilampiri sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan/ sehingga terhadap permohonan itu hanya bisa dicatat pada buku tanahnya saja, maka Kantor Pertanahan akan segera memberitahukan kepada

³⁹ Pardjijo, SH. Wawancara Pribadi. Kasubsi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. 10 Juli 2006.

PPAT yang bersangkutan agar pembuatan aktanya ditunda dulu sampai ada kepastian, bahwa terhadap hak atas tanah tersebut bisa dibuatkan APHT dimaksud.⁴⁰

2. Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh PPAT Ke Kantor Pertanahan

Tugas Pokok dari PPAT menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998, adalah :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Maka setelah dibuatnya APHT, kewajiban bagi PPAT untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan, yaitu untuk memenuhi asas publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan.

Untuk keperluan itu PPAT sesuai dengan tugas dan kewajiban jabatannya akan menyampaikan dokumen atau berkas permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan. Dari hasil wawancara dengan PPAT-Notaris yang menjadi responden dalam penulisan ini, dokumen atau berkas yang disampaikan oleh sebagian besar PPAT meliputi:

1. Surat Pengantar dari PPAT.
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
3. Sertifikat asli hak atas tanah obyek Hak Tanggungan.
4. Lembar ke-2 APHT.
5. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.

⁴⁰ *Loc.cit.*

6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.⁴¹

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa

- (1) “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.”

Dengan perkataan lain, kantor Pertanahan hanya dapat mendaftarkan hak tanggungan apabila obyek hak tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan, yaitu pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tersebut.

Dalam penjelasan umum UUHT angka 7 dijelaskan, bahwa pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.⁴²

Oleh karena itu menurut PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997, obyek hak tanggungan itu dapat berupa :

- a. Tanah sudah bersertifikat atas nama pemberi Hak tanggungan (Pasal 114);

⁴¹ Wawancara penulis dengan PPAT:

Tri Winarti, SH., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Bekasi 11 Juli 2006

NR. Kania Nursanti, SH., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Bekasi, 12 Juli 2006

Durachman, SH, Loc Cit,

Hartaty, SH.,M.Kn., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Bekasi, 13 Juli 2006

⁴² Penjelasan Umum angka 7 UHT, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

- b. Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan dan diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 115);
- c. Hak atas tanah yang merupakan sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estate, kawasan industri atau perusahaan inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak (Pasal 116);
- d. Hak Atas tanah yang belum terdaftar (Pasal 117)

Apabila APHT sudah ditandatangani oleh pihak kreditor dan debitor, sedangkan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang *sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan*, maka dokumen atau berkas yang diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran sebagaimana dalam Pasal 114 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 ditegaskan pula, bahwa :

“Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang terdiri dari:

1. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
3. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
4. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
5. Lembar ke-2 APHT;
6. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;

7SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.”

- e. Apabila hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan sudah terdaftar, akan tetapi *belum atas nama pemberi Hak Tanggungan*, maka dokumen-dokumen di atas wajib dilengkapi pula:

Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan :

- a) Hal pemindahan hak karena *lelang*; Risalah Lelang;
 - b) Dalam hal pemindahan hak melalui *pemasukan modal dalam perusahaan*;
Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - c) Dalam hal pemindahan hak melalui tukar menukar, Akta Tukar Menukar;
 - d) Dalam Hal pemindahan hak melalui Hibah, Akta Hibah.
 - e) Bukti Pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB Dalam hal pewarisan, surat keterangan ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian;
 - f) Dalam hal pemindahan hak melalui *jual beli*, Akta Jual Beli;
 - g) Dalam Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh)
- f. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estate, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, yang wajib disampaikan kepada Kantor Pertanahan adalah sertifikatnya yang asli dari hak atas tanah yang dipecah (sertifikat induk), disertai Akta Jual beli antara pemegang hak atas tanah induk dan pemberi Hak

Tanggungannya mengenai hak atas tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk tersebut.⁴³

Untuk selanjutnya yang dilakukan PPAT setelah berkasnya siap dan sertifikat asli telah dicek adalah mengirim berkas dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftar. Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan bahwa selain dokumen atau berkas yang telah disampaikan oleh PPAT sebagaimana tertulis di atas, maka PPAT yang bersangkutan harus pula menyertakan dokumen atau berkas mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut menjadi obyek Hak Tanggungan yang telah ditentukan dalam ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana tersebut di atas.

Di atas telah disebutkan bahwa PPAT dalam mengirimkan dokumen atau berkas untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan harus disertakan pula surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan, hal ini mempunyai fungsi bahwa surat Pengantar tersebut adalah untuk menentukan kapan suatu berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diterima dan dinyatakan lengkap oleh petugas yang ditunjuk di Kantor Pertanahan. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, bahwa :

“Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (t) huruf a sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu,....”

Penentuan kapan suatu berkas pendaftaran Hak Tanggungan ini diterima dan dinyatakan lengkap tersebut akan berakibat pada tanggal kapan pembebanan Hak

⁴³ Boedi Harsono., *Op. Cit.*, halaman 440

Tanggungjawab tersebut harus dilakukan. Hal ini berarti, bahwa saat berkas dinyatakan lengkap akan berdampak pada lahirnya Hak Tanggungan itu sendiri.

Mulai kapan PPAT harus menyerahkan berkas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan, dalam prakteknya para PPAT-Notaris pada dasarnya sudah melaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu PPAT yang membuat APHT tersebut untuk selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan. Namun demikian, kenyataannya masih penulis temukan ada APHT yang sudah masuk di Kantor Pertanahan untuk didaftar, dan beberapa yang mengalami keterlambatan dalam mengirim ke Kantor Pertanahan. Dalam tabel 3 dan tabel 4 penulis sajikan ada beberapa APHT yang mengalami keterlambatan untuk didaftarkan. Mengenai Ketentuan Pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada :

a. Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”

b. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Meskipun penyerahan APHT ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya APHT dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa

dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal. Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT dalam menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan. Hal ini didukung oleh ketentuan Pasal 114 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).”

Karena hal di atas menyangkut masalah pelaksanaan dari suatu ketentuan hukum, maka dalam menyikapi hal tersebut sudah seharusnya dikembalikan pada ketentuan hukum yang mengaturnya. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa :

“Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrasi, berupa:

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

Di samping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Menyikapi kinerja PPAT yang demikian itu tidak dapat dilepaskan dari fungsi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai instansi yang diberi

kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT di wilayahnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Hak Tanggungan dan PPAT, bahwa sampai sejauh ini sanksi administratif yang pernah diberikan hanyalah teguran lisan saja.

3. Pendaftaran Sebagai Pemenuhan Asas Publikasi

Dalam UUHT asas publisitas dituangkan dalam Pasal 13, mengandung maksud bahwa, diwajibkan untuk setiap pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan kata lain pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga.

Dari hasil wawancara dengan Durachman, SH, Notaris/PPAT di Bekasi,⁴⁴ bahwa APHT yang telah ditandatangani oleh para pihak dalam prakteknya langsung dan sesegara mungkin didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk pemenuhan asas publisitas, Asas publisitas adalah asas bahwa pendaftaran itu bersifat terbuka untuk diketahui oleh umum, artinya setiap saat bilamana dibutuhkan oleh mereka yang berkepentingan maka senantiasa dapat dilihat tanpa halangan. Jadi dengan pendaftaran tersebut, maka pemberian Hak Tanggungan akan dicatat dalam daftar umum Kantor Pertanahan yang khusus disediakan untuk itu. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian terhadap pihak ketiga yang terikat dengan pembebanan Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan. Bahwa dengan pencatatan dalam suatu daftar umum tersebut dapat diketahui mengenai bidang tanah telah dibebani

⁴⁴ Durachman.SH. *Loc Cit.*

Hak Tanggungan dan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungannya, jumlah nilai tanggungannya, peringkatnya berapa dan informasi-informasi yang mengenai pembebanan Hak Tanggungannya.

Dengan adanya Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, dapat diketahui siapa kreditor pemegangnya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan, dengan dibukukan dalam buku-tanah Hak Tanggungan. Adanya Hak Tanggungan itu kemudian dicatat pada buku tanah hak atas tanah yang dijadikan jaminan dan kemudian disalin pada sertifikat hak atas tanahnya.

Sedangkan tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal lahirnya hak tanggungan yang bersangkutan, yang ditetapkan secara pasti yaitu 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 (Pasal 13 ayat (4) UUHT).

Menurut Pasal 19 UUPA jo. Pasal 5 PP 24/1997, pendaftaran tanah adalah tugas pemerintah yang penyelenggaraannya ditugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 6 ayat (1) PP 24/1997).

Menurut Pasal 6 ayat (2) PP 24/1997, dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 dan peraturan

perundang-undangan yang bersangkutan. Peraturan Jabatan PPAT diatur dalam PP No. 37/1998 tentang peraturan Jabatan PPAT.

Dalam Pasal 45 PP 24/1997, disebutkan bahwa kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran pembebanan hak, apabila perbuatan hukum pembebanan hak tersebut tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

Mengenai Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran, peralihan dan pembebanan Hak telah ditentukan dalam Pasal 45 PP No. 24/1997 antara lain:

- a) Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT;
- c) Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran, peralihan dan pembebanan hak kurang lengkap;
- d) Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e) Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f) Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Dari hal tersebut di atas, kantor Pertanahan memegang peranan yang sangat penting dalam proses pembebanan Hak Tanggungan. Selain Kantor Pertanahan,

PPAT yang juga mitra kerja dalam pendaftaran Hak Tanggungan mempunyai peranan yang penting antara lain menyiapkan dokumen atau berkas-berkas sebagai sumber data yuridis sebagai dasar untuk pembuatan APHT.

Pembebanan Hak Tanggungan terhadap suatu hak atas tanah mengakibatkan terjadinya perubahan data yuridis pada pendaftaran tanah. Sehingga baik data yang tercantum pada buku tanah yang disimpan di kantor Pertanahan dan sertifikat atas hak atas tanah yang dipegang oleh pemegang hak tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya. Untuk memberi perlindungan dan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah, perubahan data yuridis tersebut wajib didaftarkan di kantor Pertanahan. Selanjutnya sebagai buktinya kepada pemegang hak tanggungan diberikan Sertifikat Hak Tanggungan, sedangkan perubahan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian data yang tercantum pada sertifikat hak atas tanah dengan data di kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, tata cara pemberian Hak Tanggungan atas obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses administrasinya dan konversinya belum selesai dilaksanakan.⁴⁵

Dikarenakan pada saat sekarang ini masih banyak tanah dengan hak lama, maka pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu bisa dilakukan, akan

⁴⁵ Penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

tetapi pelaksanaan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (3)). Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit dan secara tidak langsung juga mendorong untuk pensertifikatan hak atas tanah yang masih berstatus hak lama (*letter C/pethuk C*).

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh Kantor Pertanahan

Berdasarkan hasil Penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan berpedoman kepada PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang urutan kegiatannya sebagai berikut:

- a). Tahap penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan⁴⁶
 - 1) Berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan disampaikan PPAT ke Kantor Pertanahan dan diterima oleh petugas loket 1 yang bertindak atas nama Kepala Kantor dan membuat rincian jenis permohonan pekerjaan dan biaya pendaftaran.
 - 2) Pemohon membayar sejumlah biaya pada petugas loket 3 untuk selanjutnya membuat kwitansi pendaftarannya serta memasukkan daftar tersebut dalam register Daftar Isian 305⁴⁷. Kepada Pemohon diberikan asli Daftar Isian 306⁴⁸.
 - 3) Selanjutnya oleh petugas loket 1 berkas tersebut disampaikan kepada petugas Hak Tanggungan menggunakan buku ekspedisi penerimaan berkas. Oleh

⁴⁶ Drs. Hery Herdiansyah. Wawancara Pribadi. Koordinator Hak Tanggungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. 6 Juli 2006..

⁴⁷ Daftar Penerimaan Uang Muka Biaya Pendaftaran Tanah

⁴⁸ Bukti Penerimaan Uang/Kwitansi

petugas Hak Tanggungan berkas tersebut dikumpulkan terlebih dahulu sampai jumlah tertentu.

- 4) Setelah terkumpul jumlah tertentu, kemudian oleh petugas Hak Tanggungan berkas permohonan tersebut dibukukan dalam register Daftar Isian 301⁴⁹.

Pekerjaan selanjutnya yang dilakukan petugas Hak Tanggungan adalah mendata jenis, nomor hak dan nama desa/kelurahan letak tanah sebagai bahan untuk menyiapkan buku tanahnya. Pekerjaan ini dilakukan dalam tenggang waktu sekitar 1 (satu) minggu sampai dengan tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan tiba.

B). Tahap pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan⁵⁰

1. Pada hari kerja ke tujuh sejak tanggal Daftar Isian 301, petugas Hak Tanggungan akan membukukan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dalam register Daftar Isian 208⁵¹ sekaligus membukukan pertanggungjawaban biaya pendaftaran tersebut sebagai penghasilan negara ke dalam register Daftar Isian 307⁵².
2. Selanjutnya petugas Hak Tanggungan akan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan berkas yang diterimanya dan nomor-nomor register yang telah dibuat di atas. Pada tahapan ini pula petugas Hak Tanggungan mencatat adanya pembebanan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya.

⁴⁹ Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah.

⁵⁰ Drs. Akur Nurasa MSi. Wawancara Pribadi. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. 6 Juli 2006.

⁵¹ Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah.

⁵² Daftar Penghasilan Negara.

3. Setelah satu kelompok pembukuan tersebut selesai dilakukan, pekerjaan tersebut selanjutnya diserahkan kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk diperiksa apakah penyelesaian pekerjaan tersebut sudah benar atau masih ada kekurangan. Apabila sudah benar, berkas tersebut dilanjutkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani⁵³.
4. Apabila masih terdapat kekurangan baik menyangkut kelengkapan berkas maupun kesalahan pekerjaan, berkas tersebut dikembalikan kepada petugas Hak Tanggungan untuk diupayakan kelengkapan berkasnya atau perbaikan pekerjaannya. Setelah berkas tersebut dilengkapi kekurangannya atau dibenahi pengerjaannya, berkas tersebut disampaikan kembali kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk selanjutnya disampaikan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani.
5. Setelah ditandatangani, berkas tersebut dikembalikan kepada petugas Hak Tanggungan kembali untuk dibubuhi stem pel dan selanjutnya diserahkan ke petugas loket pengambilan dengan buku ekspedisi.
6. Petugas loket pengambilan menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanahnya kepada PPAT selaku kuasa pemohon pendaftaran Hak Tanggungan.

⁵³ Berdasarkan Surat Penunjukan/Pelimpahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Tanggal 26-3-2002 Nomor : 600/84b/2002; Penandatanganan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan termasuk pekerjaan yang dilimpahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Pelimpahan ini didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998.

Seperti telah diuraikan diatas, bahwa APHT dan kelengkapannya dikirimkan ke Kantor Pertanahan dengan surat pengantar dalam rangkap 2 (dua). Sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, bahwa :

“Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sebagai landa terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas.....”

Dalam praktek di Kantor Pertanahan Bekasi, sebagian besar surat pengantar yang dibuat PPAT tersebut hanya satu lembar, sehingga tidak ada lembar kedua yang dikembalikan ke PPAT yang berguna untuk memberikan informasi, bahwa berkas yang dikirimkan oleh PPAT yang bersangkutan itu sudah lengkap atau belum, yang pada akhirnya untuk keperluan pendaftaran akta dimaksud. Jadi surat pengantar PPAT tersebut dibuat dengan tujuan untuk menentukan kapan buku tanah Hak Tanggungan harus diterbitkan.

Seperti yang telah dilakukan selama ini oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dalam menerima dokumen atau berkas pendaftaran Hak Tanggungan, petugas loket memeriksa kelengkapan berkas, dan langsung membuat kwitansi pembayaran untuk biaya pendaftaran dan pencatatannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Kemudian permohonan tersebut dibukukan dalam Daftar Isian 301 oleh petugas Hak Tanggungan tanpa kejelasan rambu-rambu kapan permohonan pekerjaan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut harus ditanggali.⁵⁴ Tanggal dalam Daftar Isian 301 inilah yang dipakai sebagai dasar penentuan tanggal penerbitan buku tanah Hak

⁵⁴ Pardjijo, SH, *Loc.Cit.*

Tanggung dan pencatatan-pencatatan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Hal ini menurut Pardjijo, SH Kasubsi PPH dan PPAT, merupakan kesalahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dalam menerapkan suatu ketentuan hukum berkaitan dengan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan yang didasarkan pada tanggal penerimaan berkas APHT tersebut secara lengkap. Menurut beliau bahwa ketentuan dalam Pasal 13 UUHT, pemberian tanggal buku tanah Hak Tanggungan bukannya didasarkan pada tanggal Daftar Isian 301 sebagaimana yang selama ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, melainkan didasarkan pada tanggal *penerimaan berkas secara lengkap*. Hal ini apabila dikaitkan dengan Pasal 140 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, maka Daftar Isian 301 merupakan daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah. Apabila ketentuan tersebut dikaitkan dengan Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, maka tanggal penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan (yang merupakan pekerjaan pendaftaran tanah) itulah yang dipakai sebagai tanggal Daftar Isian 301. Hal ini berarti, bahwa pembukuan berkas pendaftaran Hak Tanggungan pada Daftar Isian 301 harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan berkas tersebut apabila memang berkas yang dikirimkan tersebut sudah lengkap. Namun apabila berkas pendaftaran APHT yang dikirimkan oleh PPAT tersebut *belum lengkap*, maka terhadap permohonan pendaftaran tersebut dibuatkan kwitansi pembayaran sebagai uang muka biaya pendaftaran lebih dahulu bersamaan dengan itu dikirimkan pemberitahuan kepada APHT yang bersangkutan mengenai kekuranglengkapan dokumen yang dipersyaratkan, kemudian kekurangan berkas tersebut dikirimkan ke Kantor Pertanahan, maka pada saat itulah permohonan

pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan baru dibukukan ke dalam Daftar Isian 301. Apabila hal ini dilakukan, maka kesalahan dalam menerapkan suatu ketentuan hukum bisa dihindari.

Dengan pemahaman tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh sejak permohonan pendaftaran APHT tersebut dibukukan dalam Daftar Isian 301 dan dikaitkan dengan kemampuan petugas untuk menyelesaikan pekerjaan dimaksud.

Waktu yang diperlukan untuk proses pendaftaran suatu I Hak Tanggungan sejak APHT dan warkahnya diterima dengan lengkap sampai ditandatanganinya buku tanah Hak Tanggungan bisa kurang dari 7 (tujuh) hari, namun dalam praktek pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi belum bisa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada dengan alasan karena keterbatasan tenaga dan sarana, di samping itu pula volume pendaftaran hak tanggungan setiap bulan sangat banyak.

Bahkan berdasarkan wawancara dengan PPAT yang menjadi responden dalam penelitian ini sebanyak 4 orang (PPAT Notaris), kesemuanya menjawab bahwa sertifikat Hak Tanggungan baru bisa diterima dari Kantor Pertanahan kira-kira 1 bulan setelah APHT didaftarkan.⁵⁵ Bisa lebih dari 1 bulan, bisa juga kurang dari 1 bulan bahkan bisa selesai dalam hitungan minggu dengan membayar sejumlah uang tambahan.⁵⁶ Apabila selama rentang waktu selama-lamanya 7 (tujuh) hari sejak APHT yang telah ditandatangani oleh para pihak dan sudah siap untuk didaftarkan atau sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan akan tetapi *belum dicatat ke buku tanah Hak Tanggungan*, di kemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan,

⁵⁵ Drs. Herry Herdiansyah. *Loc.Cit.*

⁵⁶ Durachman, SH, *Loc Cit.*.

maka sita jaminan tersebut tetap bisa dilaksanakan, dengan alasan karena Hak Tanggungan belum lahir.⁵⁷ Dengan kondisi yang demikian, maka tujuan untuk memberikan jaminan khusus kepada kreditor tidak dapat dipenuhi. Kinerja PPAT dan Kantor Pertanahan yang demikian akan mengakibatkan kreditor yang seharusnya berkedudukan sebagai *Preferente Schulden*, yaitu penagih-penagih piutang yang mempunyai hak untuk lebih didahulukan pemenuhannya, menjadi *Concurrents Schuldeisers*, yaitu penagih-penagih piutang biasa⁵⁸. Hak preferensi atau hak mendahulu bagi kreditor dalam memperoleh pembayaran piutangnya seperti yang diharapkan oleh UUHT belum bisa terpenuhi dan terhadapnya berlakulah ketentuan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata.

Dengan demikian selesailah proses pendaftaran hak tanggungan. Kepastian mengenai tanggal lahirnya hak tanggungan tersebut penting bagi kreditor karena tanggal lahirnya hak tanggungan tersebut menentukan hak preferensi, peringkat hak tanggungan, kedudukan terhadap sita jaminan yang diletakkan kemudian serta kedudukan dalam hal debitor jatuh pailit.

B. Akibat Hukum Yang Timbul Apabila Pendaftaran dan Pemberian Tanggal Buku-Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Melewati Dari Ketentuan Yang Ada Dalam UUHT

Sebagaimana kita ketahui, bahwa tujuan dari adanya lembaga jaminan adalah untuk memberikan perlindungan, khususnya kepada kreditor apabila debitor wanprestasi. Untuk memberikan perlindungan kepada kreditor dirasa tidak cukup hanya dengan dibuatkan APHT saja, tetapi juga harus diikuti dengan pendaftarannya

⁵⁷ Drs. Hery Herdiansyah., *Loc.Cit.*

⁵⁸ Martias Gelar Imam Radjo Mulano, *Pembahasan Hukum, Penjelasan Istilah-Istilah Hukum Belanda-Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, halaman 173.

ke Kantor Pertanahan mengenai adanya Hak Tanggungan tersebut. Karena Hak Tanggungan baru lahir dan yang akan menjadikan kedudukan kreditor menjadi kreditor preferen daripada kreditor-kreditor yang lain, yaitu pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Maka setelah penandatanganan APHT oleh para pihak, PPAT yang membuat akta tersebut harus mengirim berkasnya ke Kantor Pertanahan guna didaftar adanya beban Hak Tanggungan tersebut.

Adapun pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan sangat bervariasi, alasan-alasan yang diberikan adalah kebanyakan masalah teknis yaitu antara dokumen-dokumen identitas dari debitor masih ada kekurangan. Akan tetapi para PPAT-Notaris yang menjadi responden dalam penelitian ini kesemuanya memberi jawaban yaitu, bahwa setelah penandatanganan APHT harus sesegera mungkin didaftarkan ke Kantor Pertanahan, dengan batas waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT (Pasal 13 ayat (2) UUHT).⁵⁹

Kewajiban PPAT untuk mengirimkan APHT ke Kantor Pertanahan yang didasarkan atas perintah peraturan perundangan tersebut, merupakan salah satu wujud pemberian kepastian hukum kepada penerima Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal ini telah digariskan dalam ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT, bahwa "*Tanggal buku tanah Hak Tanggungan ... adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya....*". Mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan tersebut sangat tergantung pada tanggal penyerahan secara lengkap APHT tersebut ke Kantor Pertanahan oleh PPAT yang

⁵⁹ Durachman.SH. *Loc.Cit.*

bersangkutan. Hal ini berarti bahwa waktu penyerahan APHT beserta kelengkapannya berakibat langsung terhadap tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dimaksud. Hal mana membawa konsekuensi apabila APHT beserta kelengkapannya tersebut semakin lama diserahkan, maka semakin lama pula penerbitan buku tanah Hak Tanggungannya.

Dalam praktek pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Bekasi tanggal Daftar Isian 208 yang merupakan tanggal lahirnya buku tanah Hak Tanggungan yang dasar penentuannya dari Daftar Isian 301, meskipun tanggal buku tanah hak Tanggungan sudah lahir akan tetapi sertifikat Hak Tanggungan tidak seketika itu siap diserahkan kepada pemohonnya. Alasannya yaitu tanggal tersebut baru menunjukkan secara formal Hak Tanggungan sudah lahir yang membawa akibat kedudukan kreditor menjadi kreditor preferen, apabila debitor wanprestasi maka pelunasan piutangnya mendapat prioritas didahulukan. Sertifikat Hak Tanggungan belum bisa diserahkan kepada pemohonnya dikarenakan sertifikat dan buku tanah Hak Tanggungan tersebut baru diproses oleh staf, lalu dikoreksi oleh Kasubsi PPH dan PPAT dan kemudian baru ditandatangani Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.⁶⁰

Bahkan kadang terjadi, pada Daftar Isian 208 sudah dibukukan, buku tanah hak atas tanahnya belum ketemu sehingga antara formal dan material tanggal buku tanah Hak Tanggungan memiliki tenggang waktu yang cukup lama bahkan sampai bulanan. Hal ini dikarenakan sistem penyimpanan buku tanah hak atas tanahnya menggunakan model buku yang dijilid, yang mana dalam satu jilid buku tanah tersebut terdiri dari 50 atau 100 nomor hak atas tanah yang sama jenis dan

⁶⁰ Drs. Hery Herdiansyah. Loc Cit

desa/kelurahannya.⁶¹ Dalam praktek di Kantor Pertanahan Bekasi, bukti dari penyerahan hasil pekerjaan yang seharusnya dituangkan dalam Daftar Isian 301A⁶² justru dituangkan dalam buku tersendiri, menurut Kasubsi Pendaftaran Hak Tanggungan dan PPAT hal ini sangat disayangkan, yang mengakibatkan tidak dapat diketahuinya kapan secara fisik buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan tersebut selesai dan diserahkan kepada pemohonnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2), (3), dan (4) UUHT jo Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 114 ayat (1), (5), dan (6) serta Pasal 119 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 di atas, bahwa seorang penerima Hak Tanggungan sudah dapat menerima sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi haknya, yaitu antara 14 (empat belas) sampai dengan 21 (dua puluh satu) hari kerja. Akan tetapi dalam praktek dan dari hasil wawancara dengan bagian Legal Bank Mandiri cabang Bekasi, Bank Mandiri sebagai penerima Hak Tanggungan baru dapat menerima sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi haknya, yaitu antara 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan, Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diterima dari Notaris/PPAT Rekanan. Notaris/PPAT sebagai rekanan Bank apabila berkas APHT masih dalam proses penyelesaian pendaftaran di Kantor Pertanahan kebanyakan memberikan Cover note kepada Bank rekanan yang isinya memberikan jaminan bahwa APHT masih dalam proses pendaftarannya dan apabila telah selesai dan sudah dikeluarkan sertifikat Hak Tanggungannya segera akan dikirimkan ke Bank rekanan yang bersangkutan sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan.⁶³

⁶¹ Drs. Akur Nurasa, Msi, Loc Cit.

⁶² Daftar Penyerahan Hasil Pekerjaan.

⁶³ Durachman, SH. Loc Cit.

Untuk pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah ini sudah dinyatakan secara jelas pada beberapa ketentuan yaitu :

a. Pasal 13 UUHT yang menyatakan :

Ayat (3): “Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (4): Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Ayat (5): Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).”

b. Pasal 114 ayat (5) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan :

“Segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima termaksud pada ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.”

Jadi penentuan dan pemberian tanggal buku tanah Hak Tanggungan didasarkan pada tanggal penerimaan berkas tersebut secara lengkap setelah semua kekuranglengkapan berkas-berkas permohonan pendaftaran APHT sudah dilengkapi oleh PPAT yang bersangkutan, baru kemudian dibukukan dalam Daftar Isian 301 yang merupakan dasar untuk penentuan tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Sedangkan dalam Praktek penerbitan sertifikat Hak Tanggungan yang selama ini dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten Bekasi cara membuatnya pada saat yang bersamaan dengan pembuatan tanggal buku tanahnya. Penulis memang tidak membuat kolom tersendiri untuk tanggal penerbitan sertifikat Hak Tanggungan, dikarenakan sampel APHT yang penulis ambil dalam penelitian ini tanggal penerbitan sertifikat Hak Tanggungannya sama dengan tanggal buku tanahnya.⁶⁴ Hal ini didasarkan dari hasil wawancara penulis dengan Drs. Hery Herdiansyah Koordinator Hak Tanggungan Kantor Pertanahan Bekasi. Adapun kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan sampai dengan penerbitan sertifikat Hak Tanggungan adalah :

- a. Penerbitan buku tanah Hak Tanggungan;
- b. sertifikat Hak Tanggungan;
- c. Pencatatan beban Hak Tanggungan tersebut dalam buku tanah hak atas tanahnya;
dan
- d. Pencatatan beban Hak Tanggungan tersebut dalam sertifikat hak atas tanahnya.

Hal ini apabila dikaitkan dengan ketentuan hukum yang mengaturnya sebagaimana ditegaskan pada Pasal 14 ayat (1) UUHT, bahwa “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku” jo Pasal 119 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan, bahwa :

“Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 114, 115, 116, dan 117, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan”;

⁶⁴ Drs. Hery Herdiansyah. Loc Cit.

Maka apa yang dilakukan tersebut tidak menyalahi ketentuan yang ada, karena dalam prakteknya Kantor Pertanahan Bekasi, penerbitan sertifikat Hak Tanggungan yang menurut ketentuan diatas diberi waktu sampai 7 (tujuh) hari kerja sejak penerbitan buku tanah Hak Tanggungan justru dilakukan pada tanggal yang sama, hal ini berarti penerbitan sertifikat Hak Tanggungan itu dilakukan pada hari kerja pertama dari waktu yang diharuskan tersebut.

Sertifikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Seperti dijelaskan di atas, bahwa yang terjadi adalah tanggal penerbitan buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan tersebut belum bisa dikatakan, bahwa sertifikat tersebut sudah bisa diserahkan kepada pemegangnya. Namun masih harus melalui proses pembuatan, pemeriksaan dan penandatanganan oleh masing-masing pihak yang diberi tanggung jawab untuk itu.

Kadang terjadi dalam pemeriksaan pekerjaan oleh Kasubsi Pendaftaran Hak Tanggungan dan PPAT, ditemukan adanya cacat materiil dalam APHT bersangkutan atau masih adanya kekuranglengkapan data yang disyaratkan bagi pendaftarannya, sehingga berkas tersebut harus dikembalikan kepada PPAT untuk diperbaiki lagi. Misalnya dalam pembuatan APHT yang didasarkan pada SKMHT yang sudah habis masa berlakunya berdasarkan Pasal 15 UUHT jo PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun

1996. Padahal terhadap kasus yang demikian, Penjelasan Pasal 15 ayat (6) UUHT sudah menentukan untuk dibuatnya SKMHT baru.

Harus diketahui, bahwa undang-undang telah menyatakan adanya sanksi administratif terhadap suatu pelanggaran, yang tidak hanya dijatuhkan kepada Notaris/PPAT, namun juga terhadap pejabat Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 UUHT yang menyatakan:

Ayat (2) : “Pejabat yang melanggar atau lalai memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (3): Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.”

Sanksi administratif yang dijatuhkan kepada pejabat Kantor Pertanahan yang merupakan pegawai negeri tersebut sudah barang tentu didasarkan pada Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil. Juga pemberian sanksi administratif tersebut tidak menutup kemungkinan dijatuhkannya sanksi perdata maupun pidana.

Akibat atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap batas waktu untuk mengirimkan APHT beserta kelengkapan berkas-berkasnya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2) jo Pasal 23 ayat (1) UUHT hanya dikenakan terhadap PPAT yang bersangkutan. Sedangkan APHT-nya tetap didaftarkan hanya saja keterlambatan pendaftaran menyebabkan hak preferensi dari kreditor menjadi tertangguhkan, sehingga kedudukan kreditor masih dijamin dengan Pasal 1131 KUH Perdata atau masih tetap menjadi kreditor konkuren

(kreditor bersaing). Hal demikian menimbulkan resiko jika di kemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut.

Seperti diuraikan di atas, selain PPAT sebagai pihak yang bertanggung jawab, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi juga turut bertanggung jawab atas keterlambatan penerbitan buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan. Apabila dalam melaksanakan pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya tersebut mengakibatkan kerugian pihak kreditor, kerugian mana berupa tidak dapat dilaksanakannya hak-hak istimewa yang seharusnya menjadi hak pemegang Hak Tanggungan, maka kepadanya bisa dituntut karena telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Tuntutan yang demikian sangat dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 23 UUHT jo Pasal 62 dan Pasal 63 PP Nomor 24 Tahun 1997.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan keseluruhan pembahasan yang telah penulis uraikan di atas, akhirnya dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri akan tetapi bila suatu tindakan hukum tersebut tidak dapat dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan maka ia dapat menguasai tindakannya kepada seseorang yang ditunjuknya sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri kepada PPAT, pada saat pembuatan APHT maka dia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
2. Pada tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan, bahwa penetapan tanggal buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yaitu tanggal hari ketujuh dilakukan setelah APHT dan berkas-berkasnya yang telah diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diterima dengan lengkap, penetapan tanggal buku tanah tersebut berpedoman dengan daftar isian yang ada pada Kantor Pertanahan yang mana pembukuan berkas pendaftaran Hak Tanggungan pada daftar isian tersebut harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan APHT dan kelengkapan berkas yang dikirimkan dalam kondisi yang sudah lengkap. Apabila PPAT terlambat dalam mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, tidak membuat APHT menjadi batal demi hukum. Hak Tanggungan tetap didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Mengenai keterlambatan dalam mengirimkan APHT hal ini dapat

beresiko jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari Pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut dan akan menempatkan kreditur penerima Hak Tanggungan belum memiliki preferensi bagi pelunasan piutangnya atau masih menjadi kreditor konkuren. Kepada Pejabat Kantor Pertanahan dan PPAT yang bersangkutan bertanggungjawab atas keterlambatan tersebut dan dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan yang ada.

B. SARAN-SARAN

Berdasarkan dari uraian di atas agar pendaftaran Hak Tanggungan dapat sesuai dengan yang diharapkan, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Sebelum proses penandatanganan APHT, PPAT diharapkan terlebih dahulu mengadakan pemeriksaan atas kelengkapan surat-surat yang diperlukan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan terutama mengenai pengecekan sertifikat hak atas tanahnya yang akan dijadikan obyek jaminan ke Kantor Pertanahan.
2. Guna menunjang proses pemeliharaan dan pengecekan data hak atas tanah maupun pendaftaran Hak Tanggungan, maka PPAT diharuskan perlu secepatnya didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga dikemudian hari tidak mengalami hambatan atau masalah.
3. Pembinaan dan pengawasan PPAT di Wilayah kerja Kantor Pertanahan bekasi perlu ditingkatkan agar terwujud PPAT yang profesional dan peningkatan sumber daya manusia Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang terlibat dalam kegiatan pendaftaran tanah pada umumnya maupun pendaftaran Hak Tanggungan pada khususnya.

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG
DIDAHULUI SKMHTDI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BEKASI**

I. Pendahuluan.

A. Latar Belakang.

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan adalah dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik materiil maupun spirituil berdasarkan Pancasila dan Undang-nudang Dasar 1945 sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan. Dalam rangka memelihara kesinambungan tersebut yang para pelakunya meliputi, baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum sangat diperlukan modal atau dana dalam jumlah yang cukup besar. Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur maka sangat perlu dibutuhkan dari pemerintah dalam rangka meningkatkan kegiatan perekonomian sebagai aparat yang berwenang menetapkan kebijaksanaan ekonomi.

Dalam hubungan itu fungsi dari peranan lembaga keuangan yang dalam hal ini perbankan hendaknya lebih ditingkatkan agar semakin berperan sebagai penggerak dan sarana mobilisasi dana masyarakat yang efektif dan sebagai penyalur dari dana tersebut untuk pembiayaan kegiatan yang produktif.

Salah satu upaya yang dilakukan dalam upaya meningkatkan dan memacu pertumbuhan ekonomi yaitu dengan memberikan kesempatan yang seluas-luasnya, khususnya para pengusaha baik pengusaha kuat, menengah terlebih lagi bagi

pengusaha golongan ekonomi lemah lebih mendapat perhatian khusus dari pemerintah.

Dalam rangka mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit.

Sejalan dengan hal tersebut di atas Kartono mengatakan

”Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal akan modal yang mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit.”

Dalam perkembangan kegiatan perkreditan seperti disinggung di atas, tidak bisa dilepaskan dari pemberian kredit oleh Bank itu sendiri dan jaminan atas pelunasan kredit tersebut. Hal ini dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dan tersebut kembali lagi ke bank.⁶⁵ Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta benda jaminan kepada nasabah debitur.

⁶⁵ Hasannudin Rahman. Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1995. Hal. 9.

Dalam praktek terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai dari permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar. Sesuai dengan hukum ekonomi, kondisi ini mengakibatkan nilai tanah cenderung meningkat dari waktu ke waktu. Kenyataan di atas telah menempatkan tanah sebagai benda jaminan yang ideal.

Dengan demikian jelaslah, bahwa negara harus mengatur segala sesuatunya yang berkaitan dengan tanah (merupakan bagian dari bumi) tersebut, agar digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sehingga mengenai penggunaan dan penguasaan tanah tersebut, telah dituangkan pengaturannya dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria dan lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Tujuan utama dari diberlakukannya UUPA adalah untuk memberikan pengaturan penggunaan dan penguasaan tanah selain itu, juga terlihat dalam Konsideran UUPA dibagian berpendapat yang antara lain menyebutkan:

”Perlu adanya hukum Agraria Nasional, yang berdasarkan atas Hukum Adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia”

”Bahwa Hukum Agraria Nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai dimaksud di atas dan harus

sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria.”

Dengan demikian jelaslah bahwa tujuan pemberlakuan UUPA tersebut adalah untuk menghilangkan sifat dualisme dalam Hukum Tanah Nasional yang berarti terciptanya unifikasi hukum tanah nasional dan terciptanya kepastian hukum mengenai hak atas tanah, di samping tercapainya fungsi tanah secara optimal sesuai dengan perkembangan kebutuhan rakyat Indonesia.

Sehingga untuk itu diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal tersebut, maka lahirlah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,⁶⁶ ” selanjutnya disingkat UUHT.”

Sebagaimana yang terkandung dalam UUHT, maka unsur-unsur pokok dari hak tanggungan antara lain.

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu

⁶⁶ Eugema Liliawati Mulyono. Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan. Harvarindo. Jakarta. 2003. Hal. 1.

- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain ⁶⁷

Dalam UUHT terdapat 2 (dua) hal yang perlu mendapat perhatian, yaitu yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT dan ketentuan tentang lahirnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT.

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT yang harus memenuhi syarat sebagai berikut.,

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditonya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemegang hak tanggungan.

Khusus mengenai SKMHT terdapat perbedaan yang mendasar dengan Surat Kuasa Memasang Hyphoteek (selanjutnya disingkat SKMH) sebelum diberlakukannya UUHT. Pada waktu dulu hampir dapat dipastikan bahwa dalam setiap perjanjian kredit dengan tanah sebagai jaminannya maka antara debitur selaku pemilik tanah dan kreditor tidak langsung membuat akta Hyphoteek. Namun diantara kedua pihak tersebut cukup dibuat SKMH dengan berbagai alasan, antara lain bahwa proses pembuatan akta sampai dengan keluarnya sertifikat Hyphoteek tersebut

⁶⁷ Sutan Remy Sjahdani. Hak Tanggungan ((Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan). Alumni. Bandung. 1999. Hal. 11.

memakan waktu yang cukup lama dan memakan biaya yang relatif sangat mahal. Secara umum akta Hyphoteek baru dibuat apabila debitur menunjukkan kecenderungan untuk wanprestasi (cidera janji).

Mendasarkan hal di atas terlihat bahwa dalam praktek peraturan Hyphoteek yang lama memberi kesan bahwa SKMH sebagai sesuatu yang dilembagakan. Berbeda dengan hal tersebut maka menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan pembuatan SKMHT hanya dapat diperbolehkan dalam keadaan khusus yaitu apabila pemberi Hak Tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT). Karena pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan yang dalam hal ini adalah pemilik obyek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar atas namanya maupun belum.

Disisi lain dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya kreditur), maka pemberian Hak Tanggungan wajib didaftar. Pendaftaran itu dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas. Lembaga yang berwenang untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dengan Akta PPAT oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu mengenai pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditur. Momen

lahirnya Hak Tanggungan merupakan momen yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan tingkat atau kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor dalam hal ada sita jaminan (*conserentoir beslag*) atas benda jaminan.⁶⁸ Dengan perkataan lain bahwa kreditor yang lebih dahulu APHT-nya didaftar dalam Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dialah (kreditor) yang harus lebih dahulu diutamakan dari kreditor lainnya.

Apabila pembuatan APHT sudah dilakukan maka sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya pada Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT menentukan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang ada di Kantor Pertanahan, selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.⁶⁹

Setelah APHT dan Warkah yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan maka buku tersebut harus diberikan tanggal. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama (Pasal 1132 dan Pasal 1133 KUH-Perdata). Dengan lahirnya Hak

⁶⁸ J. Satrio. Hukum Jaminan.Hak Jaminan. Hak Tanggungan.buku 2. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998. Hal. 38.

⁶⁹ Ibid. Halaman 142.

Tanggungannya maka kreditor Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditor preferen terhadap para kreditor konkuren (Pasal 1 UUHT).⁷⁰

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT ternyata tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur tanggal buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT bersangkutan yang sudah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, Pada dasarnya sertipikat Hak Atas Tanah yang sudah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan ini diserahkan kembali kepada pemegang Hak Atas Tanah (pemberi Hak Tanggungan), namun biasanya sudah diperjanjikan bahwa sertipikat hak atas tanah tersebut disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan dalam rangka melaksanakan hak-hak istimewa yang dimilikinya.

Jika diperhatikan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT tidak dikatakan ”paling lambat” akan tetapi ”hari ketujuh” . Jadi meskipun surat-surat sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan dan petugasnya mempunyai kesempatan untuk segera mendaftarkan beban itu, tetapi sesuai dengan kata-kata Pasal 13 ayat (4) UUHT, tanggal pendaftaran yang menentukan tanggal lahirnya Hak Tanggungan, tetap saja tidak bisa lebih maju daripada hari ketujuh. Bahkan menurut Pasal 23 ayat (4) UUHT Pejabat Kantor Pertanahan apabila melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (4), yaitu

⁷⁰ Ibid. Halaman 144.

membuat tanggal buku tanah Hak Tanggungan lebih awal atau melewati hari ketujuh dapat dikenai sanksi administrasi.

Ada pernyataan bahwa pemberian dan penerimaan Hak Tanggungan sudah terjadi di hadapan dan dituangkan dalam akta pejabat yang berwenang tetapi tidak lahir Hak Tanggungan bahkan tidak melahirkan apa-apa, sedang yang menentukan lahir Hak Tanggungan yang dijanjikan para pihak dalam APHT adalah Pejabat Kantor Pertanahan yang nota bene adalah bukan pihak dalam APHT.

Timbul pertanyaan apabila APHT sudah selesai ditandatangani, surat-surat yang diperlukan sudah dilengkapi oleh para pihak dan pendaftaran sudah diajukan oleh PPAT, akan tetapi pada hari ketiga masuk pemberitahuan dan permohonan sita jaminan, bagaimana nasib pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan ?.

Kalau memang mau melindungi kepentingan para pihak dan mencegah berlarut-larut pemberian tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan, mestinya ditentukan berapa hari paling lambat harus dibuat Buku Tanah Hak Tanggungan bukan dengan menentukannya sekian hari sesudah berkas diterima, yaitu hari ketujuh.

Atas dasar hal-hal yang telah dikemukakan di atas, maka dalam penulisan tesis ini penulis mengambil judul,” ***PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG DIDAHULUI SKMHT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI.***”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimana Praktek Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului SKMHT Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi ?
2. Apa Akibat Hukumnya Bila Pendaftaran dan Penerbitan Tanggal Buku Tanah Serta Sertipikat Hak Tanggungan Melewati Ketentuan Yang Ada Dalam UUHT ?

C. Tujuan Penelitian.

1. Untuk Mengetahui Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului SKMHT di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.
2. Untuk Mengetahui Akibat Hukum Yang Timbul Apabila Pendaftaran dan Penerbitan Tanggal Buku Tanah Serta Sertipikat Hak Tanggungan Melewati Dari Ketentuan Yang Ada Dalam UUHT.

D. Manfaat Penelitian.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka manfaat penelitian ini adalah :

4. Dari segi praktis, bagi masyarakat pada umumnya dan bagi pemerintah serta mahasiswa, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka sumbangan pemikiran agar lebih meningkatkan penyuluhan tentang Hak Tanggungan yang berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 pada seluruh masyarakat mengingat kurangnya kesadaran hukum bagi masyarakat .
5. Dari segi teoritis, bagi akademis penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan.
6. Bagi masyarakat luas dapat dipakai sebagai sumber informasi dalam rangka memahami segala sesuatu yang berkenaan dengan Hak Tanggungan khususnya

yang menyangkut dengan pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan Buku Tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan.

II. Tinjauan Pustaka.

B. Tinjauan Terhadap Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian batasannya telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”⁷¹

Definisi perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas. Oleh karena itu banyak pendapat mengenai definisi perjanjian dari para sarjana, antara lain.,

Menurut R. Setiawan, definisi perjanjian (persetujuan) adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁷²

Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.⁷³

Sedang menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu

⁷¹ Mariam Darus Badruzaman, 1996 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya. Alumni, Bandung, hal 23.

⁷² R. Setiawan, R. 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal.49.

⁷³ Disebutkan oleh penulis bahwa dalam *Hukum Perjanjian* yang sangat penting ditekankan adalah *adanya kata sepakat*. Hal tersebut harus diperhatikan mengingat guna mencegah/menghindari terjadinya salah paham di antara dua belah pihak. Lebih lanjut dapat dipelajari dalam Wirjono Prodjodikoro, 2000. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. CV. Mandar Maju, Bandung.

persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁷⁴

2. Syarat sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian agar sah menurut hukum maka harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan undang-undang, yaitu diatur dalam Pasal 1320 KHU Perdata, yang menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah Adanya kesepakatan diantara para pihak.

- e. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- f. Suatu hal tertentu.
- g. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya perjanjian diatas menyangkut dua hal yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Adapun syarat subyektif meliputi syarat perjanjian pertama dan kedua. Disebut syarat yang subyektif karena mengenai orangnya.

Sedangkan syarat obyektif meliputi syarat sahnya perjanjian yang ketiga dan keempat, disebut syarat obyektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan tersebut.

Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan jika syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum, berkaitan dengan empat syarat sahnya perjanjian di atas, maka akan diuraikan sedikit mengenai keempat syarat tersebut yaitu :

- a. Adanya kesepakatan diantara para pihak.

⁷⁴ Abdul Kadir. Muhammad. 2000, *Hukum Perikatan Citra*. Aditya Bakti, Jakarta, hal.34.

Persetujuan kehendak yang diberikan sifatnya harus bebas dan murni, artinya benar-benar atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun.

Dalam persetujuan

kehendak maka tidak ada kekhilafan dan penipuan (Pasal 1321, 1322 dan 1328 KUH Perdata).

b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika oleh Undang-undang tidak dikatakan tidak cakap.

Dalam Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan ada beberapa orang yang tidak cakap, yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

c. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu dapat dikatakan sebagai obyek dari perikatan atau isi dari perikatan yaitu prestasi yang harus dilakukan Debitur. Hal atau prestasi itu harus tertentu dan dapat ditentukan menurut ukuran yang obyektif.

d. Suatu sebab yang halal.

Yang dimaksud sebab yang halal yaitu yang menjadi pokok persetujuan atau tujuan dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Di dalam Pasal 1335 KUH Perdata disebutkan bahwa apabila suatu persetujuan dibuat tanpa causa atau sebab maka perjanjian dianggap tidak pernah ada.

3. Asas Perjanjian

Dalam bahasa Inggris asas adalah principle, asas dalam hukum merupakan sesuatu yang melahirkan peraturan-peraturan/aturan-aturan hukum, merupakan *ratio legis* dari aturan ataupun peraturan hukum, dengan demikian asas hukum lebih abstrak dari aturan atau peraturan hukum.⁷⁵

Asas hukum mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis, dalam suatu peraturan mungkin tidak menemukan pertimbangan etis, tetapi asas hukum menunjukkan adanya tuntutan etis, atau setidaknya dapat dirasakan adanya petunjuk ke arah tersebut.⁷⁶

Asas berlakunya suatu perjanjian di atur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :

“Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”

Asas-asas umum dalam perjanjian meliputi

a. Asas Konsensualisme

⁷⁵ Rusli Effendy. Dkk, 1991. *Teori Hukum*, Hasanuddin University Press, Ujung Pandang, hal.28.

⁷⁶ Satjipto Rahardjo dalam bukunya Rusli Effendy. Dkk, *Teori Hukum, Loc Cit.*

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya. Rumusan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya dipertegas kembali dengan ketentuan ayat 2 nya yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tanpa adanya persetujuan dari lawan pihaknya dalam perjanjian atau dalam hal-hal dimana oleh Undang-Undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu.⁷⁷

Secara umum, kalangan ilmuwan hukum menghubungkan dan memperlakukan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian.⁷⁸

b. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.⁷⁹

c. Asas Kekuatan Mengikat

⁷⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni. Bandung. 1994. hal 42.

⁷⁸ *Loc.Cit.*

⁷⁹ *Loc.Cit.*

Demikian seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan, dan kebiasaan akan mengikat para pihak.⁸⁰

d. Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.⁸¹

e. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.⁸²

f. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat

⁸⁰ *Loc.Cit.*

⁸¹ *Loc.Cit.*

⁸² *Ibid.* Hal. 43.

kontraprestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam *zaakqaarneming*, dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada “kesusilaan” (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.⁸³

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.⁸⁴

h. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.⁸⁵

i. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figure hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.⁸⁶

4. Perjanjian Kredit.

⁸³ Mariam Darus Badruzaman *Loc.Cit.*

⁸⁴ *Ibid.* Hal.44

⁸⁵ *Loc.Cit.*

⁸⁶ *Loc.Cit.*

Perjanjian kredit merupakan perikatan yang termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam sesuai Pasal 1754 KUH Perdata. Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1988 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Perjanjian Kredit adalah :

”Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Perjanjian kredit yang dibuat baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta notaris pada umumnya dibuat dengan bentuk perjanjian baku yaitu perjanjian para pihak antara Pihak Debitur (Bank) dengan pihak Kreditur (Peminjam) dengan menandatangani suatu perjanjian yang sebelumnya telah dipersiapkan isi atau klausul-klausul oleh Bank dalam suatu formulir.

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian kredit oleh Kreditur baik pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri yaitu antara lain :

Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya.

4. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara Kreditur dan Debitur.
5. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Untuk mendapat fasilitas kredit, Debitur akan menyerahkan seretipikat tanah kepada Kreditur sebagai agunan kredit, dimana syarat-syarat untuk

memberikan kredit lembaga perbankan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

5. Bank tidak diperkenankan untuk memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.
6. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membaawa kerugian.
7. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
8. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit melampaui batas-batas maksimum pemberian kredit (Legal ending limit).

Undang-undang Perbankan dalam mengambil pendekatan yang serupa dengan pendekatan tradisional sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyatakan :

”Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan factor penting yang harus diperhatikan oleh Bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha Debitur.”

Dari kemampuan tersebut di atas yang paling penting bagi Kreditur dalam menyalurkan dana untuk mendapat kredit dari Bank harus didasarkan pada suatu jaminan. Adapun yang dimaksud dengan jaminan dalam suatu pemberian kredit menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Pebruari 1991 tentang jaminan

pemberian kredit, yaitu keyakinan Bank atas kesanggupan Debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu Bank juga dituntut untuk melakukan peninjauan, penilaian dan pengikatan terhadap agunan atau jaminan yang diberikan oleh Debitur, sehingga agunan atau jaminan yang diterima Bank dapat memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

B. Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit.

Hak Tanggungan dapat berfungsi sebagai pengaman kredit perbankan dengan jaminan tanah dan bangunan. Khususnya kepada pihak kreditor, tanah yang dijamin harus memberikan kepastian bahwa setiap saat bila perlu dapat dengan mudah dijual dan hasilnya cukup untuk membayar kembali kredit dan bunga yang harus dibayar oleh debitor.

Pelaksanaan Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan agunan kredit tersebut harus dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997, setelah kreditor dan debitor mengadakan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pelaksanaan Pasal 17 UUHT yang menurut Pasal 17 UUHT tersebut akan berupa Peraturan Pemerintah, ternyata bukan berupa Peraturan Pemerintah, tetapi Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang antara lain berisi/mengatur tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak

Tanggungannya, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

C. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat 1 dan ayat 2 UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 2 PP No. 31 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai satu-satunya Pejabat yang berhak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan :

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

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

yang dimaksud dengan “hak lama” adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Pada saat mulai berlakunya UUHT, Tanah dengan hak lama sebagaimana yang dimaksud di atas masih banyak, oleh karena itu Pasal 10 ayat 3 UUHT itu bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama sebagaimana yang dimaksud itu asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan diberikannya kemungkinan ini, pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat pula/berkesempatan untuk mengajukan permohonan kredit. Di samping itu Pasal 10 ayat 3 UUHT itu dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Ketentuan Pasal 10 ayat 3 itu mempunyai keterkaitan dengan ketentuan pasal 8 Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, yang di dalam penjelasan pasal tersebut mengemukakan bahwa tanah girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Girik, petuk dan lain-lain itu bukanlah merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah, tetapi sekedar merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah itu yang harus dibayar oleh mereka yang menggunakan tanah itu. Memang sering bahwa orang yang namanya tercantum pada girik, petuk dan lain-lain yang sejenis adalah juga menjadi pemilik dari tanah itu di samping sebagai wajib pajak atas penggunaan tanah itu. Dengan ketentuan Pasal 10 ayat 3 UUHT itu, para pemilik tanah yang belum bersertipikat tetapi mempunyai girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dan menginginkan memperoleh kredit, dibukakanlah jalan mengenai

bagaimana caranya untuk menjadikan tanahnya itu sebagai agunan untuk memperoleh kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan; hal ini merupakan persiapan yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana sudah ditentukan dalam pasal 97 PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997. Selanjutnya untuk pelaksanaan pembuatan akta juga sudah diatur dalam pasal 101 PMNA/Ka.BPN tersebut sebagai berikut :

4. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
6. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Kemudian menurut Pasal 11 ayat 1 UUHT 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 diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat 1
- d. nilai tanggungan
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Ketentuan Pasal 11 ayat 1 UUHT tersebut memberikan asas spesialisitas kepada Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, 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 yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

D. Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan menurut pasal 13 ayat 2 dan 3 UUHT dijelaskan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat 2, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah lain yang dimaksud dalam

Pasal 13 ayat 2 UUHT ini disebutkan secara terperinci dalam PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997, yaitu :

3. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - e. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - f. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

4. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang

membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan;
- c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan yaitu :
 - 1) dalam hal pewarisan : surat keterangan sebagai ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
 - 2) dalam hal pemindahan hak melalui jual beli : Akta Jual Beli;
 - 3) dalam hal pemindahan hak melalui lelang : Kutipan Risalah Lelang;
 - 4) dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng) (: Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - 5) dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar : Akta Tukar Menukar;
 - 6) dalam hal pemindahan hak melalui hibah : Akta Hibah;

- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terhutang.
- h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- l. surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh oleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak, pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu.

5. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang

membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan terdiri dari :

- a. surat pengantar dari yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
- c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
- e. Akta Jual Beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

- k. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- l. surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan/ apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan bidang tanah dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu, maka pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan lebih dahulu.

6. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri :
 - a. surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;

- e. surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76 PMNA / Ka.BPN No.3 Th.1997, yaitu petuk Pajak Bumi, girik, kekitir, Verponding Indonesia atau akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, atau akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan.
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- l. surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan

dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak.

Segera sesudah berkas yang bersangkutan lengkap sesuai dengan kondisi obyek hak atas tanahnya maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan : Pendaftaran Hak Tanggungan; dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat- surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan.

Selanjutnya Pasal 14 ayat 1 UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat 4 UUHT ditentukan bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat 3 UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Tetapi kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor. Setelah sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh

Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan ini di atur dalam pasal 14 ayat 5 UUHT.

E Tata Cara Pencoretan Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 22 ayat 1 UUHT setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat 1 UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat 4 UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Selanjutnya Pasal 22 ayat 4 UUHT menentukan pula bahwa catatan pada sertifikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas. Apabila hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut Pasal 22 ayat 5 UUHT, apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat 4 UUHT itu, pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

Sedangkan apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, menurut Pasal 22 ayat 6 UUHT permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Setelah perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh oleh pihak yang berkepentingan, permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat 5 dan ayat 6 UUHT itu diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan, hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat 7 UUHT.

Langkah berikutnya yang terjadi dalam proses pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan itu setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, demikian ditentukan oleh Pasal 22 ayat 8 UUHT.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UUHT, apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Dalam hal pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 UUHT itu, menurut ketentuan Pasal 22 ayat 9 UUHT hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya. Tetapi Pasal 22 ayat 9 UUHT tidak menentukan batas waktu pelaksanaan pencatatan tersebut oleh Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 22 ayat 8 UUHT; hal ini tidak dapat memberikan kepastian kepada pemohon mengenai kapan pelaksanaan pencatatan itu akan dilaksanakan.

III. Metode Penelitian.

A. Metode Pendekatan

Untuk kepentingan penulisan tesis yang berjudul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG DIDAHULUI SKMHT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI”**, membutuhkan data yang akurat baik data primer maupun data sekunder. Adapun data tersebut dapat diperoleh melalui penelitian, dengan menggunakan prosedur sebagai berikut :

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, pendekatan yang bertumpu pada penelitian data primer. Namun penelitian ini juga menggunakan data sekunder sebagai data pendukung. Pendekatan yuridis empiris tersebut, dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana praktek pemasangan Hak Tanggungan dalam memberi kepastian hukum terhadap Kreditur dalam Hak Tanggungan. Adapun factor yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit, Hak Tanggungan dan penghapusan Hak Tanggungan :

- a. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah
- b. Peraturan-Peraturan Pelaksanaan dari undang-undang tersebut diatas.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah diskriptif analistis Karena hasil penelitian yang diperoleh diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai realita-realita tentang pelaksanaan Hak Tanggungan, sehingga dari padanya dapat ditarik kesimpulan yang umum menurut ketentuan yang berlaku.

C. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang obyektif maka dibutuhkan data primer dan data sekunder. Data Primer dapat dengan mengadakan penelitian secara langsung pada Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bekasi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, yang menjadi obyek penelitian. Data Sekunder diperoleh melalui penelitian Kepustakaan dengan membaca buku-buku, majalah-majalah, hasil seminar, surat kabar dan peraturan-peraturan yang mengatur berkaitan dengan kegiatan kredit perbankan, pemberian hak tanggungan dan penghapusan hak tanggungan. Hak diatas dimaksudkan agar data primer dapat diperoleh secara benar langsung dari sumbernya, adapun data primer tersebut diperoleh dengan cara sebagai berikut :

- a. Wawancara.

Wawancara dilakukan dengan DURACHMAN Hukum, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bekasi dan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

yang bersangkutan. Adapun wawancara dilakukan dengan interview bebas terpimpin agar diperoleh data secara mendalam.

C. Populasi dan Sampling.

Penelitian ini merupakan studi kasus pada Kantor Notaris yang membuat Hak Tanggungan dan Kantor Pertanahan yang melaksanakan pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan, yang didahului dengan adanya Perjanjian Kredit. Mengingat terbatasnya tenaga, waktu dan biaya maka dalam penelitian ini hanya dibatasi pada 1 (satu) Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan sebagai sampelnya. Dalam Penelitian ini tehnik sampling yang digunakan ada Non-Random-Purposive-Sampling. Untuk itu yang akan dijadikan respondennya adalah Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang melaksakan pendaftaran Hak Tanggungan.

D. Sistematika Penulisan.

Bab I yang merupakan bab pendahuluan berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan, Bab ini merupakan bab yang berisi latar belakang mengenal permasalahan yang dihadapi berkaitan dengan judul yang dipilih, yaitu "PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG DIDAHULUI SKMHT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI

Bab II Tinjauan Pustaka merupakan bab yang tersusun atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan. Teori-teori umum ini merupakan kumpulan pendapat para ahli di bidang hukum pertanahan atau merupakan bahan dari hasil penelitian sebelumnya.

Bab III Metode penelitian, merupakan bab yang berisi metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ilmiah ini, yang terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik pengumpulan data, populasi dan sampling dan metode analisis data, metode penelitian berkaitan dengan teknik penelitian dan penulisan hasil penelitian.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan merupakan bab yang tersusun atas hasil-hasil penelitian yang merupakan kumpulan data-data yang penulis peroleh di lapangan dan pembahasan yang merupakan hasil analisis penulis terhadap permasalahan yang dihadapi dikaitkan dengan landasan teori dan hasil temuan di lapangan guna menjawab permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini. Yang terdiri dari Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pemasangan Hak Tanggungan atas tanah milik Debitur serta penghapusan Hak Tanggungan.

Bab V Penutup merupakan bab yang berisi kesimpulan dan saran.

