



**PROBLEMATIKA JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP HAK-HAK
KREDITOR
(Studi Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah)**

TESIS

Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh:
John Antonius
B4B008148

PEMBIMBING
Hj. Endang Srisanti, S.H.,M.H.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2010**

**PROBLEMATIKA JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP HAK-HAK
KREDITOR
(Studi Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah)**

Disusun Oleh:

**John Antonius
B4B008148**

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 24 Juni 2010

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

Hj. Endang Srisanti, S.H., M.H.
NIP. 19511101 198103 200 1

H. Kashadi, S.H., M.H.
NIP. 19540624 198203 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini, Nama: JOHN ANTONIUS, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Juni 2010

Yang menyatakan,

(JOHN ANTONIUS)

KATA PENGANTAR

Puji syukur, Penulis haturkan atas penyertaan Tuhan YESUS KRISTUS yang senantiasa menyertai, menjaga dan memberikan berkat yang tidak terhingga, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini, dengan judul:

“ PROBLEMATIKA JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP HAK-HAK KREDITOR (Studi Penelitian Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah) ”

Tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (Mkn) pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, Penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena terbatasnya ilmu pengetahuan, waktu, tenaga, pikiran serta literatur bacaan yang dikuasai oleh penulis. Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat terselesaikan berkat bantuan berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak pula yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan sampai tesis terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih setulusnya kepada:

1. Bapak **Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, Ms. Med. SP, And**, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak **Prof. Dr. Y. Warella, MPA**, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak **Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak **H. Kashadi, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak **Prof.Dr. Budi Santoso, S.H., M.S.**, selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak **Prof.Dr. Suteki, S.H., M.Hum.**, selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Ibu **Hj. Endang Srisanti, S.H.,M.H.**, selaku Pembimbing yang dengan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun dalam penulisan tesis ini.
8. Tim Reviewer Usulan Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan Usulan Penelitian Penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan (Mkn) pada Studi Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

9. Kepada para responden dan para pihak yang telah memberikan masukan guna melengkapi data-data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini.
10. Kepala Staff dan Karyawan Administrasi Pengajaran pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan.

Penulis menyadari kekurangan tesis ini, maka dengan kerendahan hati Penulis menerima masukan yang bermanfaat dari pembaca sekalian untuk memberikan kritik dan saran yang membangun. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum.

Semarang, Juni 2010

John Antonius

Abstrak

Problematika Jangka Waktu Pendaftaran Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya Terhadap Hak-hak Kreditor (Studi Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah)

Proses pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya.

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah sejauh mana efektifitas pemberlakuan jangka waktu tujuh hari dalam pengiriman APHT dan warkah lain dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sampai kepada proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan akibat hukum terhadap hak-hak kreditor. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui efektifitas pengiriman APHT dan warkah lain dari PPAT ke Kantor Pertanahan dan proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan serta akibat hukum apa yang muncul terhadap hak-hak kreditor.

Metode penelitian yang digunakan dalam proses penulisan penelitian ini adalah metode yuridis empiris yang bersifat deskriptif analitis dengan metode analisis data yang dilakukan secara kualitatif deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Jangka waktu pelaksanaan pengiriman APHT dan warkah yang dibutuhkan untuk pendaftarannya pada Kantor Pertanahan cenderung tidak tepat waktu, dari 80 sampel permohonan, yang dilaksanakan sampai dengan hari ketujuh setelah penandatanganan APHT sebanyak 16 permohonan atau 20%, selebihnya 64 permohonan atau 80% dilaksanakan setelah hari ketujuh.(2) Proses pendaftaran Hak Tanggungan dalam daftar administratif telah memenuhi ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT tetapi secara faktual di lapangan pendaftaran Hak Tanggungan tidak tepat waktu,(3) akibat hukum ketidaktepatan waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak kreditor secara *normatif*, selama sertipikat Hak Tanggungan belum terbit, maka kedudukan kreditor sebagai kreditor *konkuren*, terbukanya kesempatan bagi pihak ketiga meminta peletakan sita oleh Pengadilan, jika debitor/pemilik jaminan dinyatakan pailit, obyek jaminan termasuk dalam *boedel* pailit.

Secara *empiris*, di Kota Palangkaraya tidak ditemukan adanya penghentian pendaftaran Hak Tanggungan karena adanya peletakan sita atau putusan kepailitan.

Kata Kunci: Jangka Waktu, Pendaftaran Hak Tanggungan, Akibat Hukum

ABSTRACT

Problems of Security Right Registration Term and Its Legal Consequences of Creditor's Rights (A Study at the Land-Affairs Office of Palangka Raya City, Central Borneo)

The process of Security Right registration at the Land-Affairs Office of Palangka Raya City.

The problems discussed in this research are how far the effectiveness of the validation of seven day-term in the dispatch of the Grant of Security Right Certificate and other aerogram from the Land Deed Official to the process of the completion of the Security Right registration in the Land-Affairs is and the legal consequences of creditor's rights. The objectives of this research are to find out the effectiveness of the dispatch of the Grant of Security Right Certificate and other aerogram from the Land-Affairs Office also the emerging legal consequences of creditor's rights.

The research method used in the composition process of this research is the juridical-empirical method with the descriptive-analytical research employing the qualitative-descriptive data analysis.

The research result show that (1) the term of the dispatching execution of the Grant Of Security Rights Certificate an aerogram required for registration an the Land-Affairs Office tend to be not right in time; from 80 sample of request, there are only 16 request or 20% of term have been executed until the seventh day after the signing of the Grant Security Rights certificate. The rest, as many as 64 request or 80% are executed after the seventh day. (2) the process of Security Right registration in the administrative list has fulfilled the stipulation in Article 13 verse (4) of Security Rights Act; however, in fact the Security Rights registration is not right in time. (3) The legal consequences of the process of Security Right registration that is not right in time of the creditor's rights *normatively*, as long as the security right certificate has not been issued; therefore, the position of creditor is as the *concurrent* creditor, there is an opportunity for the third party to request for the cease of confiscation conducted by the Court, and if the debtor/owner of security is stated as bankrupt, the security object is include in the bankrupt asset.

Empirically, there is no cease of Security Right registration due to cease of confiscation or bankrupt decision that can be found in Palangka Raya City.

Keywords: term, Security Right registration, legal consequences

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Permasalahan	11
C. Tujuan Penulisan	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Kerangka Pemikiran.....	13
F. Metode Penelitian	19

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	28
1. Definisi Hak Tanggungan	34
2. Asas-Asas Hak Tanggungan	37

a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan (<i>asas droit de preperence</i>)	37
b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (<i>Onsplitsbaarheid</i>)	39
c. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya (<i>droit de suite</i>).....	40
d. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah yang telah ada.....	41
e. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut	42
f. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari	43
g. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian <i>Accessoir</i>	43
h. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada	44
i. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang	45
j. Diatas Hak Tanggungan tidak diletakan sita oleh pengadilan	45

k.	Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu (<i>asas spesialitas</i>)	46
l.	Hak Tanggungan harus diumumkan (<i>asas Publisitas</i>)	46
m.	Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu	47
n.	Obyek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitor cidera janji	48
o.	Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti	48
B.	Obyek Hak Tanggungan	49
C.	Subyek Hak Tanggungan	52
1.	Pemberi Hak Tanggungan	53
2.	Pemegang Hak Tanggungan.....	56
D.	Pemberian Hak Tanggungan	56
1.	Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan	58
2.	Domisili para pihak	59
3.	Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin	59
4.	Nilai Tanggungan	60
5.	Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan	60
E.	Pendaftaran Hak Tanggungan	63

F. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak-Hak Kreditor	70
--	----

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	75
B. Efektifitas Pembatasan Jangka Waktu Pengiriman APHT dan Warkah Lain serta Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya	78
C. Akibat Hukum Ketidaktepatan Waktu Proses Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak-Hak Kreditor	126
1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (<i>droit de preferent</i>) kepada pemegang Hak Tanggungan	131
2. Hak atas tanah yang menjadi jaminan Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita oleh Pengadilan atas permintaan pihak ketiga	137
3. Kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya sekalipun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit	139

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	141
B. Saran.....	142

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya	79
Tabel 2	: Jangka Waktu Pengajuan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan	82
Tabel 3	: Realisasi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya Tahun 2009	103
Tabel 4	: Beban Kerja dan Penyelesaian Pendaftaran Hak Tanggungan Januari 2009-Desember 2009	105

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Penelitian dari Notaris/PPAT Agustri Paruna, SH di Palangka Raya.
- Lampiran 2 : Surat Keterangan Penelitian dari Notaris/PPAT Irwan Junaidi, SH di Palangka Raya.
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya.
- Lampiran 4 : Lembar Wawancara/Pertanyaan.
- Lampiran 5 : Lembar Pengajuan judul dan Penetapan Dosen Pembimbing.
- Lampiran 6 : Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Bagian terbesar dari penyediaan dana tersebut diharapkan datang dari partisipasi masyarakat, yang tidak hanya menjadi obyek pembangunan, tetapi masyarakat dalam peranannya sebagai subyek pembangunan.

Setelah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lazim dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, akhirnya Undang-undang Tentang Hak Tanggungan yang dimaksud oleh Pasal 51 UUPA tersebut lahir pada tanggal 9 April 1996 dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang kependekannya disebut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)¹. Dengan diterbitkannya Undang-undang tersebut, amat berarti dalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung: ALUMNI, 1999), hal 1-2

Nasional yang menjadi salah satu tujuan UUPA, khususnya di bidang jaminan atas tanah.

Sebelum diberlakukannya Undang-undang tersebut, lembaga jaminan atas tanah yang ada menggunakan ketentuan-ketentuan tentang *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverband* yang diatur dalam staatsblad 1908-542 yang diubah dengan staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka ketentuan-ketentuan mengenai *Hypotheek* yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) Indonesia dan *credietverband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat hak atas tanah sebagai jaminan, untuk selanjutnya sudah tidak dapat digunakan lagi oleh masyarakat untuk mengikat hak atas tanah sebagai jaminan suatu utang².

Lembaga Hak Tanggungan yang telah dijanjikan dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 51 jo Pasal 57 yang telah tertuang dalam Undang-undang nomor 4 Tahun 1996, apabila diperhatikan isi daripada Undang-undang Hak Tanggungan ini, maka ternyata banyak ketentuan adalah disalin atau dioper dari ketentuan mengenai Hipotik yang dikenal di dalam sistem KUHPerdata Buku II.

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), Hal 2

Hal ini memang tidak terlalu mengherankan, karena ketentuan mengenai Hipotik itu sendiri masih layak dipergunakan sebagai sistem Hak Tanggungan³.

Pasal 1 butir (1) UUHT memberikan pengertian tentang Hak Tanggungan sebagai berikut :

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

Dalam kegiatan perkreditan terlibat banyak pihak, seperti kreditor (pemberi kredit), debitor (penerima kredit) dan pihak-pihak lain yang terkait. Oleh karena itu, dalam UUHT tersebut kepentingan yang bersangkutan diperhatikan dan diberikan perlindungan yang seimbang, melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 di atas, tampak bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan (*droit de preferent*) kepada pemegang Hak Tanggungan. Hak *preferent* sebelumnya telah diatur dalam Pasal 1133 dan 1134 KUHPerdara. Berdasarkan ketentuan Pasal 1133 KUH Perdata disebutkan 3 (tiga) hak kebendaan yang memberikan kedudukan untuk didahulukan kepada

³ Gautama, Sudargo, *Komentor Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), Hlm 24

pemegangnya, yaitu kreditor istimewa (*privelege*), pemegang gadai dan hipotek. Selain itu di luar KUHPerdato terdapat 2 (dua) hak kebendaan lainnya, yaitu Hak Tanggungan atas tanah dan Jaminan Fidusia, yang juga memberikan kedudukan untuk didahulukan kepada pemegangnya. Kesemuanya disebut hak yang mendahulukan (hak-hak mendahului) atau hak *preferent* di antara orang-orang yang berpiutang⁴.

Selanjutnya dalam ilmu hukum, pengertian hak *preferent* dirumuskan pada Pasal 1134 KUH Perdata, sebagai berikut⁵ :

”Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang, sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang.”

Di dalam Penjelasan Umum angka 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ditegaskan bahwa: “Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.”

⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*,(Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Hlm. 519.

⁵ *Ibid*, Hlm. 520

Tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang tertentu. Janji tersebut wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Adanya utang yang dijamin merupakan syarat sah adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Jika debitor cidera janji untuk keperluan eksekusinya jumlah utang tersebut yang pasti harus dengan mudah dapat dihitung dan diketahui. Maka cara memastikan adanya dan menghitung jumlah utang itu perlu diatur secara jelas dalam perjanjian tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang dijadikan jaminan dan yang bertugas membuat aktanya (Akta Pemberian Hak Tanggungan).

Keberadaan Hak Tanggungan dalam praktek diharapkan mampu mengantisipasi perkembangan dan kebutuhan debitor dalam memanfaatkan nilai ekonomis tanah, beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagai obyek jaminan Hak Tanggungan. Adapun bagi kreditor, Hak Tanggungan diharapkan dapat menjadi lembaga jaminan yang memberikan perlindungan yang kuat, dengan ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan (*droit de preferent*) kepada kreditor/pemegang Hak Tanggungan ;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin ke dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*) ;
- c. Memenuhi asas *spesialitas* dan asas *publisitas*, sehingga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga serta memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan ;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Sehubungan dengan asas *spesialitas* dan asas *publisitas* tersebut, maka untuk pemenuhannya dalam UUHT adalah dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pelaksanaan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat. Kedua asas tersebut sangat berkaitan dengan langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan atas obyek jaminan utang dan akan mengikat pihak ketiga serta memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Pemenuhan asas *spesialitas* tercapai melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan ketentuan persyaratannya. Pemenuhan asas *publisitas* tercapai bilamana telah dilakukan

pendaftaran pembebanan Hak Tanggungannya ke Kantor Pertanahan setempat⁶.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Peristiwa lahirnya Hak Tanggungan tersebut penting sekali sehubungan dengan munculnya hak tagih *preferent* dari kreditor, menentukan tingkat/kedudukan kreditor *preferent* dan menentukan posisi kreditor dalam hal sita jaminan.

Mengenai tata cara pendaftaran Hak Tanggungan dijelaskan pada Pasal 13 UUHT yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

⁶ M. Bahsan, *Op.cit*, Hlm. 23-24.

5. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Ketentuan Pasal 13 UUHT tersebut di atas selanjutnya dijabarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 Tahun 2008 jo Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Ketentuan Pasal 13 UUHT juga mengisyaratkan bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat APHT dan warkah lain telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah dibuat tanggal di buku-tanah Hak Tanggungan. 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 pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditor preferen terhadap para kreditor konkuren (Pasal 1 UUHT).

Penentuan jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan mengharuskan PPAT bekerja secara cermat dan cepat. Keterlambatan melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan dapat menyebabkan PPAT yang bersangkutan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUHT dan memungkinkan timbulnya kerugian bagi pemberi kredit (kreditor). Sehubungan hal tersebut pendaftaran Hak Tanggungan seharusnya dilaksanakan secepat mungkin.

Demikian pula untuk proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan mewajibkan petugas pendaftaran Kantor Pertanahan untuk menyelesaikannya secara tepat waktu sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT. Penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang berlarut-larut dapat menimbulkan implikasi terhadap hak-hak kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan yaitu hak *preferent*, kemungkinan peletakan sita oleh pengadilan atas permintaan pihak ketiga dan penetapan *boedel* dalam kepailitan.

Melihat kata-kata yang dipakai mengenai pembatasan waktu tujuh hari, baik oleh PPAT untuk mengirim seluruh berkas Akta Pemberian Hak Tanggungan berikut lain-lain surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, kepada Kantor Pertanahan. Begitu pula Kantor Pertanahan wajib juga menyelesaikan segala sesuatu ini dalam tujuh

hari berkenaan dengan pencatatan dalam Daftar Tanah. Masih harus dilihat dalam prakteknya akan berlangsung keharusan untuk melakukan pengiriman dan pencatatan ini secara cermat dan cepat dalam jangka waktu tujuh hari. Namun melihat pengalaman yang selama ini berlaku di sekitar Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya dan juga pembuatan akta-akta PPAT, penulis berdasarkan fakta yang terjadi selama ini masih ragu apakah dapat diselesaikan dalam jangka waktu tersebut.

Kalau memang mau melindungi kepentingan para pihak dan mencegah berlarut-larutnya 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.

Penggunaan lembaga Hak Tanggungan oleh masyarakat sebagai debitor dan bank sebagai kreditor di Kota Palangka Raya berdasarkan pantauan penulis terhadap banyaknya APHT yang didaftarkan di Kantor Pertanahan mengundang ketertarikan penulis untuk mengetahui lebih jauh mengenai proses pendaftaran APHT dan warkah lain di Kantor Pertanahan Palangka Raya. Ketertarikan penulis lebih khusus pada persoalan pemenuhan jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 13 UUHT serta apa saja akibat hukum yang dapat terjadi pada kreditor pada saat proses pendaftaran Hak Tanggungan.

Atas dasar hal-hal yang telah kemukakan di atas, maka penulis mengangkatnya dalam penulisan Tesis dengan judul:

“ PROBLEMATIKA JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP HAK-HAK KREDITOR (Studi Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah)”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian sebagaimana tersebut diatas, maka pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah:

1. Sejauh mana efektifitas pembatasan jangka waktu tujuh hari untuk pengiriman APHT dan warkah lainnya serta proses pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya?
2. Bagaimanakah akibat hukum ketidaktepatan waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak Kreditur?

C. Tujuan Penulisan

Bertitik tolak dari rumusan permasalahan di atas adapun tujuan dari penelitian ini secara umum adalah menemukan jawaban dari permasalahan yang ada tersebut. Penelitian yang penulis lakukan, secara khusus untuk mengetahui:

1. Efektifitas pembatasan jangka waktu tujuh hari untuk pengiriman APHT dan warkah lain dari PPAT ke Kantor Pertanahan dan proses pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan

2. Akibat hukum ketidaktepatan waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak kreditor.

D. Manfaat Penelitian

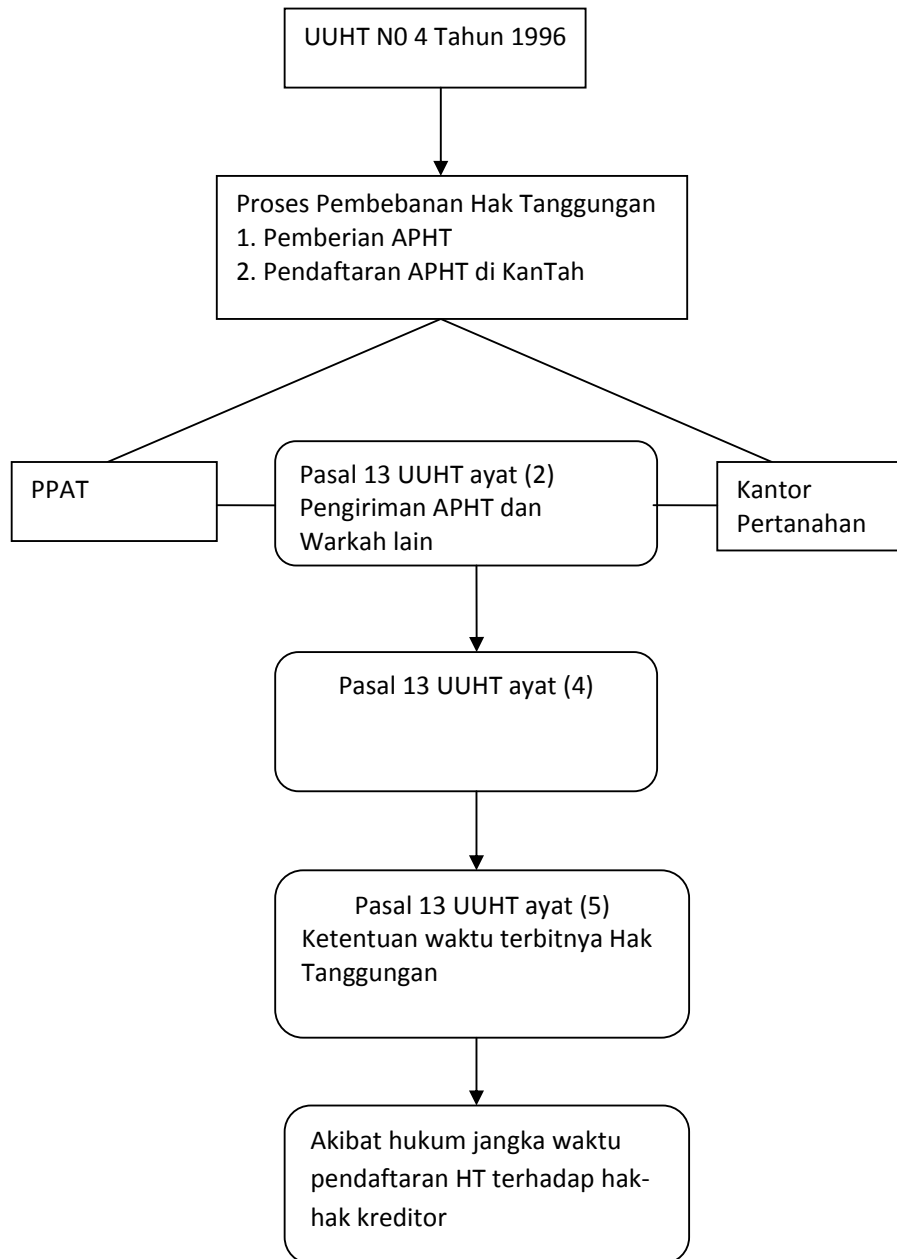
Bagi penulis sendiri penelitian ini merupakan salah satu syarat wajib untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu masukan bagi perkembangan ilmu hukum baik secara ilmiah dan secara praktis di lapangan.

Ada beberapa hal yang ingin dicapai dari penelitian ini, yaitu:

1. Kegunaan Ilmiah:
 - a. Diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Agraria pada khususnya, yakni menyangkut ketepatan waktu dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Palangka Raya.
 - b. Sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian lebih lanjut yang berkaitan dengan hukum agraria, khususnya mengenai Problematika Jangka Waktu Pendaftaran Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya terhadap hak-hak Debitor.
2. Kegunaan Praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi panduan praktis bagi masyarakat umum yang akan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya. Penulis juga berharap bahwa hasil penelitian ini akan berdampak positif terhadap kinerja para pegawai di Kantor

Pertanahan Kota Palangka Raya, khususnya yang berkaitan langsung dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran/ Kerangka Teoritik



Hak Tanggungan merupakan lembaga baru yang dimasukkan dalam Hukum Tanah Nasional. Sebelumnya UUPA lebih mengenal Kredietverband dan Hipotik sebagai lembaga jaminan utang. Masyarakat desa lebih mengenal sistem tanah *Jonggolan* (lembaga tanah sebagai jaminan utang) dalam proses utang piutang antar sesama masyarakat.

Namun seiring perkembangan jaman dan berdasarkan tuntutan dari sistem perkreditan moderen, maka lembaga pemberi kredit terbesar yaitu Bank membutuhkan suatu perlindungan hukum yang lebih kuat yang dapat menjamin kedudukannya sebagai kreditur.

Lembaga tanah sebagai jaminan utang dianggap tidak dapat memberi perlindungan yang kuat terhadap kreditur karena kedudukan kreditur hanya sebagai kreditor konkuren/ bersama apabila terjadi peristiwa hukum. Peristiwa hukum yang dikhawatirkan terjadi adalah seperti debitor yang wanprestasi dan ternyata obyek jaminan utang tidak dapat menutupi nilai utang tersebut, ternyata obyek utang yang dijaminakan dialihkan atau dijual oleh debitor tanpa sepengetahuan kreditur, serta masih banyak resiko lain yang dapat merugikan kedudukan kreditur.

Berdasarkan resiko-resiko di atas yang kemungkinan besar akan ditanggung kreditur jika tetap menggunakan lembaga tanah sebagai jaminan utang maka perlu dibuat suatu aturan yang khusus

mengatur tentang jaminan utang piutang yang obyeknya berupa tanah, maka lahir lah lembaga Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, pengertian Hak Tanggungan adalah:

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

Dari uraian di atas nampak jelas adanya suatu pelunasan utang tertentu dan adanya beberapa kreditor. Lembaga Hak Tanggungan membedakan tingkatan kreditor berdasarkan pendaftaran Hak Tanggungan.

Berbicara mengenai pendaftaran Hak Tanggungan tentunya tidak terlepas dari kegiatan Pendaftaran Tanah pada umumnya. Karena kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Meskipun demikian Hak Tanggungan dalam Hukum Tanah Nasional tidak berarti bahwa hakikat dan sifat lembaga-lembaga hukum adat harus diterapkan terhadapnya. Misalnya *sifat tunai* lembaga jual beli tanah. Hak Tanggungan bukan lembaga hukum adat, maka tidak harus tunduk pada aturan hukum yang berlaku terhadap lembaga hukum adat.⁷

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djembatan, Jakarta 2007, hlm 419

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT. Menurut Pasal 13 UUHT itu, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu objek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

Sebagai contoh seseorang (kreditor) yang akan menerima sebidang tanah sebagai jaminan kredit, pendaftaran merupakan hal yang sangat penting. Karena sebelum diadakan pendaftaran, seseorang atau kreditor pada umumnya menginginkan kepastian lebih dahulu mengenai status tanah yang akan dijamin, yaitu mengenai lokasi, batas-batasnya, dan luas bangunan dan tanah yang ada di atasnya dan tidak kalah pentingnya adalah haknya apa, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidaknya hak pihak lain atas tanah tersebut. Kesemuanya itu sangat diperlukan guna mengamankan

pemberian kredit, dan mencegah timbulnya masalah atau sengketa dikemudian hari.

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.

Namun, 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 Tanggungan⁸

Mengingat pentingnya saat kelahiran Hak Tanggungan tersebut bagi kreditor, oleh UUHT ditetapkan secara pasti tanggal pembuatan Buku-tanah yang bersangkutan dalam Pasal 13 ayat (4). Tanggal tersebut adalah *tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara*

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, hal.145-146

*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.*⁹

Kepastian mengenai tanggal kelahiran Hak Tanggungan tersebut bukan saja penting bagi mulai diperolehnya kedudukan yang istimewa oleh kreditor, tetapi juga bagi penentuan peringkat Hak Tanggungannya, apabila ada kreditor pemegang Hak Tanggungan yang lain. Demikian juga jika Hak Tanggungan sudah didaftar, kedudukan kreditor sebagai pemegang Hak tanggungan tidak terpengaruh oleh adanya sita jaminan yang diletakan kemudian. Tetapi apabila sita jaminan diletakan sebelum tanggal hari ketujuh, Hak Tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftar, karena pemberi Hak Tanggungan tidak lagi diperbolehkan melakukan perbuatan hukum mengenai obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk memberikan Hak Tanggungan harus ada pada saat pendaftarannya.

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

⁹ Boedi Harsono, *op.cit.* hal 445

Pertanahan. Selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.¹⁰

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 pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditor preferen terhadap para kreditor konkuren (Pasal 1 UUHT).¹¹

F. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian” dan bukannya mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang mudah terpegang ditangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* yang artinya kembali dan *to search* yang artinya mencari. Dengan demikian secara logika berarti mencari kembali. Apabila suatu penelitian itu merupakan suatu pencarian, lantas timbul suatu pertanyaan apakah yang dicari?

¹⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm 38

¹¹ *Ibid*, hlm 144

Pada dasarnya sesuatu yang dicari itu tidak lain adalah pengetahuan atau lebih tepatnya adalah pengetahuan yang benar, dimana pengetahuan yang benar ini nantinya dapat dipakai untuk menjawab pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu.¹²

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke” namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut:

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
2. Suatu teknik yang umumnya bagi ilmu pengetahuan;
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.¹³

Agar penelitian tersebut memenuhi syarat keilmuan, maka diperlukan pedoman yang disebut metode penelitian. Metode penelitian adalah cara-cara berfikir dan berbuat, yaitu dipersiapkan dengan sebaik-baiknya untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.

Dengan menggunakan metode, seorang diharapkan mampu mengemukakan, menentukan, menganalisa suatu kebenaran, karena metode dapat memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis serta memahami permasalahan yang dihadapi.

¹² Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2002, hal.27-28

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial*, UNDIP, 1999/2000, hal 2

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistemika, dan pikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah¹⁴

Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Untuk memperoleh suatu pembahasan yang sesuai dengan apa yang terdapat dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam tesis ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris.

“Metode pendekatan yuridis empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Press, 1985, h.1

suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku efektif.”¹⁵

Metode penelitian yuridis empiris merupakan cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Segi yuridis dalam penelitian ini ditinjau dari sudut hukum perjanjian dan peraturan-peraturan yang tertulis sebagai data sekunder, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan empiris, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke dalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data obyektif, data ini merupakan data primer. Dan untuk penelitian ini dititik beratkan pada langkah-langkah pengamatan dan analisa yang bersifat empiris, yang akan dilakukan di lokasi penelitian.

Penelitian ini menggunakan pendekatan terhadap masalah-masalah yang diteliti dengan cara melihat realita yang terjadi dalam praktek sebagaimana yang dialami oleh para pemohon (kreditor/pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya) dan dilaksanakan oleh Petugas pelaksana Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dalam melaksanakan

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Univesitas Indonesia, 1982, hal 52

proses pendaftaran Hak Tanggungan serta meninjau dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan menggunakan bahan hukum lainnya. Jadi untuk melengkapi penelitian lapangan dilakukan pula penelitian kepustakaan, sehingga hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang bersifat deskriptif dan kualitatif yaitu pengungkapan fakta-fakta secara menyeluruh dan sistematis berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya mengenai jangka waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan dan implikasinya terhadap hak-hak kreditor.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskripsi analitis, yakni suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian yang bersangkutan.

Penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya menyangkut proses pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sampai penerbitan tanggal buku tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya.

Sedangkan secara analitis adalah mengumpulkan data, setelah data diperoleh kemudian dianalisa sehingga dapat digambarkan dan menjelaskan yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan di lapangan untuk memecahkan masalah yang timbul.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Data Primer

Diperoleh dengan wawancara dengan responden yang terlibat secara langsung dalam proses pendaftaran sampai dengan terbitnya tanggal buku-tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan, yaitu dari unsur Pejabat Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, Notaris-PPAT maupun Perbankan.

b. Data Sekunder

Diperoleh dari penelitian kepustakaan yaitu proses pengumpulan data baik berasal dari bahan-bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen dan literatur-literatur ilmiah yang berkaitan dengan penerbitan Buku Hak Tanggungan.

Data sekunder ini meliputi:

- 1). Bahan hukum primer, meliputi norma-norma hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara bukan Pajak jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

- 2). Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang erat kaitannya dengan bahan-bahan hukum primer, yaitu literatur-literatur yang berupa buku-buku, hasil-hasil penelitian, makalah-makalah dan lain-lain yang berkaitan dengan UUHT.
- 3). Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus bahasa Indonesia dan kamus hukum serta sumber lain dari internet.

4. Metode Pengumpulan Data

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung di lapangan dan dalam hal ini adalah melalui wawancara langsung dengan responden antara lain:
 - 1) Kasubsi PPH dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya.
 - 2) 3 (tiga) pegawai Kantor Pertanahan Palangka Raya.

- 3) 2 (dua) PPAT/Notaris Kota Palangka Raya.
- 4) 4 (empat) orang Karyawan PPAT/Notaris Kota Palangka Raya.
- 5) Kepala Kantor Cabang Bank MEGA Kota Palangka Raya.

b. Data Sekunder yaitu data pendukung dari data primer yang berupa bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier dan studi dokumenter.

Tahap yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder ini, adalah melakukan penelitian kepustakaan dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan. Studi dokumenter dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang berupa APHT dan buku tanah Hak Tanggungan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya.

5. Metode Analisis Data

Sesuai dengan spesifikasi yang bersifat deskriptif analitis dengan metode pendekatan yuridis empiris, maka metode analisis data dilakukan secara kualitatif, artinya data yang telah diperoleh itu disusun secara sistematis dan lengkap kemudian dianalisis secara kualitatif.

Metode analisis kualitatif berguna untuk mengkaji isi dari informasi yang didapat secara sistematis, kritis dan konsisten dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan UUHT lebih khususnya ketentuan Pasal 13 UUHT tentang jangka waktu

pendaftaran APHT sampai lahirnya sertipikat Hak Tanggungan dalam tujuan memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak khususnya kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Pada dasarnya, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 adalah merupakan sumber hukum tanah nasional. Dikatakan demikian karena meskipun secara formal Undang-Undang ini tidak berbeda dengan Undang-Undang lainnya dalam pola konsep, penggodokan maupun pengesahannya yang dibuat oleh pemerintah serta dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), tetapi Undang-Undang ini bersifat sebagai dasar bagi hukum agraria yang baru. Oleh karena sifatnya sebagai dasar, maka undang-undang ini hanya memuat asas-asas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja.

Adapun teknis pelaksanaannya di lapangan akan diatur kemudian di dalam berbagai Undang-Undang, peraturan-peraturan pemerintah, maupun perundang-undangan lainnya. Dengan demikian diharapkan bahwa sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya dapat dijabarkan secara maksimal dalam berbagai peraturan maupun perundang-undangan selanjutnya. Mengenai hal ini, penjabarannya dapat ditemukan dalam Penjelasan Umum UUPA yang memuat

tentang tujuan dari diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu sebagai berikut:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dari 3 (tiga) tujuan pokok yang diemban oleh Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, kiranya dapat disimpulkan bahwa pemerintah berkeinginan kuat untuk membangun sebuah hukum tanah nasional yang bertujuan agar tercapainya keadilan, kepastian hukum, serta manfaat yang sebesar-besarnya bagi seluruh strata sosial masyarakat atas tanah yang mereka miliki.

Manifestasi keadilan sosial di bidang pertanahan dapat dilihat pada prinsip-prinsip dasar UUPA yaitu, prinsip Negara menguasai, prinsip penghormatan terhadap Hak Atas Tanah masyarakat hukum adat, asas fungsi sosial semua Hak Atas Tanah, prinsip *landreform*, prinsip perencanaan dalam penggunaan tanah dan upaya pelestariannya, serta prinsip nasionalitas.

Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, turut membawa perubahan yang sangat fundamental terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Perubahan ini sangat jelas terlihat pada Buku kedua kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Diktum UUPA memutuskan, Buku Kedua Kitab Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA. Ini berarti bahwa setelah berlakunya UUPA, maka ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam buku Kedua KUH Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai hipotik.

Dalam hubungannya dengan lembaga hak jaminan, UUPA memberikan penggarisan, sebagai berikut:

1. Mencabut Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada saat mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.
2. UUPA menentukan adanya lembaga jaminan Hak Atas Tanah yang diberi nama dengan sebutan "Hak Tanggungan", yang

untuk selanjutnya akan diatur dengan Undang-Undang tersendiri, yakni Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

3. Adapun Hak Atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 UUPA.
4. Selama Undang-Undang Hak Tanggungan yang dimaksud belum terbentuk, maka untuk “sementara”, yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190 (Pasal 57).

Dengan merujuk kepada ketentuan-ketentuan dalam UUPA tersebut, maka UUPA mengadakan untuk menciptakan suatu lembaga hukum jaminan yang baru yang berfungsi menggantikan hipotik dan *credietverband*, yaitu Hak Tanggungan. Meskipun demikian, lembaga Hak Tanggungan itu diatur lebih lanjut dalam suatu Undang-Undang tersendiri.

Proses unifikasi hukum tanah nasional telah direspons oleh UUPA dengan menyediakan lembaga hak jaminan atas tanah yang baru, yang dinamakan Hak Tanggungan. Posisi Hak Tanggungan ini berperan menggantikan lembaga *hypotheek* dan *credietverband* yang merupakan lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum

tanah yang lama. Mengenai pencabutan atau pernyataan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai *hypothek* yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan *credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 dan kemudian diubah dengan Staatsblad 1937 nomor 190, dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 29 UUHT yang menyatakan:

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586, dan Staatsblad 1909-584, sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191, dengan ketentuan mengenai *Hypothek* sebagaimana tersebut dalam Buku II kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Atas Tanah, beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dinyatakan tidak berlaku lagi”.

Hak-hak atas tanah yang dibebani hak jaminan atas tanah, merupakan agunan bagi suatu kredit yang diberikan atau jaminan bagi pelunasan suatu piutang tertentu. Hak jaminan atas tanah selalu bersifat *accessoir* atau berkaitan dengan perjanjian utang piutang tertentu. Adanya dan kelangsungan eksistensinya tergantung pada adanya hubungan utang-piutang yang bersangkutan. Selain itu hak jaminan atas tanah hanya dapat dibebankan pada tanah-tanah tertentu yang dihaki dengan hak-hak atas tanah tertentu pula.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang tersebut dalam Pasal 25, 33, 39, 51, dan 57 UUPA. Selama Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan belum ada maka digunakan ketentuan *Hypothek* sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata

Indonesia yang tatacara pembebanan dan penerbitan surat tanda buktinya sebagaimana diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1834; atau *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190. Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan maka ketentuan-ketentuan tentang hak jaminan atas tanah yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan-ketentuan tentang Hypotheek dan Credietverband, kecuali tentang eksekusi Hypotheek, sepanjang yang sudah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan menjadi hapus (Pasal 26 jo Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Dengan demikian, dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan telah terjadi suatu perubahan perundang-undangan dalam bidang hukum jaminan, khususnya mengenai persil sebagai jaminan Undang-Undang hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia.

Sebagai hak jaminan atas tanah, Hak Tanggungan memberikan 2 (dua) kedudukan yang istimewa kepada kreditor, yaitu:

1. Ia mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan dalam mengambil hasil penjualan tanah yang dijadikan jaminan atau obyek Hak Tanggungan, yang disebut ***droit de preference***.

2. Tanah yang dijadikan jaminan tetap dapat dilelang guna melunasi piutangnya, walaupun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain yang disebut ***droit de suite***.

1. Definisi Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan sebagaimana hak jaminan atas tanah dilahirkan oleh UUPA. Menurut ketentuan Pasal 1 UUHT yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah:

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

Dari redaksional definisi Hak Tanggungan dalam UUHT, dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulukan/ mengutamakan kreditor tertentu dari kreditor-kreditor lainnya, dengan jaminan berupa hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).

Ciri-ciri Hak Tanggungan bisa kita lihat dalam Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu Pasal yang hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan, yang antara lain menyebutkan ciri:

- a. Hak jaminan;

- b. Atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
- c. Untuk pelunasan suatu hutang;
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan.

Hak Tanggungan sebagai lembaga Hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu, memberikan pengertian bahwa Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikatan dari suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Hal ini dapat pula berarti bahwa Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* dari suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian pokok.

Definisi Hak Tanggungan yang termuat dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, pada dasarnya mengandung beberapa unsur pokok. Unsur-unsur pokok yang dimaksud adalah:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan adapat dibebankan atas tanahnya (Hak Atas Tanah saja), tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁶

Rumusan definisi Hak Tanggungan di dalam UUHT lebih baik dari pada rumusan definisi Hipotik di dalam KUH Perdata. Pada Pasal 1162 KUH Perdata, Hipotik didefinisikan sebagai berikut:

“Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan”.¹⁷

Berdasarkan rumusan Hipotik tersebut di atas dapat disebutkan unsur-unsur Hipotik sebagai berikut:

- a. Hipotik adalah hak kebendaan.
- b. Obyeknya adalah benda-benda tidak bergerak.
- c. Untuk pelunasan suatu perikatan.

Mengenai penentuan peringkat pemegang Hak Tanggungan, telah diatur dalam Pasal 5 UUHT. Ketentuan Pasal 5 ayat (1), (2), (3) tersebut mengatur sebagai berikut:

- 1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu orang.
- 2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, hal 11

¹⁷ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm 300

Tanggungannya pada Kantor Pertanahan.

- 3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, sehubungan dengan adanya peringkat kedudukan pemegang Hak Tanggungan yang diutamakan maka obyek Hak Tanggungan yang dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya. Hal semacam ini secara otomatis menciptakan suatu keadaan dimana pemegang Hak Tanggungan yang pertama akan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dibanding dengan pemegang Hak Tanggungan berikutnya.

2. Asas-Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan jelas berbeda dengan Hipotik yang digantikannya. Hal ini sangat jelas terlihat apabila kita mencermati asas-asas yang mendasari Hak Tanggungan tersebut. Asas-asas yang dimaksud adalah:

- a. **Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan (asas *droit de preference*)**

Asas ini menegaskan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut terhadap kreditor-kreditor lainnya. *Droit de preference* sendiri merupakan sifat khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalam jaminan kebendaan.

Mengenai pengertian kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, aplikasinya dapat ditemukan dalam Pasal 20 Ayat (1) UUHT yang menyatakan sebagai berikut:

“Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 atau:
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.”

Ketentuan dalam Pasal 25 UUHT diatas telah menjelaskan bahwa pada dasarnya Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mengutamakan/mendahulukan kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk menjual tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Ini dapat pula diartikan bahwa kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Apabila hasil penjualan itu

lebih besar daripada piutang tersebut dan uang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, maka sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*Onsplitsbaarheid*)

Tidak dapat dibagi-bagi (*onsplitsbaarheid*) bermakna bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Meskipun sebagian utang yang dijaminakan telah dilunasi, tidak berarti bahwa sebagian obyek Hak Tanggungan tersebut telah dinyatakan lunas, karena Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Mengenai hal ini, sangat jelas terlihat dalam Pasal 2 UUHT, yang menyatakan bahwa:

- 1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (2).
- 2) 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 dibebankan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.”

Meskipun Hak Tanggungan menganut asas tidak dapat dibagi-bagi, tetapi dalam Pasal 2 Ayat (2) UUHT, terdapat suatu dispensasi atas pemberlakuan asas ini tersebut diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang

bersangkutan. Pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini, dimaksudkan sebagai solusi untuk menampung atau mengakomodit tuntutan perkembangan lembaga pembiayaan yang kian marak membangun perumahan bagi rakyat.

Meskipun pembebanan Hak Tanggungan atas lebih dari satu bidang tanah dibuat dalam satu APHT, namun terhadap masing-masing tanah akan lahir Sertipikat Hak Tanggungan yang berdiri sendiri. Oleh karena itu, berdasarkan konteks dalam Pasal 2 Ayat (2) UUHT, dimungkinkan dibersihkannya Hak Tanggungan salah satu atau lebih bidang tanah dengan cara mencoret pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dari buku tanah atas satu atau lebih bidang tanah disertai dengan pengembalian Sertipikat Hak Tanggungan yang dibebankan atas bidang tanah tersebut.

c. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya (*Droit de Suite*)

Asas *Droit de Suite* merupakan asas yang diambil dari Hipotik yang diatur dalam Pasal 1163 Ayat (2) dan Pasal 1198 KUHPerdara. Hak Tanggungan juga memiliki sifat hak kebendaan (*zakelijkrecht*) yang merupakan hak mutlak, yang mana berarti bahwa hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun.

Hak Tanggungan dengan sifat *Droit de Suite*, seperti ditemukan rumusannya dalam Pasal 7 UUHT yang menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.”

Dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 7 UUHT tersebut, sangat nyata dimengerti bahwa Hak Tanggungan bersifat tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini sekaligus menjadi salah satu bentuk jaminan khusus yang ditujukan bagi pemegang Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik orang lain, kreditor tetap dapat mempergunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila terbukti bahwa debitur cidera janji (wanprestasi).

d. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah yang telah ada.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (2) UUHT. Menyangkut hal ini, menyatakan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh sebab itu, Hak Atas Tanah yang baru akan mempunyai oleh seseorang dikemudian hari, tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan Hak Tanggungan sebagai pelunasannya. Sama saja artinya

bahwa tidak mungkin membebankan Hak Tanggungan pada suatu Hak Atas Tanah yang belum ada (baru akan ada dikemudian hari)¹⁸.

e. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut

Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, maupun hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dalam UUHT, hal-hal ikutan seperti yang disebutkan diatas, disebut sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Hal ini telah diatur dalam Pasal 4 Ayat (4) UUHT yang menyatakan sebagai berikut:

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada Hak Atas Tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang Hak Atas Tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan”.

Selanjutnya dalam Ayat (5) pada intinya dikatakan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani pula dengan Hak Tanggungan itu bukan saja terbatas pada benda-benda yang merupakan milik pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan, tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang Hak Atas Tanah tersebut.

¹⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. 25.

f. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari

Pernyataan “benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari” dapat diartikan sebagai benda-benda yang belum ada di atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan pada saat terjadinya pembebanan Hak Tanggungan. Sebagai contoh dapat dikemukakan disini adalah tanaman yang pada saat itu belum ditanam ataupun bangunan yang baru akan dibangun. Benda-benda yang dikategorikan sebagai yang berkaitan dengan tanah tersebut, dapat dibebani Hak Tanggungan.

g. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*

Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) atas perjanjian pokok/perjanjian induk yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang sehingga dijaminan suatu utang tertentu. Ini dapat diartikan pula bahwa keberadaan, peralihan, maupun hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada pelunasan dari utang yang dijaminan tersebut. Hal ini diatur secara jelas dalam Butir 8 Penjelasan Umum UUHT yang menyebutkan sebagai berikut:

“oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau

perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.

h. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada

Hak Jaminan dapat dijadikan jaminan untuk:

- 1) Utang yang telah ada.
- 2) Utang yang baru akan ada, tetapi telah dijanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- 3) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan (Pasal 3 Ayat (1) UUHT).

Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 3 Ayat (1) tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa utang yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, termasuk yang baru akan ada dikemudian hari, tetapi harus didahului dengan perjanjian sebelumnya. Pemberlakuan ketentuan dalam Pasal 3 Ayat (1) UUHT ini lebih didasarkan pada kebutuhan akan fasilitas-fasilitas pembiayaan dalam dunia perbankan.

i. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang

Pasal 3 Ayat (2) UUHT menentukan sebagai berikut:

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

Dari ketentuan dalam Pasal 3 Ayat (2) tersebut dapat diketahui bahwa pemberian Hak Tanggungan dimungkinkan bagi beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang, serta beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 3 Ayat (2) UUHT ini merupakan angin segar bagi para debitor untuk memperoleh fasilitas kredit dari beberapa bank dengan hanya mengajukan satu obyek sebagai jaminannya, serta dengan didasarkan pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama dalam satu perjanjian kredit.

j. Diatas Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita oleh pengadilan

Pengadilan tidak berhak melakukan sita atas Hak Tanggungan, baik sita jaminan maupun sita eksekusi meskipun dengan alasan untuk memenuhi kepentingan pihak ketiga. Tidak diberlakukannya sita atas Hak Tanggungan tersebut, merupakan

amanat dari tujuan diadakannya lembaga Hak Tanggungan itu sendiri, yang pada intinya untuk memberikan jaminan akan kepastian hukum yang kuat terhadap pemegang Hak Tanggungan. Apabila sita diberlakukan, maka sama artinya dengan pelecehan terhadap Lembaga Hak Tanggungan, serta mengabaikan kedudukan/ posisi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan yang diutamakan.

k. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu (Asas Spesialitas)

Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ditentukan secara spesifik. Artinya, tanah yang akan dibebankan Hak Tanggungan telah ada dan telah ditentukan pula tanah yang man. Lebih lanjut dapat dijelaskan bahwa spesifikasi yang dimaksud disini adalah lebih kepada hal-hal yang berhubungan dengan ciri-ciri fisik dari obyek yang dijadikan jaminan. Hal ini sangat penting karena uraian tentang data fisik tersebut akan dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

l. Hak Tanggungan harus diumumkan (Asas Publisitas)

Agar dapat mengikat pihak ketiga dan terjaminnya kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan, maka pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi asas publisitas atau asas keterbukaan.

Menurut Pasal 13 UUHT, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), wajib dicantumkan secara lengkap, baik mengenai subyek, obyek, termasuk utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, serta kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini dimaksudkan sebagai suatu pengumuman yang bersifat ke dalam yaitu menyangkut para pihak, maupun terhadap masyarakat luas.

m. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu

Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Hal ini tercantum jelas dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT. Janji-janji yang dimaksud antara lain yaitu janji untuk membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa dimuka, kecuali didahului dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

Janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT tersebut tidak liminitif dan bersifat fakultatif. Dikatakan tidak bersifat liminitif karena selain dari janji-janji yang telah ditentukan tersebut, janji-janji lain masih dapat diperjanjikan. Sebaliknya bila dikatakan bersifat fakultatif karena janji-janji tersebut dapat dicantumkan tetapi dapat pula tidak dicantumkan di dalamnya.

n. Obyek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitor cidera janji

Pasal 12 UUHT menyatakan bahwa:

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

Ketentuan yang dicantumkan dalam Pasal 12 UUHT ini dapat dianggap sangat idealis karena ada ketegasan yang jelas dalam upaya menjamin kepastian hukum dari rasa aman bagi pihak debitor atas obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan. Ketentuan serupa dikenal juga dalam hipotik dengan sebutan *vevalbeeing*.

Tetapi yang perlu digarisbawahi yaitu meskipun ada larangan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek jaminan, tetapi ketentuan ini sebenarnya tidak berlaku mutlak karena terbuka kesempatan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk membeli obyek Hak Tanggungan apabila telah diperjanjikan sebelumnya dan dilakukan berdasarkan prosedur resmi seperti yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

o. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan/pelelangan tersebut. Hal

ini telah diatur dalam Pasal 6 UUHT. Selanjutnya dapat dikatakan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan, merupakan perwujudan dari kedudukan diutamakan yang oleh dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama apabila pemegang Hak Tanggungan lebih dari satu. Hak yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan/pemegang Hak Tanggungan yang pertama dalam menjual obyek Hak Tanggungan, mutlak didahului dengan janji-janji sebelumnya yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Penjualan yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan maupun pemegang Hak Tanggungan yang pertama, tidak perlu meminta persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, termasuk penetapan dari pengadilan. Hal ini dimungkinkan karena Irah-Irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah.

B. Obyek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA Nomor 5 Tahun 1960) Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak

Tanggungjawab yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB). Ketiga jenis Hak Atas Tanah tersebut pada waktu itu memenuhi syarat sebagai Hak Atas Tanah yang wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Dalam perkembangan selanjutnya ternyata kebutuhan praktek menghendaki supaya Hak Pakai adapat dibebani juga dengan Hak Tanggungan. Kebutuhan itu kemudian diakomodir oleh UUHT. Akan tetapi, hanya Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan – Pasal 53 ayat (1) PP Nomor 40 tahun 1996 (penulis) saja yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik masih akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Kemudian berdasarkan Pasal 27 UUHT juga dinyatakan pula bahwa Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang didirikan diatas Hak Pakai atas tanah Negara dapat dibebankan Hak Tanggungan.

Ditunjuknya Hak Pakai sebagai obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan UUPA dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa bagi pemegang Hak Pakai yang untuk sebagian besar dari golongan ekonomi lemah, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Mariam Darus Badruzaman¹⁹ tidak setuju terhadap keberadaan Hak Pakai atas tanah Negara sebagai obyek jaminan. Hal ini disebabkan karena untuk setiap peralihan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan ijin dari pejabat negara. Disini tidak ada kepastian hukum yang merupakan asas dalam hukum jaminan. Dalam hal debitur ingkar janji, merupakan pertanyaan karena itu apakah untuk eksekusi tersebut diperlukan ijin dari pejabat negara.

Keberadaan Hak Pakai atas tanah negara sebagaimana tersebut diatas, tidaklah berbeda dengan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ditetapkan bahwa untuk pengalihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan memerlukan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan. Mengingat kemungkinan dialihkannya Hak Guna Bangunan tersebut dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan, maka pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan itu juga memerlukan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan yang berlaku sebagai persetujuan untuk pengalihannya apabila kemudian diperlukan dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian di atas, maka obyek-obyek Hak Tanggungan terdiri dari:

1. Hak Milik.

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm 60-61

2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pengelolaan
5. Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan.
6. Hak Pakai Atas Tanah Negara.
7. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (masih akan diatur dengan Peraturan Pemerintah).
8. Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan diatas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

C. Subyek Hak Tanggungan

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subyek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Didalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut²⁰:

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan obyek Hak Tanggungan.
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

²⁰ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika,2010),hal 53-54.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT diketahui bahwa yang menjadi subyek Hak Tanggungan dibedakan antara Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.

1. Pemberi Hak Tanggungan.

Di dalam hukum kebendaan terdapat adagium “*asas nemo plus ini alium transfere potest quam ipse habet*” artinya seseorang tidak berhak memindahkan sesuatu yang lebih besar dari hak yang dimilikinya. Makna yang terkandung di dalam adagium ini ialah bahwa seseorang yang menyerahkan haknya harus memiliki wewenang mengenai (*beschikkingbevoegd*) untuk mengalihkan haknya²¹.

Pasal 8 ayat (1) UUHT menyebutkan yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Perihal kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan ditegaskan pada Pasal 8 Ayat (2) UUHT harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Sehubungan dengan hal itu, menurut penjelasannya kewenangan melakukan perbuatan hukum tersebut harus dibuktikan keabsahannya pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan.

²¹ Mariam Darius Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*,(Bandung:CV.Mandar Maju,2009), hal 49.

Walaupun demikian kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, seharusnya telah ada pada saat dibuat dan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dihadapan PPAT atau pada saat dibuat dan ditandatanganinya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) dihadapan PPAT atau Notaris. Pada saat dibuat dan ditandatanganinya APHT dan SKMHT, PPAT atau Notaris senantiasa memerlukan data kelengkapan pembuatan akta kepada para pihak. Berdasarkan data kelengkapan yang diserahkan kepadanya, maka PPAT/Notaris dan menilai apakah para pihak mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum atas obyek Hak Tanggungan atau tidak. Jika pemberi Hak Tanggungan ternyata tidak mempunyai kewenangan hukum, PPAT/Notaris tidak akan melakukan penandatangan APHT atau SKMHT.

Pihak yang dapat menjadi Pemberi Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit yaitu:

- a. Debitor, jika hak tanah berikut (tidak berikut) segala sesuatu yang melekat menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut merupakan milik debitor sendiri. Dalam hal ini debitor disebut sebagai yang berhutang sekaligus juga sebagai pemilik jaminan atau penjamin.

- b. Pihak Ketiga, jika hak atas tanah berikut (tidak berikut) segala sesuatu yang melekat menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut merupakan hak milik orang lain (pihak ketiga). Dalam hal ini kehadiran pihak ketiga hanyalah dalam kedudukannya sebagai penjamin atas hutang pihak lain (debitor). Oleh karena itu bila debitor lalai atau wanprestasi, maka kepadanya tidak dapat dituntut pembayaran. Tetapi jaminan hak atas tanahnya yang dijadikan sebagai jaminan atas hutang debitor, dapat dieksekusi dan hasilnya digunakan untuk pembayaran hutang debitor dimaksud.
- c. Debitor dan Pihak Ketiga, jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan merupakan hak dan milik debitor dan pihak ketiga, baik itu dalam kepemilikan bersama atau dalam kepemilikan masing-masing. Debitor dan Pihak Ketiga dalam kepemilikan bersama misalnya karena debitor dan pihak ketiga merupakan ahli waris yang berhak atas sesuatu persil atau debitor dan pihak ketiga melakukan pembelian atau menerima pemberian secara bersama atau sesuatu persil.

Bilamana jaminan yang atasnya akan dibebani Hak Tanggungan terkait dengan kepemilikan orang lain atau pihak ketiga, maka menurut penjelasan Pasal 4 Ayat (5) UUHT, pihak

ketiga sebagai pemilik obyek jaminan Hak Tanggungan wajib menandatangani APHT atau jika oleh karena satu dan lain hal tidak dapat hadir untuk menandatangani APHT, maka yang bersangkutan wajib membuat atau menandatangani SKMHT dihadapan PPAT atau Notaris.

2. Pemegang Hak Tanggungan.

Pemegang Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 9 UUHT adalah pihak yang menerima Hak Tanggungan yaitu orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang di dalam Pasal 1 angka (3) UUHT disebut sebagai kreditor. Jika piutangnya dijamin dengan Hak Tanggungan, maka kreditor disebut juga pemegang Hak Tanggungan. Setelah dibuatnya APHT kreditor berkedudukan sebagai *penerima HT*. Setelah dilakukan pembukuan HT yang bersangkutan dalam buku-tanah HT, penerima HT menjadi *pemegang HT*²².

D. Pemberian Hak Tanggungan

Proses pemberian Hak Tanggungan pada Pasal 10 ayat (1) UUHT dikatakan harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu. Janji itu

²² Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 430.

wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang dimaksud. Perjanjian ini biasa disebut perjanjian pokok. Jadi pemberian Hak Tanggungan harus dinyatakan dalam perjanjian pokok tersebut. Hal ini sesuai dengan sifat dari Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian ikutan (perjanjian *accessoir*) dari perjanjian pokoknya.

Menurut penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT, perjanjian pokok dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau akta otentik, bergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian. Dalam praktek perbankan juga tidak ada ketentuan yang mengharuskan suatu perjanjian kredit dibuat secara otentik. Karena itu baik bank maupun nasabah mempunyai kebebasan untuk menuangkan perjanjian kredit kedalam salah satu macam akta dimaksud. Pada umumnya hanya kredit-kredit yang berjumlah besar yang dibuatkan akta perjanjian kredit secara notariil (akta otentik), sedangkan untuk kredit-kredit yang jumlahnya kecil cukup dibuat dalam bentuk di bawah tangan.

Dijelaskan pula bahwa perjanjian kredit yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri. Bahkan pihaknya bisa orang-perseorangan atau badan hukum asing, dengan ketentuan kredit yang bersangkutan digunakan untuk kepentingan pembangunan di dalam wilayah Negara Indonesia.

Hutang yang pelunasannya dijamin dengan Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 3 ayat (2) UUHT, dapat berupa:

1. suatu hutang yang berasal dari 1 (satu) hubungan hukum tertentu, atau
2. satu/ beberapa hutang berasal dari beberapa hubungan hukum tertentu.

Hal ini terjadi karena tidak jarang debitor berhutang pada lebih dari satu kreditor dan masing-masing didasarkan atas perjanjian hutang piutang yang berlainan. Piutang pada kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan sama kepada semua Kreditor dengan satu APHT dan obyeknya hak atas tanah sama.

Proses pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor PPAT dengan dibuat dan ditandatanganinya APHT oleh para pihak, para saksi dan PPAT. APHT dimaksud merupakan akta PPAT yang memuat pemberian jaminan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan oleh pemilik jaminan kepada kreditor untuk pelunasan hutang debitor.

Berdasarkan asas spesialisitas, sebagaimana tersebut pada Pasal 11 ayat (1) UUHT, di dalam APHT wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Penyebutan nama dan identitas para pihak harus jelas benar, sedapat mungkin tidak memakai singkatan, jika ada, harus dituliskan pula kepanjangannya. Demikian pula surat-

surat/akta yang menjadi dasar hukum untuk bertindak, juga persetujuan/ijin yang dinyatakan secara tertulis yang menyangkut kapasitas dan kewenangan pemberi Hak Tanggungan, misalnya persetujuan istri mengenai harta campur, ijin Pengadilan (dalam hal perwallian di bawah umur).

2. **Domisili para pihak**, pada dasarnya sebagaimana ditentukan Pasal 17 KUH Perdata, tempat tinggal seseorang merupakan domisili seseorang. Jika para pihak atau salah satu diantaranya ada yang berdomisili di luar negeri, maka sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat (1) huruf (b) UUHT, baginya wajib dicantumkan domisili pilihan di Indonesia. Apabila domisili pilihan itu tidak ada/lupa dicantumkan maka kantor PPAT sebagai pembuatan APHT yang bersangkutan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
3. **Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin.**

Yang dimaksud dengan hutang atau hutang-hutang menurut Pasal 11 huruf (c) UUHT adalah perjanjian pokoknya untuk mana diberikan Hak Tanggungan yang di dalamnya meliputi jumlah hutang sesuai dengan yang diperjanjikan (termasuk penambahan, perubahan, perpanjangan dan

pembaharuannya). Penunjukan hutang ini meliputi juga nama dan identitas debitor.

4. Nilai Tanggungan, merupakan suatu pernyataan sampai sejumlah berapa rupiah/batas jumlah hutang yang dijamin. Artinya jumlah hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan hanyalah sebesar nilai Tanggungan. Nilai tanggungan tidak harus sama dengan jumlah hutang. Bahkan biasanya lebih besar daripada hutang demi untuk menjaga bilamana terjadi eksekusi atas benda jaminan, hutang debitor sudah membengkak, karena adanya denda ganti rugi dan / tunggakan bunga. Pada umumnya nilai tanggungan yang ditetapkan oleh Bank sampai dengan 125% (seratus duapuluh lima persen) dari jumlah hutang pokok yang dijamin.

5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, menurut penjelasan Pasal 11 ayat (1) huruf (e) UUHT, meliputi rincian mengenai jenis hak atas tanah yang bersangkutan, luasnya letak dan batas-batas tanahnya, nama pemiliknya dan dasar kepemilikannya. Disamping itu jika pembebanan Hak Tanggungan tersebut, berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, maka identitas benda-benda lain tersebut juga wajib disebut secara jelas.

Dalam pembuatan APHT dicantumkan berbagai janji sebagaimana termuat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji-janji tersebut masih bersifat fakultatif, tetapi menjadi meningkat bagi para pihak jika telah dibuat dan ditandatangani APHT.

APHT dibuat 2 (dua) rangkap *in originally*, artinya keduanya ditandatangani secara lengkap oleh para pihak, para saksi, dan PPAT. Akta tersebut 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan 1 (satu) rangkap lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan pada saat pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan. Disamping itu masih ada 2 (dua) rangkap blanko APHT untuk salinannya. 1 (satu) rangkap salinan yang telah diparaf oleh PPAT disertakan bersama-sama 1 (satu) rangkap APHT *in originally* pada pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan, sedangkan 1 (satu) rangkap salinan lainnya umumnya diserahkan pada kreditor/penerima Hak Tanggungan.

Apabila pemberi Hak Tanggungan karena satu dan lain hal tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT, maka pemberi Hak Tanggungan dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) dihadapan PPAT atau Notaris. Pembuatan APHT atau SKMHT tersebut, menurut Pasal 96 ayat (1) dan (2) Peraturan MNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, dilakukan dengan

menggunakan formulir yang bentuk dan cara pengisiannya telah ditetapkan dalam Lampiran 21 dan 23 Peraturan MNA/Kepala BPN tersebut.

SKMHT diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan muatan wajib yang ditetapkan Pasal 15 ayat (1) UUHT. SKMHT tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun, hal ini guna melindungi kepentingan kreditor, sebagai pihak yang mendapat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. SKMHT hanya dapat berakhir, jika kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena sudah melampaui batas waktunya berakhir dinyatakan batal demi hukum. Karena itulah Pasal 15 UUHT telah menentukan batas waktu SKMHT sebagai berikut :

- a. 1 (satu) bulan, jika hak atas tanah sudah bersertipikat, atau
- b. 3 (tiga) bulan, jika hak atas tanah belum didaftarkan (karena pembuatan APHT bagi tanah tersebut harus dilaksanakan bersamaan dengan pendaftaran haknya) atau pun jika hak atas tanah tersebut sudah bersertipikat namun belum didaftarkan atas nama pemberi Hak Tanggungan (belum didaftar peralihan haknya, pemecahan atau penggabungan haknya).

Pembatasan waktu tersebut tidak berlaku, jika SKMHT diberikan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah, seperti kredit program, kredit kecil, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dan kredit lain yang sejenis. Oleh karena

itulah ditetapkan Peraturan MNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang penetapan batas waktu penggugaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu. Pasal 1 peraturan tersebut menyebutkan bahwa SKMHT untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil (KUK) seperti Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES), Kredit Usaha Tani (KUT), dan KPR untuk rumah sederhana/sangat sederhana ditetapkan selama berlakunya perjanjian pokok (perjanjian kredit) yang bersangkutan.

E. Pendaftaran Hak Tanggungan

Setelah APHT ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kemudian, PPAT wajib mengirimkan APHT yang dimaksud dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan setempat. Istilah “mengirimkan APHT” pada Pasal 13 ayat (2) sama dengan “melakukan pendaftaran APHT” sebagaimana ditegaskan pada Pasal 13 ayat (1), wajib dilaksanakan oleh PPAT.

Adapun berkas yang diperlukan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah:

1. Surat:
 - a. Permohonan dari penerima Hak Tanggungan (kreditor)
 - b. Kuasa (otentik), jika pemohon dikuasakan.
2. Sertipikat hak atas tanah/sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).

3. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) *in originally* 1 (satu) rangkap.
4. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
5. Foto copy identitas diri pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan (kreditor) dan atau kuasanya yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), bila pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan kuasa.

Dalam praktek permohonan proses pendaftaran Hak Tanggungan syarat-syarat tersebut di atas masih dilengkapi dengan bukti pelunasan pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) pada tahun berjalan.

Pentingnya melakukan pendaftaran Hak Tanggungan disebabkan karena pada saat lahirnya Hak Tanggungan oleh Undang-Undang telah ditegaskan adalah pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan, diberi tanggal hari berikutnya. Jadi pemberian Hak Tanggungan yang diwujudkan dengan penandatanganan APHT oleh debitor/pemilik jaminan, belum

menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya akan lahir bilamana APHT yang bersangkutan didaftarkan pada Kantor Pertanahan yaitu pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Saat lahirnya Hak Tanggungan merubah status kedudukan kreditor/pemegang Hak Tanggungan menjadi yang diutamakan diantara kreditor-kreditor lain dan menetapkan peringkat Hak Tanggungan dalam hubungan antar sesama kreditor/pemegang Hak Tanggungan, dengan obyek jaminan hak atas yang sama.

Sehubungan dengan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah ini, yang merupakan salah satu bentuk pendaftaran tanah, maka sebaiknya perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sistem pendaftan tanah yang diberlakukan adalah *registration of deed*²³. Dengan pendaftaran sistem ini dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan Hak Atas Tanah, seperti hak keberadaan atas tanah, termasuk di dalamnya eigendom Hak Milik. Setelah berlakunya UUPA sistem pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran Hak Tanggungan menggunakan sistem *registration of title* (pendaftaran hak). Dengan sistem pendaftaran hak pada Hak Tanggungan, maka untuk pendaftaran Hak Tanggungan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan²⁴.

²³ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada,2005), hal 214.

²⁴ M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan*, (Yogyakarta, LaksBang PRESSindo,2005), hal 96-97

Agar memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan dari kreditor lain. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan beserta warkah lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.

Pada penjelasan atas Pasal 13 ayat (2) UUHT, dikatakan bahwa apa yang dimaksud dengan mendaftarkan Hak Tanggungan adalah dengan mengirimkan akta dan warkah lain ke Kantor Pertanahan setempat, baik melalui petugas/pegawai PPAT yang bersangkutan maupun dengan pengiriman dengan jasa pos tercatat. Pemilihan pengiriman akta dan warkah lain di isyaratkan, diserahkan sepenuhnya kepada PPAT, dengan mempertimbangkan cara yang paling baik, aman dan efisien, serta memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang tersedia untuk terpenuhinya tujuan pendaftaran.

Sedangkan mengenai warkah yang dimaksud dalam ayat (2) ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan Obyek Hak Tanggungan serta identitas para pihak, termasuk di dalamnya sertifikat Hak Atas Tanah dan atau surat-surat keterangan mengenai Obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan pada ayat (2) ini wajib dilaksanakan oleh PPAT karena jabatannya. Pelanggaran atas kewajiban dimaksud, dapat

berakibat dijatuhkannya sanksi terhadap PPAT yang bersangkutan, seperti yang diatur dalam Pasal 23 UUHT mengenai Sanksi Administratif. Adapun sanksi administratif yang dimaksud oleh Pasal 23 UUHT dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan sampai sanksi yang terberat yaitu diberhentikan dari jabatan.

Dengan pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta warkah lain yang diperlukan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat, maka pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan. Setelah proses tersebut selesai, Kantor Pertanahan kemudian menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan tidak berlarut-larut sehingga dapat menyebabkan tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi kreditor, maka Pasal 13 ayat (4) UUHT telah ditetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh yang dihitung setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya. Lebih lanjut diatur bahwa apabila hari ketujuh merupakan hari libur, maka buku-tanah Hak Tanggungan tersebut diberi tanggal berdasarkan hari kerja berikutnya. Hak

Tanggung jawab lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan bersangkutan.

Uraian dasar perhitungan hari ketujuh, sebagaimana tersebut pada Pasal 13 ayat (4) UUHT tersebut, berbeda dengan penjelasannya. Penjelasannya mengatakan hari ketujuh dihitung “dari” hari dipenuhinya persyaratan. Untuk tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda, maka Menteri Negara Agraria/Kepala BPN menjelaskan dalam suratnya tertanggal 30 Mei 1996, Nomor 110-1544 bahwa:

”Kedua istilah tersebut, tidak mengakibatkan perhitungan berbeda. Untuk memudahkannya hendaknya dipergunakan cara menghitung sebagai berikut : Hari pertama setelah (atau dari) hari penerimaan dan *pemenuhan berkas secara lengkap adalah hari berikut setelah* (atau dari) hari penerimaan berkas atau hari pembukuan hak..... dan hari kedua adalah hari berikutnya lagi. Demikian seterusnya sehingga dapat ditentukan hari ketujuh. Jika hari ketujuh ini kebetulan jatuh pada hari libur pembukuan Hak Tanggungan diberi bertanggal hari kerja berikutnya”.

Pelaksanaan ketentuan Pasal 13 ayat (4) berikut penjelasannya yang lebih lanjut diuraikan lebih terperinci dengan surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tersebut, memberi konsekuensi bagi petugas pendaftaran Hak Tanggungan pada seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia untuk melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara transparan dan terbuka. Kemudian semua syarat untuk pendaftarannya telah dinyatakan lengkap, Kantor Pertanahan harus berani memberi tanda bukti penerimaan berkas yang sah (STTD), sehingga dengan demikian pemohon (kreditor/pemegang Hak

Tanggungannya) berdasarkan tanggal yang tercantum pada bukti penerimaan berkas tersebut dapat memperkirakan waktu penyelesaian proses pendaftaran Hak Tanggungannya.

Sebagai tanda buktinya lahirnya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan ini merupakan bukti keberadaan atau eksistensi Hak Tanggungan.

Menyangkut penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan ini, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT. Sertipikat yang dimaksud sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, memuat irah-irah dengan kata-kata: "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*". Pemberian irah-irah oleh Kantor Pertanahan ini dimaksudkan agar Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap serta berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah.

Setelah proses pendaftaran Hak Tanggungan selesai dilaksanakan maka sertipikat Hak Tanggungan akan diserahkan kepada kreditor/pemegang Hak Tanggungan, bahkan dalam praktek sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan juga disimpan oleh kreditor/pemegang Hak Tanggungan, tidak dikembalikan pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (4) UUHT.

F. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak-Hak Kreditor.

Pada ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan “wajib” didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kewajiban pendaftaran dalam pemberian Hak Tanggungan merupakan upaya pemenuhan asas *publitas*. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya terhadap pihak ketiga.

Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Pada sampul sertipikat Hak Tanggungan dicantumkan irah-irah dengan kata-kata : “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*”. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai “pengganti” grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah, kecuali diperjanjikan lain. Sedang sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor)²⁵.

²⁵ M. Khoidin, *Op.cit*, hal 75

Terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bentuk pemenuhan terhadap asas publisitas Hak Tanggungan, memberikan implikasi terhadap hak-hak kreditor yaitu:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pada Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT dikemukakan bahwa: “Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”²⁶.

Dalam berbagai literatur ada beberapa kata yang digunakan secara bergantian untuk menunjukkan kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu kata “hak mendahulu atau hak istimewa atau hak diutamakan”. Dalam ilmu hukum hak kreditor tersebut dikenal sebagai *droit de preferent*. Hak *preferent* ini tidak dipunyai oleh kreditor bukan pemegang Hak Tanggungan.

Penjelasan tentang diberikannya kedudukan atau hak mendahulu atau hak diutamakan atau hak istimewa (*droit de*

²⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2004), hal 97.

preferent) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan diuraikan pada Angka (4) Penjelasan Umum UUHT, sebagai berikut:

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

Hak mendahului kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bahkan berlaku sekalipun obyek jaminan tersebut sudah dipindahtangankan kepada pihak lain (*droit de suite*). Dalam hal ini posisi pemegang hak baru menjadi penjamin atas utang debitor.

2. Hak atas tanah yang menjadi jaminan Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita oleh Pengadilan atas permintaan pihak ketiga.

Tujuan dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu bila debitor cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk melakukan penjualan baik secara di muka umum (lelang) atau secara di bawah tangan dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut dengan hak diutamakan (*droit de preferent*) dari para kreditor-kreditor lain.

Sehubungan dengan hal tersebut, terhadap obyek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita Pengadilan dalam rangka memenuhi permintaan pihak ketiga.

Menurut Sjahdeini, sudah seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh Pengadilan, berarti Pengadilan mengabaikan, bahkan meniadakan kedudukan yang didahulukan (hak Preferensi) dari kreditor pemegang Hak Tanggungan²⁷.

Penegasan tidak dapat diletakannya sita atas obyek Hak Tanggungan tidak dimuat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi hal ini ditetapkan dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa barang-barang jaminan sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik) tidak dapat dikenakan sita jaminan.²⁸

²⁷ Sutan Remi Sjahdeini, *Op. cit*, hal 41

²⁸ Sutan Remi Sjahdeini, *Loc. cit*,

3. Kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya sekalipun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit.

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT ditetapkan bahwa dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak-haknya. Menurut Gautama, menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan tergolong sebagai "*separatisten*" yaitu kreditor yang mempunyai hak yang berasal dari gadai dan hipotik atau hak jaminan lainnya. Kreditor separatis karena sifatnya sebagai pemilik suatu hak jaminan dilindungi secara *super preferent*. Jadi walaupun telah ada pernyataan pailit terhadap pemberi Hak Tanggungan tidak terkena pailisemen dan tagihan kreditor tidak termasuk boedel pailit.²⁹

Pada penjelasan Pasal 21 ditegaskan bahwa ketentuan tersebut untuk lebih memantapkan kedudukan preferent pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

²⁹ Sudargo Gautama, *Komentor atas Peraturan Kepailitan Baru*,(Bandung, Citra Aditya Bakti,1998), hal 91

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian³⁰

Penelitian yang penulis lakukan dalam upaya menghimpun data yang diperlukan, dilakukan di wilayah Kota Palangka Raya. Secara geografis, Kota Palangkaraya terletak pada: 6° 40' – 7° 20' Bujur Timur dan 1° 30' – 2°30' Lintang Selatan. Wilayah administrasi Kota Palangka Raya terdiri atas 5 (lima) wilayah Kecamatan yaitu Kecamatan Pahandut, Sebangau, Jekan Raya, Bukit Batu dan Rakumpit yang terdiri dari 30 (tigapuluh) Desa/kelurahan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kabupaten Gunung Mas

Sebelah Timur : Kabupaten Gunung Mas

Sebelah Selatan : Kabupaten Pulang Pisau

Sebelah Barat : Kabupaten Katingan

Kota Palangka Raya mempunyai luas wilayah 2.678,51 Km² (267.851 Ha) dibagi dalam 5 (lima) Kecamatan yaitu Kecamatan Pahandut, Sebangau, Jekan Raya, Bukit Batu, dan Rakumpit, dengan luas masing-masing 117,25 Km², 583,50 Km², 353,62 Km², 572,00

³⁰ Biro Pusat Statistik Kota Palangka Raya, *Palangka Raya dalam Angka*, 2009.

Km² dan 1.053,14 Km². Luas wilayah sebesar 2.678,51 Km² dapat dirinci sebagai berikut:

1. Kawasan Hutan : 2.458,75 Km²
2. Tanah Pertanian : 12,65 Km²
3. Perkampungan : 45,54 Km²
4. Areal Perkebunan : 22,30 Km²
5. Sungai dan Danau : 42,86 Km²
6. Lain-lain : 69,41 Km²

Wilayah Kota Palangka Raya yang dibagi ke dalam 5 (lima) Kecamatan, 30 (tigapuluh) Desa/Kelurahan, 613 (enam ratus tigabelas) Rukun Tetangga, 153 (seratus limapuluh tiga) Rukun Warga.

Jumlah penduduk Kota Palangka Raya berdasarkan hasil registrasi penduduk akhir tahun 2009, tercatat sebagai berikut:

1. Kecamatan Pahandut dengan luas 117,25 Km², tercatat jumlah keluarga keadaan 30 Juni adalah sebanyak 16.263 keluarga, jumlah penduduk akhir tahun (31 Desember) tercatat Laki-laki sebanyak 36.333 jiwa, Perempuan sebanyak 37.461 jiwa, jumlah Laki-laki + wanita adalah sebanyak 73.794 jiwa, Jumlah keluarga akhir tahun tercatat sebanyak 17.640 keluarga serta Kepadatan penduduk per Km² adalah sebesar 629,37 jiwa.
2. Kecamatan Sebangau dengan luas wilayah sebesar 583,50 Km², tercatat Jumlah keluarga keadaan 30 Juni adalah sebanyak 3.561 keluarga, jumlah penduduk akhir tahun (31 Desember) tercatat jumlah laki-laki sebanyak 7.185 jiwa,

Perempuan sebanyak 6.551 jiwa, jumlah laki-laki+perempuan sebanyak 13.736 jiwa, Jumlah keluarga akhir tahun adalah sebanyak 3.712 keluarga serta Kepadatan penduduk per Km² adalah 25,54 jiwa.

3. Kecamatan Jekan Raya dengan luas wilayah 352,62 Km² tercatat jumlah keluarga keadaan 30 Juni adalah sebanyak 25.058 keluarga, jumlah penduduk akhir tahun (31 Desember) tercatat jumlah laki-laki sebanyak 47.649 jiwa, perempuan sebanyak 50.907 jiwa, jumlah laki-laki+perempuan adalah sebanyak 98.556 jiwa, jumlah keluarga akhir tahun adalah sebanyak 28.091 keluarga serta kepadatan penduduk per Km² adalah 279,50 jiwa.
4. Kecamatan Bukit Batu dengan luas wilayah sebesar 572,00 Km², tercatat jumlah keluarga keadaan 30 Juni adalah sebanyak 3.181 keluarga, jumlah penduduk akhir tahun (31 Desember) tercatat jumlah laki-laki adalah sebanyak 6.247 jiwa, perempuan sebanyak 5.553 jiwa, jumlah laki-laki+perempuan adalah sebanyak 11.800 jiwa, jumlah keluarga akhir tahun adalah sebanyak 3.176 jiwa serta kepadatan penduduk per Km² adalah 20,63 jiwa.
5. Kecamatan Rakumpit dengan luas wilayah sebesar 1.053,14 Km², tercatat jumlah keluarga keadaan 30 Juni adalah sebanyak 810 keluarga, jumlah penduduk akhir tahun (31 Desember) tercatat jumlah laki-laki adalah sebanyak 1.624 jiwa, perempuan sebanyak 1.488 jiwa, jumlah laki-laki+perempuan adalah sebanyak 3.112 jiwa, jumlah keluarga akhir tahun adalah sebanyak 824 keluarga serta kepadatan penduduk per Km² adalah 2,95 jiwa.

Pertumbuhan penduduk yang setiap tahun meningkat dengan perbandingan luas tanah serta kepemilikan sertipikat tanah tentu mempengaruhi perekonomian atau jumlah pemasangan Hak Tanggungan di Kota Palangka Raya.

Kajian terhadap proses pendaftaran Hak Tanggungan (HT) pada penulisan ini dimulai sejak pengiriman / penyerahan berkas persyaratan untuk pendaftaran HT sampai diserahkannya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan Sertipikat hak atas tanah / Sertipikat Hak Milik Atas satuan Rumah Susun obyek HT yang telah dibubuhi catatan tentang adanya HT kepada pemohon oleh petugas loket penyerahan hasil pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya.

B. Efektifitas Pembatasan Jangka Waktu Pengiriman APHT dan Warkah Lain serta Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya.

Pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dilakukan setelah penandatanganan APHT. Kegiatan ini merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan dalam rangka pendaftaran Hak Tanggungan. Praktek pengiriman APHT dan warkahnya pada Kantor Pertanahan, sebagian dilakukan langsung oleh PPAT itu sendiri dan sebagian lainnya ditugaskan kepada Karyawan PPAT yang bersangkutan.

Berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, jumlah PPAT di Kota Palangka Raya sebanyak 10 orang dan 14 orang Notaris. PPAT yang melaksanakan aktifitas pendaftaran Hak Tanggungan sampai pada saat penulisan ini sebanyak 9 orang PPAT, yang kesemuanya berasal dari PPAT/Notaris. Tabel dibawah ini akan menggambarkan perbandingan jumlah pemohon pendaftaran Hak

Tanggungjawab yang berhubungan langsung dengan Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya.

Tabel 1

Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya

Pemohon	Jumlah	Persen (%)
PPAT	10	28,5%
Karyawan PPAT	25	71,5%
Penerima HT	-	0%
Jumlah	35	100%

Sumber : Data Primer 2010.

Berdasarkan tabel 1 tersebut di atas diketahui bahwa dari keseluruhan Kantor PPAT yang melakukan aktifitas pendaftaran Hak Tanggungan yaitu 35 kantor PPAT (N=35) terdapat 10 (sepuluh) kantor PPAT atau 28,5%, pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sendiri oleh PPAT yang bersangkutan dan 25 kantor PPAT atau 71,5% pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh karyawan PPAT. Sedangkan penerima Hak Tanggungan telah memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada kantor PPAT untuk menyelesaikan semua proses Hak Tanggungan sejak pembuatan APHT sampai dengan diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Menurut Vivin³¹, dalam rangka pendaftaran Hak Tanggungan, PPAT wajib untuk melakukan pengecekan terhadap Sertipikat hak atas tanah/HMSRS yang menjadi obyek Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Pengecekan ini dimaksud untuk :

- a. Menjamin asli-tidaknya sertipikat hak atas tanah yang diserahkan debitor/pemilik jaminan sebagai obyek HT;
- b. Mencocokkan semua data-data yuridis yang dicantumkan pada sertipikat obyek HT dengan data-data yuridis pada buku-tanah hak atas tanah dimaksud, dan;
- c. Memastikan ada tidaknya catatan yang dapat menghalangi proses pendaftaran HT pada buku-tanah hak atas tanah dimaksud.

Pengecekan oleh PPAT dilaksanakan sebelum penandatanganan APHT. Ada 2 (dua) cara pelaksanaan pengecekan sertipikat yang dilakukan oleh PPAT yaitu secara lisan dan secara tertulis.

Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 PP 24 Tahun 1997 jo Pasal 97 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib (garis bawah oleh penulis) terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang akan menjadi jaminan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor tersebut. Untuk keperluan tersebut itu perlu diperlihatkan sertipikatnya yang asli.³²

³¹ Wawancara, Antoneyte Octaviany, pegawai Kantor PPAT Agustri Paruna, SH, tanggal 20 Mei 2010.

³² Boedi Harsono, *Op. cit.* Hal 431

Bilamana berdasarkan hasil pengecekan ternyata sertifikatnya bermasalah, maka proses penandatanganan APHT tidak dilaksanakan. Tetapi bilamana tidak ada masalah, secara tertulis sebagai bukti telah dilakukannya pengecekan, maka terhadap sertifikat hak atas tanah dimaksud akan diberi stempel pengecekan atau tulisan dengan kalimat: *“Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, pengecekan tanggal,..... No.....”* dan diparaf oleh Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat *“PPAT.....telah diminta pengecekan sertifikat”*. Kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Penelitian terhadap jangka waktu pengajuan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan terhadap 2 (dua) orang PPAT dan 2 orang karyawan PPAT dengan sampel masing-masing 20 permohonan atau seluruhnya menjadi 80 permohonan yang diambil secara acak, menunjukkan hasil sebagai berikut:

Tabel 2

Jangka Waktu Pengajuan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan

o	Nama	S/D hari ke-7		Setelah 7 hari	
		Jumlah	Per sen	Jumlah	Per sen
.	Agustri Paruna,SH (PPAT-Notaris)	5	25 %	15	75 %
.	Irwan Junaidi, SH (PPAT-Notaris)	2	100 %	18	90 %

.	Widyanto Santoso (karyawan PPAT Irwan Junaidi,SH)	5	25 %	15	75 %
.	Edo Fahlevi (karyawan PPAT Agustri Paruna, SH)	4	20 %	16	80 %
	Jumlah	16	20 %	64	80 %

Sumber: Data Primer 2010.

Berdasarkan tabel 2 di atas diketahui bahwa secara umum dari keseluruhan sampel (N=80) pengajuan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, yang dilaksanakan sampai dengan hari ke-7 setelah penandatanganan APHT sebanyak 16 permohonan atau 20%, selebihnya 64 permohonan atau 80% diajukan setelah lampau waktu 7 hari. Tabel di atas juga menunjukkan data pelaku pendaftaran Hak Tanggungan dengan sampel masing-masing 20 permohonan (N=20), yaitu yang melakukan pendaftaran sampai dengan hari ke- 7, terbanyak oleh PPAT/ Notaris Agustri Paruna, SH sebanyak 5 (lima) permohonan atau 25% dan Widyanto Santoso, karyawan Notaris/ PPAT Irwan Junaidi, SH sebanyak 5 (lima) permohonan atau 25% sekaligus yang melakukan pendaftaran terendah setelah hari 7 hari yaitu dengan 15 (limabelas) permohonan atau 75%. Dari tabel 2 di atas nampak masih banyak pengiriman APHT dan warkah lainnya setelah 7 hari.

Ada beberapa penyebab yang dikemukakan oleh Irwan³³, sehingga pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor PPAT dilakukan setelah lampau 7 hari, yaitu:

- a. Penerima Hak Tanggungan (kreditor) terlambat menandatangani APHT.
- b. Para pihak terlambat memenuhi syarat kelengkapan pendaftaran Hak Tanggungan, khususnya SPPT, NPWP, dan STTS PBB pada tahun berlaku.
- c. APHT terlambat dikerjakan.
- d. PPAT terlambat menandatangani APHT dan/atau warkah untuk pendaftarannya.
- e. Sertipikat hak atas tanah/HMSRS terlambat dicek resmi/ tertulis atau tercecer/lupa oleh Kantor Pertanahan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dikatakan bahwa penandatanganan akta APHT senantiasa dilaksanakan berdasarkan penyampaian dari kreditor (Bank). Bilamana menurut pertimbangan Bank, syarat untuk pelaksanaan penandatanganan kredit telah terpenuhi, maka *legal officer* Bank akan menyampaikan perihal rencana penandatanganan akta pengikatan kredit tersebut. Syarat kelengkapan untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang belum dilengkapi oleh debitor/ pemilik jaminan, seperti SPPT, NPWP dan STTS PBB pada tahun berlaku, umumnya dijanjikan akan dilengkapi pada saat pengikatan kredit dilakukan.

Pada hari yang telah ditentukan, sebelum membacakan akta-akta yang akan ditandatangani yaitu akta perjanjian kredit dan akta pengikatan jaminan (termasuk APHT, bila jaminannya berupa hak atas tanah), Notaris/PPAT terlebih dahulu akan mengecek kebenaran data yang diberikan kepadanya dengan aslinya.

³³ Wawancara, Irwan Junaidi, Notaris/PPAT Kota Palangka Raya, 18 Mei 2010.

Bila identitas para pihak jelas dan menurut hukum para pihak dapat melakukan perbuatan hukum yang sah serta jaminannya tidak bermasalah, maka Notaris/ PPAT segera membacakan dan menjelaskan akta pengikatan kredit kepada para pihak. Para pihak dalam pengikatan kredit yaitu debitur, pemilik jaminan dan kreditor.

Bilamana setelah dibacakan, para pihak telah setuju dan mengerti isi perjanjian, selanjutnya akta perjanjian kredit dan akta pengikatan jaminannya ditandatangani debitur dan pemilik jaminan. Penandatanganan oleh kreditor dilaksanakan kemudian, karena kreditor pada saat akta dibacakan umumnya diwakili oleh legal officer dan marketing Bank, yang tidak mempunyai kewenangan untuk menandatangani akta. Kewenangan untuk menandatangani akta perjanjian kredit dan akta pengikatan jaminan (termasuk APHT), pada setiap Bank/kreditor berbeda-beda. Kewenangan itu diberikan kepada pejabat Bank tertentu, berdasarkan suatu surat pendelegasian kewenangan, seperti surat kuasa, dari pejabat Bank sesuai anggaran dasar pendirian Bank. Adapun para saksi dan Notaris/PPAT, dalam praktek, menandatangani akta perjanjian kredit dan akta pengikatan jaminan beberapa waktu kemudian di Kantor Notaris/PPAT yang bersangkutan.

Walaupun pelaksanaan penandatangerannya tidak terjadi secara serentak, tetapi oleh Notaris/PPAT pada hari dibacakan dan ditandatanganinya akta oleh debitur dan pemilik jaminan dianggap sebagai tanggal hari dibuatnya akta perjanjian kredit dan akta pengikatan jaminannya (termasuk APHT).

Pasal 13 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa PPAT wajib mengirimkan (melakukan pendaftaran) APHT dan warkah untuk pendaftarannya selambatlambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT. Cara pelaksanaan

pendaftaran dimaksud kemudian diuraikan lebih lanjut pada bagian penjelasan Pasal 13 ayat (2) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan menurut ketentuan tersebut dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Disampaikan langsung oleh PPAT yang bersangkutan atau melalui petugasnya sendiri;
- b. Disampaikan melalui penerima HT, dan
- c. Dikirimkan dengan Pos Tercatat yaitu jika letak Kantor PPAT jauh dari Kantor Pertanahan dan menurut pendapat PPAT yang bersangkutan akan memerlukan biaya yang mahal untuk melakukan pendaftaran HT secara langsung.

Berdasarkan penelitian lapangan, antara PPAT/Notaris dan Bank dalam pembuatan akta perjanjian kredit, akta-akta jaminan maupun akta lainnya yang berkaitan dengan kegiatan operasional Bank, telah terjalin suatu kesepakatan bersama. Dalam hal pemberian kredit, maka Bank tidak hanya akan meminta kepada PPAT/Notaris untuk dibuatkan akta pengikatannya, tetapi juga telah mempercayakan PPAT/Notaris melakukan semua proses lanjutan setelah pembuatan akta pengikatan, seperti pendaftaran Hak Tanggungan.

Penyampaian APHT berikut semua surat/dokumen untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada prakteknya, sebagaimana hasil penelitian lapangan, dilakukan oleh kantor PPAT yang bersangkutan, baik oleh PPAT-nya sendiri maupun dengan melalui karyawannya. Walaupun hampir dapat dipastikan kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sepenuhnya oleh karyawan PPAT/Notaris yang ditugaskan

khusus menangani pekerjaan lapangan atau berkaitan dengan pendaftaran Tanah. Hal ini ditunjang oleh letak Kantor Pertanahan di Kota Palangka Raya, mudah dijangkau dengan berbagai alat transportasi. Penyampaian dokumen pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT atau karyawannya pada Kantor Pertanahan merupakan cara penyampaian yang paling aman dan efektif karena dilakukan bersamaan dengan pengurusan-pengurusan dokumen pertanahan lainnya dan dapat diserahkan langsung dari tangan ke tangan, sehingga terjamin kepastian penerimaannya oleh petugas/karyawan Kantor Pertanahan pada bagian pendaftaran Hak Tanggungan. Disamping itu rutinitas kegiatan pengurusan pengurusan dokumen pertanahan oleh PPAT/karyawannya yang bersangkutan memungkinkan dapat mengikuti dan melakukan pengecekan perkembangan proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan tanpa mengeluarkan dana khusus untuk itu.

Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor PPAT, ternyata tidak serta merta menjamin terlaksananya pengajuan berkas secara cepat. Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran Hak Tanggungan oleh kantor PPAT ke Kantor Pertanahan, cenderung terlambat atau melampaui jangka waktu yang ditetapkan pada Pasal 13 ayat (2) UUHT. Berdasarkan Tabel 2 di atas nampak bahwa dari 80 sampel permohonan Hak Tanggungan, hanya 16 permohonan atau 20% yang dikirimkan ke Kantor Pertanahan sampai dengan hari ketujuh. Selebihnya yaitu 64 permohonan atau 80% dikirimkan setelah lampau waktu tujuh hari.

Menurut penulis keterlambatan waktu pengiriman berkas untuk pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor PPAT kepada Kantor Pertanahan disebabkan karena:

a. PPAT tidak profesional dalam menjalankan tugasnya.

Alasan-alasan yang ditemukan oleh penulis dalam proses penelitian sebagai penyebab keterlambatan pengiriman berkas pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan seharusnya tidak perlu terjadi, jika PPAT bertindak secara profesional dalam menjalankan tugasnya.

Alasan yang dapat menyebabkan ketidak profesionalan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan, menurut Irwan³⁴ adalah persoalan menumpuknya berkas atau tercecernya APHT. Kadangkala kesalahan dalam peletakan berkas APHT yang seharusnya dapat selesai dan dikirimkan tepat waktu dapat menjadi alasan keterlambatan pengiriman APHT itu sendiri.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, menetapkan sebagai persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yaitu:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan.
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

³⁴ Wawancara, Irwan Junaidi, Notaris/PPAT Kota Palangka Raya (21 Mei 2010)

- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan pengesahan Badan Hukum yang telah dicpplan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- 5) Sertipikat asli.
- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- 7) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
- 8) Fotocopy KTP pemberi Hak Tanggungan (debitor) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima Hak Tanggungan (kreditor) dan/atau kuasanya yang telah dicocokan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 9) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberian Hak Tanggungan melalui kuasa.

Dalam praktek persyaratan tersebut di atas, harus dilengkapi pula dengan SPPT dan STTS PBB pada tahun yang berlaku. Hal ini untuk lebih memastikan letak obyek jaminan hak atas tanah, mengenai nama Kelurahan, Kecamatan dan Kota/kabupaten sesuai data terakhir.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka persyaratan pembuatan APHT yaitu:

- 1) Sertipikat asli Hak atas tanah/ sertipikat HMSRS.
- 2) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) baik debitor (pemberi HT) atau Akta Pendirian Badan Hukum, Penerima HT (kreditor) dan/atau kuasanya.

- 3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), apabila pemberian HT melalui kuasa.
- 4) SPPT dan STTS PBB tahun yang berlaku.

Beberapa hal yang harus diperhatikan oleh PPAT, sebelum melaksanakan penandatanganan APHT yaitu:

- 1) Sertipikat Hak atas tanah/Sertipikat HMSRS, terlebih dahulu harus diadakan pengecekan secara resmi untuk mendapatkan informasi tertulis dan akurat dari Kantor Pertanahan tentang keberadaan sertipikat yang akan dibebani Hak Tanggungan.
- 2) Pemberi Hak Tanggungan haruslah pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum atas obyek Hak Tanggungan dimaksud, demikian pula penerima Hak Tanggungan (kreditor) haruslah pihak yang mempunyai kewenangan hukum untuk itu.
- 3) Dokumen dalam bentuk fotocopy haruslah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya.

Jika semua syarat tersebut di atas telah terpenuhi dan tidak ada masalah, setelah APHT dibacakan dan dijelaskan, maka secara berturut-turut para pihak, para saksi dan PPAT, seketika pada hari dan tanggal dibacakannya APHT harus langsung menandatangani.

b. Batasan sanksi administrasi pada Pasal 23 ayat (1) UUHT, tidak jelas.

Pasal 23 ayat (1) UUHT, menyatakan bahwa terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT dapat dikenakan sanksi administrasi berupa:

- 1) Tegoran lisan;
- 2) Tegoran tertulis;
- 3) Pemberhentian sementara dari jabatan;
- 4) Pemberhentian dari jabatan.

Batasan-batasan untuk penerapan sanksi administrasi tersebut di atas tidak jelas, terhadap pelanggaran yang bagaimana yang dikenakan tegoran lisan atau pelanggaran bagaimana yang dikenakan tegoran tertulis, dan seterusnya. Ancaman sanksi administratif pada Pasal 23 ayat (1), tidak membuat PPAT takut, karena dalam praktek sanksi tersebut hampir tidak pernah diterapkan. Aturan tentang sanksi administratif bagi PPAT, menurut Agustri³⁵, berdasarkan kesepakatan IPPAT Kota Palangka Raya berupa teguran lisan dan tertulis sampai pembayaran denda dengan besar nominal Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).

Penerapan sanksi yang telah dijalankan dalam praktek adalah teguran secara lisan. Hal ini diterapkan jika Kantor PPAT mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan diatas 2 (dua) bulan. Teguran lisan tersebut selanjutnya hanya mengharuskan PPAT dalam mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan membuat dan melampirkan surat yang berisikan alasan keterlambatan pendaftarannya.

³⁵ Wawancara, Agustri Paruna, Notaris/PPAT Kota Palangkaraya (tanggal 25 Mei 2010)

c. Inkonsistensi Badan Pertanahan Nasional dalam menerapkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT.

Pasal 13 ayat (2) UUHT secara tegas menyatakan: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Ata Pembebanan hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.

Menurut penulis pencantuman kata “selambat-lambatnya” pada ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, seharusnya dipahami sebagai batas waktu terakhir untuk melakukan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Jangka waktu 7 (tujuh) hari yang ditetapkan oleh pembentuk undang-undang kiranya telah dipikirkan sedemikian rupa sehingga dianggap cukup untuk mempersiapkan semua dokumen yang diperlukan dan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Ketentuan “selambat-lambatnya” tujuh hari, Enda menambahkan³⁶, bahwa semua hal tersebut telah diperhitungkan sebagai waktu yang sewajarnya/sepatutnya bagi pekerjaan pendaftaran. Hal ini merupakan jangka waktu yang efektif untuk menyelesaikan pekerjaan.

Inkosistensi Badan Pertanahan Nasional tampak dengan adanya Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 mengenai penyampaian Peraturan Menteri Negara

³⁶ Wawancara, Enda S. Nasution, Kasubsie PPH dan PPAT (tanggal 24 Mei 2010)

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran Hak Tanggungan yang menyatakan sebagai berikut:

”PPAT wajib mengirimkan berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja sesudah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Dalam pada itu perlu diperhatikan bahwa keterlambatan pengiriman berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu, dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 ini ditegaskan, bahwa walaupun pengiriman terlambat, berkas tersebut wajib tetap diproses oleh Kantor Pertanahan.

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tanggal 30 Mei 1996, telah melemahkan pemberlakuan Pasal 13 ayat (2) UUHT secara tegas dan memberikan peluang kepada PPAT atau pemohon melakukan pelanggaran, walaupun tetap ada resiko yang mungkin akan ditanggungnya. Isi surat tersebut di atas kerang melindungi kreditor karena dimungkinkannya proses pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan setelah lewat waktu 7 (tujuh) hari semakin memperpanjang waktu ketidakpastian hukum kreditor. Belum lagi untuk proses penyelesaian pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Perlu diperhatikan, bahwa keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan. Maka walaupun pengirimannya terlambat Kepala Kantor Pertanahan wajib memprosesnya. Tetapi PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Misalnya HT yang diberikan tidak

dapat didaftar, karena tanah yang bersangkutan telah kedahuluian terkena sita jaminan. Demikian juga dalam memilih cara pengirimannya. Resiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan UUHT yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman yang tidak tepat, menjadi tanggung-jawab PPAT yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya oleh Kepala Kantor Pertanahan³⁷.

Oleh karenanya perlu ketegasan pemberlakuan jangka waktu pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya, sehingga proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan dapat segera dilaksanakan untuk memberi kepastian hukum tentang kedudukan *preferent* kreditor.

Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dilaksanakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan serta warkah lain yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Menurut Kasubsie PPH dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, Enda³⁸, bahwa pengiriman APHT dan warkah lain yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan, seluruhnya dijalankan oleh kantor PPAT, baik oleh PPAT itu sendiri ataupun melalui karyawannya yang ditugaskan untuk itu.

APHT dan warkah lain yang diserahkan pada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran HT terdiri dari:

- a. Surat :
 - 1) Permohonan dari Penerima Hak Tanggungan (kreditor);
 - 2) Kuasa yang diketahui oleh Notaris/PPAT

³⁷ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 434

³⁸ Wawancara, Enda S. Nasution, Kasubsie PPH dan PPAT, 27 Mei 2010.

- b. Sertipikat hak atas tanah/Sertipikat HMSRS
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- d. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor dan dilekatkan pada sertipikat Hak Tanggungan.
- e. Fotocopy identitas diri pemberi HT (debitor), penerima HT (kreditor) dan atau kuasanya yang dilegalisir oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Obyek HT.
- f. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan surat kuasa.
- g. Biaya untuk Pendaftaran Hak Tanggungan.

Menurut Widyanto³⁹, bahwa setiap pegawai Kantor Notaris/PPAT telah mempunyai jalur pelayanan untuk pendaftaran HT melalui pegawai Kantor Pertanahan tertentu (bukan hanya petugas yang ditunjuk pada loket pendaftaran HT). Oleh karena itu semua dokumen persyaratan untuk pendaftaran HT diserahkan melalui pegawai Kantor Pertanahan tersebut. Cara pendaftaran seperti ini telah lama terbentuk dan hal serupa juga terjadi pada pelayanan pertanahan yang lainnya, seperti peralihan hak dan roya.

Hal ini menyebabkan biaya pendaftaran HT yang harus ditanggung oleh pemohon menjadi lebih tinggi dari biaya resmi yang telah ditetapkan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Penerimaan Negara Bukan

³⁹ Wawancara, Widyanto Santoso, Karyawan Kantor PPAT Irwan Junaidi, 26 Mei 2010.

Pajak (PNBP), besarnya biaya untuk pelayanan HT ditetapkan sebesar Rp.50.000,- (untuk nilai HT sebesar s/d Rp.250.000.000), Rp.200.000,- (untuk nilai HT sebesar Rp.250 juta- Rp.1 Milyar), Rp.2.500.000,- (untuk nilai HT sebesar lebih dari Rp.1 Milyar- Rp.10 Milyar), Rp. 25.000.000,- (untuk nilai HT sebesar lebih dari Rp.10 Milyar- Rp.1 Triliun), dan Rp.50.000.000,- (untuk nilai HT lebih dari Rp.1 Triliun). Sedangkan yang dibayarkan kepada pegawai pertanahan sebesar Rp.150.000 (seratus limapuluh ribu rupiah) - Rp.250.000,-(duaratus limapuluh ribu rupiah) ditambah dengan biaya map permohonan HT sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk setiap permohonan HT. Jumlah biaya ini akan bertambah lagi jika jumlah pembebanan HT-nya mencapai milyaran rupiah.

Pada saat penyerahan dokumen untuk pendaftaran HT, telah disiapkan buku daftar pengajuan permohonan pendaftaran HT yang dibuat sendiri oleh pegawai Kantor Notaris/PPAT. Buku ini selanjutnya akan ditandatangani oleh pegawai Kantor Pertanahan tersebut sebagai bukti penerimaannya. Selanjutnya terhadap setiap dokumen yang dilampirkan untuk pendaftarannya dilakukan pemeriksaan untuk memastikan kembali bahwa dokumen yang dilampirkan benar telah dan tidak ada kesalahan/kekeliruan atau kekurangan dalam pengisian data pada APHT. Bersamaan dengan itu pegawai Kantor Pertanahan tersebut akan meminjam buku-tanah hak atas tanah/HMSRS pada bagian arsip untuk disatukan dengan dokumen yang diterimanya dari pegawai Kantor Notaris/PPAT.

Setelah buku-tanah hak atas tanah/HMSRS disatukan dengan semua dokumen pendaftaran HT, kemudian dilakukan pendaftaran HT pada petugas loket pendaftaran HT. Petugas loket pendaftaran HT selanjutnya melakukan pemeriksaan dan penelitian kelengkapan dan kebenaran berkas yang diserahkan kepadanya. Jika

telah diyakini semua dokumen pendaftaran HT lengkap dan benar, maka dikeluarkanlah Surat Perintah Setor (SPS) biaya permohonan HT. Menurut Sugiarti⁴⁰, penerbit SPS paling cepat 1 (satu) hari setelah penerimaan berkas oleh petugas loket. SPS kemudian diserahkan kembali kepada pegawai pertanahan yang mewakili pemohon tersebut untuk segera dilakukan pembayaran pada Bendahara Khusus Penerima (BKP). Pada blangko SPS ditetapkan pembayaran permohonan HT selambat-lambatnya dilakukan 1 (satu) minggu sejak SPS diterbitkan.

Pada saat pembayaran selesai dilakukan, diterbitkanlah kwitansi oleh BKP, untuk diteruskan kepada petugas loket disatukan dengan semua dokumen pendaftaran HT. Kemudian petugas loket menerbitkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD). Di dalam STTD diuraikan sebagai berikut:

- a. Nomor Berkas Permohonan;
- b. Nama Pemohon;
- c. Alamat Pemohon;
- d. Jenis Permohonan dan;
- e. Alas Hak/Dokumen yaitu yang terdiri dari semua dokumen kelengkapan untuk pendaftaran HT.

Menurut Yunita⁴¹, penerbitan SPS, Kwitansi Pembayaran dan STTD, senantiasa dilakukan pada tanggal dan hari yang sama. Hal ini dimungkinkan karena telah terbentuk suatu kerja sama antara pegawai Kantor Pertanahan yang berfungsi sebagai wakil pemohon dengan petugas loket.

⁴⁰ Wawancara, Sugiarti, pegawai Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, 27 Mei 2010.

⁴¹ Wawancara, Yunita Fransiska, Pegawai Bagian PPH dan PPAT Pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, 24 Mei 2010.

Selanjutnya petugas loket pendaftaran menyerahkan semua dokumen kepada koordinator petugas pelaksana pembebanan hak untuk penunjukan petugas pelaksana tertentu (yang selanjutnya disebut sebagai pengelola). Pengelola yang telah ditunjuk bertugas untuk:

- a. Memeriksa/meneliti kembali semua kelengkapan dokumen untuk pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. Menyiapkan semua berkas blangko sertifikat HT dan buku-tanah HT
- c. Membuat konsep pencatatan adanya HT pada blangko sertifikat HT, buku-tanah HT, sertifikat hak atas tanah/HMSRS dan buku-tanahnya.

Berdasarkan uraian tugas tersebut di atas, pengelola bertanggung jawab sampai dengan proses pembukuan tentang adanya HT. Proses pembukuan tentang adanya HT dilaksanakan jika telah jatuh tempo jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pembayaran permohonan HT. Setelah itu pengelola melimpahkan semua dokumen pada bagian percetakan untuk dilakukan pencetakan dokumen HT.

Menurut pengamatan penulis, meskipun tanggal pendaftaran HT telah jatuh tempo, tidaklah berarti pada hari dan tanggal tersebut secara fisik sudah ada sertifikat HT. Proses penerbitan sertifikat HT atas obyek HT tertentu sangat bergantung pada kesiapan perangkat/peralatan pencetakan dan daftar urutan pekerjaan yang harus dikerjakan oleh operator pencetakan.

Setelah dokumen ditandatangani kemudian diserahkan kepada petugas pelaksana lainnya untuk distempel. Setelah itu dilakukan pemisahan yaitu:

- a. Sertifikat HT dan sertifikat hak atas tanah diteruskan ke loket penerimaan hasil pendaftaran HT untuk diserahkan kepada pemohon, dan;

- b. Buku-tanah hak atas tanah, buku-tanah HT dan warkah lainnya disimpan pada bagian arsip.

Menurut Ison⁴², menyatakan bahwa tanggal buku-tanah HT yang menandakan lahirnya HT adalah pada tanggal hari ketujuh yang dihitung setelah tanggal pembayaran biaya permohonan HT pada Bendahara Khusus Penerima (BKP) atau jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka tanggal buku-tanah HT diberi tanggal hari kerja berikutnya. Tanggal ini tercatat secara komputerisasi dan akan tercatat secara otomatis semenjak tanggal pendaftaran HT dan terbitnya sertipikat buku-tanah HT sampai hari ke-7 (tujuh). Namun keseluruhan waktu untuk penyelesaian pendaftaran HT dihitung setelah tanggal pembayaran biaya permohonan HT sampai dengan diserahkannya hasil pendaftarannya pada petugas loket dibutuhkan waktu paling cepat 2 (dua) minggu bahkan lebih.

Proses pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan menurut Vivin⁴³, terhitung sejak tanggal penyerahan dokumen berikut biaya pendaftarannya sampai dengan tanggal diterimanya hasil pendaftaran HT sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan. Jangka waktu tersebut akan menjadi lebih lama lagi, jika sementara dalam proses ternyata masih ada berkas yang masih harus dipenuhi atau ada kesalahan pengetikan data pada APHT. Bahkan untuk jumlah nilai pembebanan HT milyaran rupiah, proses penyelesaiannya akan dilakukan bilamana pemohon telah membayar biaya (biaya tidak resmi) yang biasa disebut "biaya taktis". Biaya ini sangat bergantung pada besarnya jumlah pembebanan HT. Bahkan biaya ini akan bertambah apabila pihak debitor/kreditor memaksa Kantor Pertanahan melalui

⁴² Wawancara, Ison, Kasubag Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, 17 Mei 2010.

⁴³ Wawancara, Antoneyte Octaviany, karyawan Notaris/PPAT Agustri Paruna, 20 Mei 2010.

kantor PPAT untuk dapat segera menyelesaikan proses pendaftaran HT. Biaya ini diserahkan melalui pegawai pertanahan yang menerima berkas dari karyawan Notaris/PPAT yang bersangkutan untuk selanjutnya diserahkan kepada pejabat pertanahan tertentu.

Selanjutnya untuk mengetahui berdasarkan realisasi pelayanan peralihan hak, pembebanan hak dan PPAT, pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, digambarkan pada tabel di bawah ini:

Tabel 3
Realisasi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya Tahun 2009

No	Bulan	Jual Beli	Hak Tanggungan	Roya	Tukar Menukar	Hibah	Waris/Hibah wasiat	Jumlah
	Sisa Thn 2008	100	61	21	0	7	4	193
1	Januari	160	50	50	0	2	3	265
2	Pebruari	101	50	55	0	6	6	218
3	Maret	566	244	46	0	7	19	882
4	April	300	142	53	0	1	13	509
5	Mei	289	59	42	2	7	13	412
6	Juni	353	117	61	0	7	7	545
7	Juli	52	30	41	0	3	2	128
8	Agustus	297	20	58	4	0	1	380
9	September	197	104	34	0	5	18	358
10	Oktober	237	118	42	0	5	13	415
11	Nopember	457	121	50	1	8	18	655
12	Desember	192	71	26	1	6	8	304

Jumlah	3301	1187	579	8	64	125	7234
Persen (%)	45,63	16,40	8,00	0,11	0,88	1,72	100

Sumber: Data Sekunder 2010.

Berdasarkan tabel 3 tersebut di atas berturut-turut jumlah permohonan terbanyak adalah Balik Nama 45,63% (empatpuluh lima koma enampuluh tiga persen), selanjutnya Hak Tanggungan 16,40% (enambelas koma empat puluh persen), Roya 8,00% (delapan koma nol persen), Tukar Menukar 0,11% (Nol koma sebelas persen), Hibah 0,88% (nol koma delapanpuluh delapan) dan waris/Hibah wasiat 1,72% (satu koma tujuh puluh dua persen).

Tabel 3 tersebut di atas juga memperlihatkan adanya sisa pelayanan pertanahan pada tahun 2008 yang belum terselesaikan atau menjadi tunggakan. Sisa pekerjaan tersebut akan bercampur dengan sejumlah permohonan baru yang diajukan oleh pemohon pada bulan berikutnya, sehingga akan menjadi beban kerja bulan berikutnya pula (sisa pekerjaan bulan lalu + permohonan baru = beban kerja). Tabel berikut memberikan gambaran tentang tingkat kemampuan penyelesaian pendaftaran HT berdasarkan beban kerja pada bulan Januari sampai dengan Desember tahun 2009.

Tabel 4

**Beban Kerja dan Penyelesaian Pendaftaran Hak Tanggungan
Januari 2009 – Desember 2009**

No	Bulan	Permohonan	Sisa bulan lalu	Beban Kerja	Realisasi	Persentase
----	-------	------------	-----------------	-------------	-----------	------------

1	Januari	50	61	111	14	12,61
2	Pebruari	50	97	147	59	40,13
3	Maret	244	88	332	67	20,18
4	April	142	265	407	312	76,65
5	Mei	59	95	154	55	35,71
6	Juni	117	99	216	44	15,94
7	Juli	30	172	202	77	38,11
8	Agustus	20	125	145	103	71,03
9	September	104	42	146	146	100
10	Oktober	118	0	118	69	58,47
11	Nopember	121	49	170	162	95,29
12	Desember	71	8	79	54	68,35
	Jumlah	1126	1092	2227	1162	52,17

Sumber: Data Sekunder 2010

Berdasarkan Tabel 4 di atas, dijelaskan proses pembebanan Hak Tanggungan sebagai berikut, jumlah permohonan pembebanan Hak Tanggungan yang terendah adalah pada bulan Agustus yaitu sebanyak 20 permohonan, sedangkan yang tertinggi yaitu pada bulan Maret yaitu sebanyak 244 permohonan. Jumlah keseluruhan permohonan Hak Tanggungan pada tahun 2009 adalah sebanyak 1126 permohonan. Tetapi beban kerja menjadi 2227 berkas yaitu setelah ditambah sisa permohonan yang belum terselesaikan pada tahun 2008 sebanyak 61 permohonan. Realisasi penyelesaian berkas pembebanan HT pada tahun 2009 mencapai 1162 permohonan, jika dibandingkan dengan jumlah permohonan (N=1126), maka realisasinya mencapai 100%, tetapi jika dibandingkan dengan beban kerjanya (N= 2227), maka realisasinya hanya 52,17%.

Hak Tanggungan keberadaannya ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan⁴⁴, yaitu:

Pertama, tahap pemberian HT yang ditandai dengan pembuatan APHT oleh PPAT yang didahului dengan pembuatan perjanjian pokoknya, yakni perjanjian hutang piutang. Sebagaimana halnya persyaratan untuk pembuatan akta otentik, maka dalam pembuatan APHT harus dihadiri dan ditandatangani oleh pemilik jaminan sebagai pemberi HT, penerima HT, oleh 2 (dua) orang saksi, dan pada akhirnya ditandatangani oleh PPAT. Pemberian HT didahului dengan janji untuk memberikan HT sebagai jaminan pelunasan tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut (Pasal 10 ayat (1) UUHT). Hal tersebut sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan. Selanjutnya setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT).

Kedua, tahapan pendaftaran HT pada Kantor Pertanahan setempat yang menandakan saat lahirnya HT. Adanya kewajiban pendaftaran HT pada Kantor Pertanahan sebagaimana diatur pada Pasal 13 UUHT, mengajarkan bahwa pemberian HT harus dilanjutkan dengan tahap pendaftarannya. Pendaftaran ini merupakan wujud dari asas publisitas yang melekat pada HT. Dengan demikian didaftarkannya HT merupakan syarat mutlak untuk lahirnya HT tersebut dan mengikatkannya HT terhadap pihak ketiga. Peristiwa lahirnya HT tersebut penting

⁴⁴ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, (Jember: Center for Society Studies, 2006), hal 152-153.

sekali sehubungan dengan munculnya hak tagih *preferen* dari kreditur, menentukan tingkat/kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur preferen dan menentukan posisi kreditur dalam sita jaminan.

Ketentuan teknis pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Peraturan MNA/Kepala BPN) Nomor 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran Hak Tanggungan, kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan MNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Ketentuan tersebut merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 10, 13 dan 14 UUHT.

Berdasarkan Peraturan MNA/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1996, surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan dibedakan dalam hal:

a. Obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang sudah terdaftar.

Dalam hal obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang sudah terdaftar, dibedakan pula dalam hal:

1) Hak atas Tanahnya telah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan dalam hal hak atas tanahnya telah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan 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) Asli Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 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 Kantor Pertanahan;
- g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

2) Hak atas tanahnya sudah terdaftar tetapi belum atas namanya pemberi Hak Tanggungan, karena masih memerlukan proses balik nama (karena adanya peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak). Surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan terdiri dari:

- a) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

- b) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak;
- c) Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak;
- d) Asli Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e) Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan adanya peralihan;
- f) Izin pemindahan Hak berdasarkan PMA Nomor 14 Tahun 1961 jjs. Permendagri Nomor SK.59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan ijin untuk peralihannya atau pernyataannya dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Permendagri Nomor 59/DDA/1970;
- g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran peralihan hak;
- h) Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) apabila untuk pengalihan haknya diharuskan;
- i) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- j) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- k) Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

- l) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kantor Pertanahan;
 - m) Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
 - 3) Hak atas tanah sudah terdaftar tetapi yang menjadi obyek Hak Tanggungan hanya sebagian dari sertifikat induk dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, sehingga masih memerlukan proses pemisahan/pemecahan dan balik nama.
- b. Obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang belum terdaftar. Hak atas tanah yang belum terdaftar yang dimaksud yaitu hak atas tanah bekas milik adat. Surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan terdiri dari:
 - 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - 2) Surat permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah yang berasal dari konversi hak milik adat pemberi Hak Tanggungan;
 - 3) Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah tersebut di atas;
 - 4) Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;

- 5) Surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat-bukti hak tersebut;
- 6) Akta/surat yang menjadi dasar perolehan hak oleh pemberi Hak Tanggungan;
- 7) Ijin Pemindahan Hak berdasarkan PMA Nomor 14 Tahun 1961 jls. Permendagri Nomor SK.59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan ijin untuk peralihannya atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Permendagri Nomor 59/DDA/1970;
- 8) Bukti pelunasan biaya pendaftaran tanah dan apabila ada, biaya peralihan hak menurut Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992 jo. PP Nomor 13 Tahun 2010 tentang PNBK;
- 9) Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) apabila ada pengalihan hak dan pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku;
- 10) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- 11) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 12) Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

- 13) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kantor Pertanahan;
- 14) Bukti pelunasan pendaftaran Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian pada proses pendaftaran ternyata dalam praktek persyaratan tersebut masih ditambah lagi dengan keharusan melampirkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang merupakan bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas obyek jaminan HT. SPPT dan STTS PBB menjadi bagian dari persyaratan pendaftaran HT dalam rangka memenuhi himbauan Pemerintah Daerah Kota Palangka Raya, untuk membantu percepatan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Dari segi administrasi pertanahan, SPPT dan STTS PBB memberi informasi tentang kepastian data letak tanah, sepanjang mengenai nama Kelurahan, Kecamatan dan Kabupaten/Kota berdasarkan data terakhir. Dengan demikian bila terjadi pemekaran wilayah yang mengakibatkan perubahan data nama Kelurahan dan atau Kecamatan dan atau Kabupaten/Kota atau Propinsi, maka Kantor Pertanahan dapat segera melakukan penyesuaian data pada sertipikat yang menjadi obyek hak atas tanah yang menjadi jaminan HT. Oleh karena itu walaupun hanya berupa himbauan tetapi Kantor Pertanahan telah menjadikan SPPT dan STTS PBB sebagai suatu

syarat yang harus dipenuhi/dilampirkan sebagaimana persyaratan lainnya yang ditetapkan berdasarkan Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPPP).

Pengaturan persyaratan pendaftaran HT tersebut lebih sesuai dengan praktek pelaksanaan pendaftaran HT pada Kantor Pertanahan. Berdasarkan hasil penelitian ternyata bahwa proses pendaftaran HT pada Kantor Pertanahan baru dapat dilaksanakan bilamana hak atas bidang tanah atau HMSRS yang menjadi obyek HT telah terdaftar/tercatat atas namanya pemberi HT.

Jadi bilamana APHT dibuat atas adanya hak pemberi HT berdasarkan bukti peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak dan atau bukti kepemilikan hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, maka pendaftaran peralihan/pemindahan haknya dan atau pendaftaran hak atas tanah bekas hak milik adat dilaksanakan lebih dahulu. Setelah hak atas bidang tanah tersebut (baik yang dimiliki berdasarkan adanya bukti peralihan/pemindahan hak dan atau adanya bukti kepemilikan hak atas tanah milik adat yang belum terdaftar) terdaftar atas namanya pemberi HT, barulah dapat dilaksanakan pendaftaran HTnya. Pihak kreditor (Bank) menurut Edo⁴⁵, tidak akan menerima pembebanan Hak Tanggungan apabila obyek dari HT itu sendiri belum terdaftar atas pemberi HT. Hal ini guna menghindari dari akibat hukum yang mungkin terjadi dikemudian hari.

⁴⁵ Wawancara, Edo Fahlevi, Karyawan Kantor PPAT/Notaris Agustri Paruna, 12 Mei 2010.

Semua persyaratan untuk pendaftaran HT sebagaimana diuraikan di atas wajib diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT. Walaupun demikian keterlambatan pengirimannya tidaklah mengakibatkan batalnya APHT. Tetapi PPAT bertanggung jawab atas segala akibat hukum, termasuk kemungkinan kerugian yang ditanggung oleh pihak-pihak yang bersangkutan, karena keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Penyampaian APHT berikut semua surat/dokumen untuk pendaftaran HT pada prakteknya dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan, baik secara langsung maupun dengan melalui karyawannya.

Tanggal buku-tanah HT adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap persyaratan pendaftaran HT atau jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka hari ketujuh diganti dengan hari kerja berikutnya, sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (3) UUHT. Tanggal buku-tanah HT dimaksud merupakan hari lahirnya Hak Tanggungan.

Penentuan tanggal diterima dan dipenuhinya persyaratan untuk pendaftaran HT tergantung pada hubungan hukum antara obyek HT dengan pemberi HT, yaitu:

- a. Dalam hal obyek HT sudah terdaftar atas nama pemberi HT, maka tanggal diterima dan dipenuhinya persyaratan untuk pendaftaran

HT secara lengkap adalah tanggal *penerimaan berkas yang lengkap dari PPAT oleh Kantor Pertanahan*, yaitu:

1. Tanggal penerimaan berkas yang diserahkan atau dikirimkan oleh PPAT untuk pertama kali, apabila dalam 7 (tujuh) hari kerja Kepala Kantor Pertanahan tidak memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan bahwa berkas tersebut belum lengkap, atau
 2. Tanggal penerimaan kelengkapan berkas yang kurang apabila dalam 7 (tujuh) hari setelah penerimaan berkas pertama oleh Kantor Pertanahan diberitahukan adanya kekurangan berkas tersebut.
- b. Dalam hal obyek HT belum terdaftar atas nama pemberi HT dan permohonan pendaftaran HT itu dilakukan bersamaan waktunya dengan permohonan pendaftaran obyek HT, maka tanggal diterima dan dipenuhinya persyaratan untuk pendaftaran HT secara lengkap adalah *tanggal pembukuan hak atas obyek HT atas nama pemberi HT*, jika persyaratan lain yang diperlukan sudah lengkap untuk pendaftaran HT yang bersangkutan.

Sedangkan penentuan hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap persyaratan pendaftaran HT (tanggal buku-tanah HT) dipergunakan cara menghitung sebagai berikut: Hari pertama setelah hari penerimaan dan pemenuhan berkas secara lengkap adalah hari

berikut setelah hari penerimaan berkas atau hari pembukuan hak dan hari kedua adalah hari berikutnya. Demikian seterusnya sehingga dapat ditentukan hari ketujuh. Jika hari ketujuh bertepatan dengan hari libur, maka pembukuan HT diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Penetapan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah HT sebagaimana diuraikan diatas, menurut penjelasan Pasal 13 ayat (4) agar pembuatan buku HT yang bersangkutan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukumnya. Tetapi maksud tersebut dapat berjalan efektif bilamana prosedur pendaftarannya terlaksana secara baik dan didukung oleh petugas yang memadai. Keadaan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya berdasarkan pengamatan penulis, kendala yang sangat nampak yaitu permasalahan jumlah pegawai Kantor Pertanahan terutama pada bidang penting seperti bagian pencatatan peralihan Hak dan PPAT yang masih dinilai belum mencukupi sehingga hasil pekerjaan yang dilakukan tampak tidak maksimal.

Hal ini dikeluhkan oleh Enda⁴⁶, dimana perbandingan jumlah pekerjaan yang ada dengan jumlah pegawai Kantor Pertanahan dirasa tidak sebanding. Tentu hal ini akan mempengaruhi hasil pekerjaan yang dilakukan selain dari pribadi pegawai Kantor

⁴⁶ Wawancara, Enda S.Nasution, Kasubsie PPH dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, 12 Mei 2010.

Pertanahan itu sendiri terkait dengan semangat kerja, etos kerja, dan moral kerja pegawai Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian, walaupun PPAT (baik oleh PPAT yang bersangkutan itu sendiri atau melalui karyawannya) secara langsung menyampaikan semua dokumen untuk pendaftaran HT, tetapi pada prakteknya tidak dapat melakukan pendaftaran secara langsung. Hal ini disebabkan karena pihak pertanahan, mengisyaratkan *pada saat dilakukannya pendaftaran semua dokumen pendaftarannya harus telah disertai dengan buku-tanah hak atas tanahnya.*

Berdasarkan Pasal 1 angka (19) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa yang dimaksudkan dengan buku-tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Buku-tanah merupakan dokumen yang senantiasa disimpan di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu tidak mungkin dipinjamkan kepada pemohon walaupun dengan alasan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan.

Kenyataan ini telah memunculkan satu mata rantai baru dalam pelaksanaan pendaftaran HT yaitu munculnya perantara (pegawai Kantor Pertanahan itu sendiri) pendaftaran HT. Selanjutnya perantaran inilah yang menerima semua dokumen dari PPAT termasuk biayanya, meminjam buku-tanah hak atas tanah pada

bagian arsip Pertanahan dan melakukan pendaftaran kepada petugas teknis pendaftaran HT. Akibatnya proses pendaftaran HT secara resmi bergantung pada cepat lambatnya perantara tersebut mendapatkan pinjaman buku-tanah dan melakukan pendaftaran HT. Keadaan ini tentu tidak menguntungkan dan tidak memberikan kepastian kepada pihak-pihak yang berkepentingan, terlebih khusus tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada penerima HT.

Setelah petugas teknis pada Loker II melakukan pembukuan kemudian dokumen pendaftaran HT diteruskan ke koordinator petugas pelaksana PPH dan PPAT untuk ditunjuk petugas pengelola. Petugas pengelola inilah yang karena tugasnya akan meminjam buku-tanah hak atas tanah dari bagian arsip tetapi tugas ini telah dilaksanakan terlebih dahulu oleh perantara pemohon. Petugas pengelola selanjutnya meneliti kembali semua dokumen yang diajukan, tersebut telah masuk melakukan pemeriksaan kembali terhadap sertipikat hak atas tanahnya, walaupun atas sertipikatnya telah diberi stempel pengecekan.

Bilamana dalam pemeriksaan dokumen ditemukan adanya kekurangan dokumen atau kesalahan dalam pengisian data pada APHT atau ketidak sesuaian data pada sertipikat hak atas tanah, maka proses pendaftaran HT untuk sementara dihentikan dan kepada pemohon secara lisan disampaikan perihal kekurangan atau kesalahan atau ketidak sesuaian dimaksud. Proses pendaftaran HT

kembali dilanjutkan setelah pemohon melengkapi permohonannya atau melakukan koreksi yang diminta.

Bilamana hasil pengecekan terhadap seluruh dokumen termasuk Sertifikat Hak Atas Tanah debitur/pemilik jaminan, tidak ada masalah, selanjutnya pengelola akan membuat konsep pencatatan adanya Hak Tanggungan pada buku-tanah hak atas tanahnya dan sertipikat hak atas tanah/HMSRS debitur/pemilik jaminan, membuat konsep Buku Tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan.

Konsep yang dibuat petugas pengelola tersebut akan diserahkan kepada petugas pencetakan pada tanggal hari ketujuh terhitung setelah tanggal pembayaran biaya pendaftaran HT sebagaimana tercantum pada kwitansi pembayaran dimaksud pada Pasal 13 ayat (4) UUHT. Jadi pada saat tanggal hari ketujuh tersebut jatuh tempo secara fisik atau faktanya belum terbit sertipikat hak tanggungan, tetapi didalam pembukuan telah terdaftar obyek jaminan hak atas tanah yang bersangkutan telah dibebani HT dengan Sertipikat Hak Tanggungan, nomor dan tanggal dimaksud. Oleh karena itu tidak dapat dihindari setiap bulan masih ada daftar tunggakan penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan.

Adanya tunggakan penyelesaian penyerahan Sertipikat Hak Tanggungan setiap bulannya menurut penulis merupakan penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT. Seharusnya pada tanggal hari ketujuh dimaksud, bukan hanya secara

administrasi pembukuan saja terdaftar adanya Hak Tanggungan tetapi juga telah dibuktikan adanya Hak Tanggungan dengan terbitnya sertipikat HT. Dengan belum terbitnya sertipikat HT berarti pula belum memenuhi asas publisitas dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Menurut Sjahdeini⁴⁷, adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu HT atas suatu obyek jaminan HT bilamana terhadap pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan HT itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka untuk umum (dibuktikan dengan terbitnya sertipikat HT, penulis) yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

Setelah dilakukan pencetakan dokumen pendaftaran Hak Tanggungan atau pencatatan tentang adanya Hak Tanggungan pada Buku-Tanah Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan, Buku-Tanah Hak Atas Tanah dan sertipikat Hak Atas Tanah, semua dokumen tersebut berikut dokumen pendukung lainnya diserahkan kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk ditandatangani. Kasubsi PPH dan PPAT kemudian meneliti seluruh kelengkapan dokumen, setelah dianggap cukup dan memenuhi syarat, Kasubsi PPH dan PPAT kemudian menandatangani buku-tanah hak atas tanah, sertipikat hak

⁴⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, Hal 44.

atas tanah/HMSRS debitur/pemilik jaminan, buku-tanah HT dan pada sertipikat HT.

Selanjutnya dokumen-dokumen tersebut dikembalikan kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT untuk dilakukan pemisahan dokumen sertipikat hak atas tanah/HMSRS dan sertipikat HTnya diserahkan ke petugas loket IV sebagai petugas penerimaan produk sedangkan dokumen buku-tanah hak atas tanah, buku-tanah HT serta dokumen lainnya dikembalikan ke bagian arsip.

Berdasarkan uraian diatas, proses pendaftaran HT ternyata melibatkan banyak pihak mulai dari PPAT/Karyawannya, perantara dan petugas pendaftaran serta Kasubsi PPH dan PPAT. Menurut Widyanto⁴⁸, banyaknya pihak yang terlibat pada proses pendaftaran HT, menjadikan proses pendaftaran HT menjadi terkesan berbelit-belit dan terlalu panjang. Akibatnya penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan tidak tepat waktu sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (4).

Dikatakan oleh Sugiarti⁴⁹, dibutuhkan waktu secepat-cepatnya 2 (dua) minggu, untuk penyelesaian pendaftaran HT terhitung setelah tanggal pembayaran biaya pembebanan HT. Sedangkan penyelesaian pendaftaran HT menurut Irwan⁵⁰, sejak berkas

⁴⁸ Wawancara, Widyanto Santoso, karyawan Notaris/PPAT Irwan Junaidi, 19 Mei 2010.

⁴⁹ Wawancara, Sugiarti, pegawai Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya bagian PPH dan PPAT, 28 Mei 2010.

⁵⁰ Wawancara, Irwan Junaidi, Notaris/PPAT kota Palangka Raya, 4 Mei 2010.

diserahkan lengkap dengan biayanya ke Kantor Pertanahan dibutuhkan waktu secepat-cepatnya dua minggu sampai dengan satu bulan. Penyebabnya adalah kurangnya SDM yang berkerja di Kantor Pertanahan sehingga banyak berkas pendaftaran HT yang menumpuk dan belum diproses. Sekarang bahkan terdapat peraturan dari pihak Kantor Pertanahan kepada setiap Notaris/PPAT dibuat daftar tunggu untuk masuk dan keluar setiap pengurusan pendaftaran dan sertipikat HT.

Perbedaan informasi waktu penyelesaian pendaftaran HT tersebut disebabkan karena Kasubsi PPH dan PPAT menghitung setelah tanggal pembayaran biaya pembebanan HT sedangkan karyawan PPAT menghitung setelah berkas diserahkan pada Kantor Pertanahan melalui perantaranya, yang juga adalah pegawai kantor Pertanahan.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran HT menjadi tidak tepat waktu yaitu:

- a. Tidak adanya jaminan kepastian hukum atas hasil pengecekan sertipikat hak atas tanah obyek jaminan HT.

Sebagaimana telah diuraikan bahwa sebelum dilaksanakannya pendaftaran HT, maka atas sertipikat hak atas tanah/HMSRS terlebih dahulu diadakan pengecekan pada Kantor Pertanahan. Jika sertipikat hak atas tanah/HMSRS ternyata tidak bermasalah dan sesuai dengan data yang tercantum pada buku-tanahnya atas sertipikat tersebut

selanjutnya diberi stempel pengecekan dan diparaf oleh pejabat Kantor Pertanahan yang berwenang. Seharusnya Kantor Pertanahan memberi jaminan kepastian hukum untuk suatu jangka waktu tertentu atas hasil pengecekan sertipikat hak atas tanah/HMSRS tersebut, sehingga bila dalam jangka waktu tersebut dilakukan pendaftaran HT, petugas loket II dapat segera melakukan proses pendaftarannya, sedangkan buku-tanahnya menjadi tanggung jawab petugas pelaksana (pengelola) untuk meminjam dari bagian arsip pertanahan. Petugas loket II juga harus dibantu oleh petugas lain yang khusus memeriksa kelengkapan berkasnya dan membantu membuat SPS dan STTD. Diharapkan dengan demikian tidak ada lagi perantara pemohon (dalam hal ini PPAT/karyawannya) dengan Kantor Pertanahan.

- b. Pelaksanaan proses pencetakan dokumen pendaftaran HT setelah tanggal hari ketujuh.

Proses pencetakan dokumen pendaftaran HT kiranya tidak perlu menunggu setelah jatuh tempo tanggal hari ketujuh sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat (4) UUHT, jika yang menjadi halangan adalah tentang pemberian nomor dan tanggal pendaftarannya, kiranya dicari cara lain seperti misalnya pemberian nomor dan tanggal HT cukup dengan dicap/stempel, sehingga pengisian data dan pencatatan tentang adanya HT dapat dikerjakan sebelum jatuh tempo tanggal hari ketujuh dimaksud. Memang secara

kepatutan waktu kerja efektif pengurusan adalah selama tujuh hari kerja, namun apabila bisa lebih cepat akan lebih baik lagi. Dengan demikian pada saat jatuh tempo tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap APHT dan surat-surat untuk pendaftarannya, telah terbukti secara fisik adanya sertipikat Hak Tanggungan bukan secara administrasi pembukuan belaka.

- c. Banyaknya pihak atau tingkatan birokrasi serta adanya pungli yang memberatkan untuk penyelesaian pendaftaran HT.

Menurut Edo⁵¹, munculnya perantara dalam proses pendaftaran HT telah menambah panjang birokrasi yang harus dilalui untuk penyelesaian pendaftaran HT. Hal ini sebagai akibat tidak adanya jaminan kepastian hukum atas hasil pengecekan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan sendiri, sehingga mengharuskan telah dilampirkannya buku-tanah hak atas tanah obyek HT pada saat pendaftaran HT dilakukan. Sementara buku-tanah yang merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik hak atas tanah yang sudah terdaftar, tidak dapat dikeluarkan untuk dipinjamkan kepada umum.

Mengenai jumlah pungli yang mesti dibayarkan, Agustri⁵² mengatakan semua itu tergantung besarnya jumlah HT yang dibebankan. Telah ada kesepakatan antara pihak Kantor Pertanahan

⁵¹ Wawancara, Edo Fahlevi, karyawan Notari/PPAT Agustri Paruna, 29 Mei 2010.

⁵² Wawancara, Agustri Paruna, Notaris/PPAT Kota Palangka Raya, 29 Mei 2010

Kota Palangka Raya dengan setiap Notaris/PPAT Kota Palangka Raya. Apabila standarnya PPAT/Karyawannya memberikan sejumlah uang sebesar Rp. 250.000,- untuk kelancaran proses pengurusan pendaftaran HT, nilai nominal ini dapat bertambah di luar kesepakatan apabila nilai pembebanan HT yang didaftarkan dianggap besar.

Padahal telah terdapat biaya standar untuk pengurusan pendaftaran HT hal ini sesuai dengan PP nomor 13 tahun 2010 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak yang mengatur berapa tarif resmi yang mesti dibayar untuk pengurusan/pendaftaran HT. Walaupun begitu pihak Kreditor dan debitor dapat memahami kendala keterlambatan pengurusan/pendaftaran yang dilakukan oleh pihak PPAT ke Kantor Pertanahan.

Sedangkan pihak Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya mengeluh dengan jumlah SDM yang dianggap tidak sebanding dengan banyaknya pekerjaan yang mesti diselesaikan. Keluhan ini sudah sering disampaikan ke BPN provinsi Kalimantan Tengah, untuk meminta penambahan pegawai di bagian PPH dan PPAT, sampai tesis ini ditulis tidak nampak apakah sudah dipenuhinya permintaan dari Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya.

Berdasarkan uraian di atas penulis berpendapat bahwa ketentuan dari Pasal 13 ayat (2) mengenai pengiriman APHT dan warkah lain yang dilakukan oleh PPAT/karyawannya masih banyak yang melebihi aturan "*selambat-lambatnya tujuh hari kerja*" setelah

penandatanganan APHT. Keterlambatan pengiriman ini disebabkan oleh berbagai alasan seperti kurang lengkapnya dokumen-dokumen pendukung kelengkapan APHT oleh pihak debitor/kreditor, dari pihak internal PPAT itu sendiri. Namun keterlambatan pengiriman APHT dan warkah lain tidak mengakibatkan batalnya APHT dan Kantor Pertanahan wajib tetap memproses APHT tersebut.

C. Akibat Hukum Ketidaktepatan Waktu Proses Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak-Hak Kreditor.

Berdasarkan hasil penelitian pada bagian sebelumnya menunjukkan adanya ketidaktepatan waktu dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Palangka Raya. Ketidaktepatan waktu tersebut terjadi pada pelaksanaan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya oleh PPAT atau karyawannya pada Kantor Pertanahan, maupun pada proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang ditandai oleh adanya pencatatan adanya Hak Tanggungan pada buku-tanah hak atas tanah/HMSRS dan sertipikat hak atas tanah/HMSRS, dan penerbitan buku-tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan.

Ketidaktepatan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan telah menimbulkan akibat hukum yang beragam. Dalam praktek yang merasakan langsung adalah kreditor/penerima Hak Tanggungan dan PPAT.

Menurut Irwan⁵³, setelah penandatanganan akta perjanjian kredit dan APHT, sebagai pengikatan jaminan hak atas tanah, maka Notaris/PPAT akan membuat dan menyerahkan kepada Bank/Kreditor yaitu surat keterangan yang biasanya disebut *covernote*. Di dalam *covernote* tersebut memuat keterangan jenis akta, nomor dan tanggal akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT, serta estimasi jangka waktu penyelesaiannya, termasuk jangka waktu untuk penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan.

Jangka waktu penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan pada *covernote*, senantiasa ditetapkan lebih lama dari jangka waktu yang ditetapkan UUHT. Walau demikian pihak Bank/kreditor tidak keberatan, karena antara kreditor dan Notaris/PPAT telah memperlakukan proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan ketentuan jangka waktu yang ditetapkan.

Menurut Agustri⁵⁴, dalam praktek, atas keterlambatan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya (yang telah melampaui jangka waktu dua bulan setelah penandatanganan APHT), kepada Notaris/PPAT diberikan sanksi administratif berupa tegoran secara lisan dari Kasubsie PPH dan PPAT. Dengan tegoran lisan tersebut, mengharuskan PPAT/Notaris dalam melakukan pendaftaran

⁵³ Wawancara, Irwan Junaidi, Notaris/PPAT Kota Palangka Raya, 2 Mei 2010.

⁵⁴ Wawancara, Agustri Paruna, Notaris/PPAT kota Palangkaraya, 22 Mei 2010.

melampirkan surat keterangan atau pernyataan yang berisikan alasan tentang keterlambatan pengirimannya.

Penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang berlarut-larut dan tidak tepat waktu berakibat pula pada ketidaktepatan janji PPAT/Notaris kepada Bank/kreditor. Menurut Finna⁵⁵, kondisi demikian sering menimbulkan ketegangan/disharmoni hubungan antara kreditor dan PPAT/Notaris. Ketidaktepatan penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan telah menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak dan tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat, khususnya bagi kreditor yang telah memberikan dananya kepada kreditor. Ketidaktepatan waktu penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan juga berakibat pada menurunnya kepercayaan kreditor kepada PPAT/Notaris.

Perlindungan hukum yang kuat sangatlah penting, Iko⁵⁶ menuturkan, bahwa antara pihak Bank dengan PPAT/Notaris memang telah ada kesepakatan tentang jangka waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan. Tetapi bila dana yang dibebankan secara HT telah diterima oleh debitor sedangkan sertifikat HT belum diterima oleh Kreditor tentu akan menimbulkan kekhawatiran mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor. Pihak Kreditor/Bank cabang masih dapat bersabar menanti penyelesaian sertifikat HT, namun

⁵⁵ Wawancara, Finna Trisnawati, karyawan Kantor Notaris/PPAT Irwan Junaidi, 17 Mei 2010.

⁵⁶ Wawancara, Iko Riseno, Karyawan Bank Mega cabang Palangka Raya, 24 April 2010.

tuntutan dari Pihak kreditor pusat (Bank yang berkedudukan di Jakarta) menghendaki pertanggungjawaban yang jelas mengenai keluarnya dana untuk permintaan kredit dari debitor.

Selanjutnya dikatakan oleh Irwan⁵⁷, selama menjalankan jabatannya sebagai Notaris/PPAT di Kota Palangka Raya, walaupun dalam proses pendaftaran HT terjadi keterlambatan dalam penyelesaiannya, tetapi belum pernah ada proses pendaftaran HT yang terpaksa tidak dapat dilanjutkan sebagai akibat adanya peletakan sita oleh Pengadilan atau penetapan obyek HT yang sedang didaftarkan Hak Tanggungannya sebagai *boedel* kepailitan.

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahap lanjutan dari proses pemberian Hak Tanggungan atau penandatanganan APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak yang harus dilaksanakan untuk menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga⁵⁸. Pasal 13 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kewajiban pendaftaran ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Ketentuan ini merupakan penegasan bahwa terhadap Hak Tanggungan berlaku asas *publikasi* atau asas keterbukaan.

⁵⁷ Wawancara, Irwan Junaidi, Notaris/PPAT kota Palangka Raya, 3 Juni 2010.

⁵⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*hal 44.

Berkaitan dengan asas publikasi Hak Tanggungan, Sjahdeini mengatakan bahwa: “Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan. Oleh karena itu menurut penulis, pencatatan atau pendaftaran tersebut hendaknya dipahami, tidak hanya cukup dalam suatu daftar pembukuan tetapi harus dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan. Pasal 14 ayat (1) UUHT tegas menyatakan bahwa sertipikat Hak Tanggungan adalah merupakan bukti adanya Hak Tanggungan.

Asas publisitas ini juga merupakan asas Hipotik, sebagaimana tercantum pada Pasal 1179 KUH Perdata. Pada Pasal tersebut dinyatakan bahwa pembukuan Hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan demikian tidak dilakukan, Hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditor-kreditor *preferen* (yang tidak dijamin dengan Hipotik)⁵⁹.

⁵⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Loq.cit*, hal 44.

Kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan (*droit de preferent*) terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya telah ditetapkan jangka waktu tertentu sebagai berikut:

1. Pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya ditentukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya.
2. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat yang diperlukan untuk pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Kata “selambat-lambatnya” menunjukkan keinginan pembentuk UUHT agar “sebelum atau pada hari ketujuh hari kerja”, pengiriman APHT dan warkahnya telah dilaksanakan. Agar ketentuan tersebut ditaati, maka pada Pasal 23 ayat (1) ditetapkan sanksi administrasi yang dapat dikenakan kepada Pejabat yang melanggar atau lalai melaksanakannya. Sanksi tersebut berupa:

1. Tegoran lisan;
2. Tegoran secara tertulis;
3. Pemberhentian sementara dari jabatannya; dan
4. Pemberhentian dari jabatannya.

Hasil penelitian menunjukkan dari jenis sanksi tersebut, yang telah dilaksanakan yaitu tegoran lisan. Tegoran lisan ini selanjutnya memberi kewajiban kepada PPAT untuk melampirkan dalam permohonan pendaftaran atas obyek jaminan Hak Tanggungan dimaksud yaitu surat pernyataan keterlambatan yang berisikan alasan-alasan keterlambatannya.

Bagaimana dengan status APHT, bila pengiriman kepada atau penerimaan berkas APHT dan warkah untuk pendaftarannya melampaui jangka waktu yang telah ditetapkan? Keterlambatan pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan tidak mengakibatkan APHT-nya menjadi batal atau tidak sah atau proses pendaftarannya tidak dapat dilaksanakan. APHT-nya tetap sah dan proses pendaftarannya tetap harus dilanjutkan. Demikian sesuai Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996, yang antara lain ditegaskan:

PPAT wajib mengirimkan berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Dalam pada itu perlu diperhatikan bahwa keterlambatan pengiriman berkas

permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu, dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 ini ditegaskan, bahwa walaupun pengiriman terlambat, berkas tersebut wajib tetap diproses oleh Kantor Pertanahan.

Penetapan jangka waktu pengiriman permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, redaksinya berbeda dengan redaksi penetapan waktu buku tanah Hak Tanggungan. Disebutkan bahwa tanggal buku tanah adalah “tanggal hari ketujuh” setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya.

Menurut Satrio⁶⁰, disini ada yang aneh, ada orang memberikan Hak Tanggungan, ada pihak yang menyatakan menerima pemberian Hak Tanggungan, aktanya sudah ditandatangani di depan dan oleh PPAT dan para saksi jadi sudah lengkap dan sah seperti yang ditetapkan oleh undang-undang tetapi tidak lahir Hak Tanggungan. Lalu dengan dilakukannya semua tindakan dan dipenuhinya semua formalitas seperti itu, apa yang muncul. Anehnya, disini tidak lahir apa-apa, karena Hak Tanggungan dinyatakan lahir pada hari ketujuh sesudah permohonan pendaftarannya diterima lengkap oleh Kantor Pertanahan. Diwaktu yang lalu dengan ditandatanganinya akta Hipotek orang masih bisa mengatakan, bahwa paling tidak Hipotek, antara pemberi dan penerima Hipotek, sudah lahir. Jadi, dengan pemberian dan penerimaan Hipotek melalui penandatanganan akta

⁶⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hal 145-146.

Hipotek, ada sesuatu yang lahir. Sekarang tidak dapat dikatakan demikian, karena ketentuannya yang berbicara secara umum pada saat dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan, dihadapan dan dituangkan dalam akta pejabat yang berwenang, tetapi tidak lahir Hak Tanggungan bahkan tidak lahir apa-apa sedang yang menentukan lahir Hak Tanggungan yang diperjanjikan para pihak dalam APHT adalah pejabat Kantor Pertanahan, yang notabene adalah bukan pihak dalam APHT.

Bila dihubungkan dengan penjelasan Pasal 13 ayat (4), salah satu tujuan ditetapkannya tanggal saat lahirnya Hak Tanggungan adalah agar pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut, sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukumnya. Jika tujuannya demikian, mestinya ditentukan berapa hari paling lambat harus dibuat buku tanah Hak Tanggungan,⁶¹ dan berikut Sertipikat Hak Tanggungannya, sehingga bila pendaftaran Hak Tanggungannya dapat diselesaikan lebih cepat, tidak perlu lagi menunggu tanggal hari ketujuh.

Bukti adanya Hak Tanggungan yang ditandai dengan terbitnya sertipikat Hak Tanggungan, memberi implikasi kepastian hukum terhadap hak-hak kreditor atas jaminan Hak Tanggungan. Hak-hak kreditor dimaksud yaitu :

⁶¹ *Ibid*, Hlm. 147.

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pada Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT dikemukakan bahwa : “Apabila debitor cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.”

62

Dalam berbagai *literatur* ada beberapa kata yang digunakan secara bergantian untuk menunjukkan kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu kata “hak mendahulu atau hak istimewa atau hak diutamakan.” Dalam ilmu hukum hak kreditor tersebut dikenal sebagai *droit de preferent*. Hak *preferent* ini tidak dipunyai oleh kreditor bukan pemegang Hak Tanggungan.

Hak mendahulu kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bahkan berlaku sekalipun obyek jaminan tersebut sudah dipindahtangankan kepada pihak lain (*droit de suite*). Dalam hal ini posisi pemegang hak baru menjadi penjamin atas utang debitor.

⁶² Salim HS, *Op.cit*, Hlm. 97.

Keterlambatan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan memberi implikasi tidak segera terpenuhinya hak *preferent* dari kreditor. Sehingga jika sementara dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sebelum terbitnya sertipikat Hak Tanggungan terdapat kondisi yang mengharuskan penjualan barang jaminan, misalnya berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap, maka kedudukan kreditor tidak berbeda dengan kreditor-kreditor lainnya (kreditor *konkuren*). Berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dikatakan bahwa tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dulu, para kreditor konkuren semuanya secara bersama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang. Penjualan atas benda-benda tersebut selanjutnya akan dibagi menurut perimbangan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.

2. Hak atas tanah yang menjadi jaminan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan atas permintaan pihak ketiga.

Tujuan dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu bila debitor cedera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk melakukan penjualan baik secara di muka umum (lelang) atau secara di bawah tangan dan mengambil seluruh atau

sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut dengan hak diutamakan (*droit de preferent*) dari pada kreditor-kreditor lain. Sehubungan dengan hal tersebut, terhadap obyek jaminan yang telah telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan dalam rangka memenuhi permintaan pihak ketiga.

Menurut Sjahdeini, sudah seharusnya menurut hukum terhadap hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh Pengadilan, berarti Pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang didahulukan (*hak preferent*) dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.⁶³

Penegasan tidak dapat diletakkannya sita atas obyek Hak Tanggungan tidak dimuat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi hal ini ditetapkan dalam yurisprudensi cfm. Putusan Mahkamah Agung RI No.394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa barang-barang jaminan sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara tersebut adalah jaminan

⁶³ Sutan Remi Sjahdeini, *Op.cit*, Hal. 41.

utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik) tidak dapat dikenakan sita jaminan.⁶⁴

Keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan, juga memberi peluang kepada pihak ketiga untuk melakukan sanggahan dan meminta pengadilan meletakkan sita jaminan atas obyek Hak Tanggungan⁶⁵. Hal ini berakibat tidak dapat dilanjutkannya proses pendaftaran Hak Tanggungan sampai sita tersebut diangkat dan sangat merugikan kreditor/penerima Hak Tanggungan yang telah menyerahkan dananya berdasarkan perjanjian kredit kepada debitor.

3. Kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya sekalipun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit.

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT ditetapkan bahwa dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak-haknya. Menurut Gautama, menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan tergolong sebagai "*separatisten*" yaitu kreditor yang mempunyai hak yang berasal dari gadai dan hipotik atau hak jaminan lainnya. Kreditor separatis karena sifatnya sebagai pemilik

⁶⁴ *Ibid*, Hal. 42

⁶⁵ A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996/9 April 1996/Lembaran Negara Nomor 42 dan Sejarah Terbentuknya*, (Bandung: Mandar Maju, 1996), Hal. 55.

suatu hak jaminan dilindungi secara *super preferent*. Jadi walaupun telah ada pernyataan *pailit* terhadap pemberi Hak Tanggungan, tetapi jaminan Hak Tanggungan tidak terkena pailisemen dan tagihan kreditor tidak termasuk boedel pailit⁶⁶.

Pada penjelasan Pasal 21 ditegaskan bahwa ketentuan tersebut untuk lebih memantapkan kedudukan *preferent* pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Kedudukan yang sedemikian istimewa diberikan undang-undang atau penyebutan sebagai kreditor *separatis* tidak berlaku bilamana hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar sebagai jaminan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan.

⁶⁶ Sudargo Gautama, *Op. cit*, Hlm. 91.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pemaparan hasil penelitian di atas dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Jangka waktu pelaksanaan pengiriman APHT dan warkah yang dibutuhkan untuk pendaftarannya pada Kantor Pertanahan oleh PPAT/Karyawannya sebagian besar tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2). Berdasarkan hasil penelitian dari 80 jumlah permohonan, yang dilaksanakan sampai hari ketujuh setelah penandatanganan APHT sebanyak 16 permohonan atau 20%, selebihnya 64 permohonan atau 80% dilaksanakan setelah hari ketujuh. Hal ini disebabkan karena syarat-syarat yang dibutuhkan tidak lengkap, ketidak profesionalitasnya PPAT, tidak konsistennya Kantor Pertanahan dalam menerapkan Pasal 13 ayat (2), serta kurang tegasnya sanksi terhadap keterlambatan pengiriman APHT kepada PPAT.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, “secara administratif” telah dilaksanakan sesuai dengan jangka waktu yang diatur pada Pasal 13 ayat (4) UUHT. Kenyataannya di lapangan penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan atau terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan paling

cepat 2 (dua) minggu atau 14 hari kerja terhitung sejak tanggal berkas diserahkan dan diterima oleh petugas pendaftaran Hak Tanggungan. Hal ini diakibatkan kurangnya SDM yang ada di Kantor Pertanahan serta adanya pungli yang kemungkinan mempengaruhi tepat waktunya terbit sertipikat HT.

2. Akibat hukum ketidaktepatan waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak kreditor, yaitu:

a. Secara *normatif*, selama Sertipikat Hak Tanggungan belum terbit, maka:

- 1) Kedudukan kreditor adalah sebagai kreditor *konkuren*;
- 2) Terbukanya kesempatan bagi pihak ketiga meminta peletakan sita oleh pengadilan;
- 3) Jika debitor/pemilik jaminan dinyatakan pailit, obyek jaminan termasuk dalam *boedel* pailit.

b. Secara *empiris*, di Kota Palangka Raya tidak ditemukan adanya penghentian proses pendaftaran HT karena adanya peletakan sita atau putusan kepailitan.

B. Saran

Agar pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Palangka Raya, dapat dilaksanakan lebih cepat dan tepat, maka penulis memberikan pemikiran sebagai berikut:

1. PPAT/Notaris hendaknya tidak melakukan penandatanganan APHT bilamana semua syarat dan kelengkapan untuk pendaftarannya belum terpenuhi secara lengkap.
2. Mengaktifkan pendaftaran Hak Tanggungan melalui loket yang ditetapkan. Loket penerima pendaftaran Hak Tanggungan difungsikan secara ketat dan disiplin agar tidak terjadi pungli yang dapat mempengaruhi jangka waktu penyelesaian proses pendaftaran Hak Tanggungan.
3. Perlu adanya pengawasan dan monitoring terus menerus oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kasubsie PPH dan PPAT, terhadap kinerja pegawai Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan dan penyelesaiannya agar percepatan penyelesaian pendaftaran dapat terwujud tanpa tendensi apapun. Kinerja Kantor Petanahan yang baik, juga akan mempengaruhi pekerjaan PPAT/Notaris. PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan harus menjadi partner kerja yang saling mendukung dan kooperatif. Tentu ini akan membuat penilaian yang baik dari masyarakat luas dan khususnya dari pihak debitor/kreditor terhadap kinerja Kantor Pertanahan dan PPAT/Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Daftar Buku

Andrian Sutedi, 2010, *Hukum Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

A.P. Parlindungan, 1996, *Komentor UU Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 tahun 1996/9 April 1996/Lembaran Negara No.42) dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung.

Bambang Sunggono, 2002, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Jakarta, Djambatan.

Biro Pusat Statistik, 2009, *Palangka Raya Dalam Angka*.

Eugenia Liliawati Muljono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta.

Bambang Setijoprodjo, 1996, *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijaminkan Oleh Hak Tanggungan Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, cetakan pertama, Citra Aditya Abadi, Jakarta.

CST. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 1997, *Pokok-pokok Hak Tanggungan Atas Tanah. Cetakan Pertama*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

-----2004,

Hak Tanggungan, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Cetakan kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mariam Darius Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung.

Muhammad Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, ALUMNI, Bandung.

M. Khoidin, 2005, *Problematika Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan*, LaksBang PreSSindo, Yogyakarta.

M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan (Edisi Revisi Dengan UUHT)*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, Jember, Center for Society Studies.

Rahman Hasanuddin, 1995, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Racmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Ronny Soemitro Hanitijo, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

-----, 1999/2000, *Makalah Pelatihan Metodologi ilmu Sosial*, UNDIP, Semarang.

R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Salim HS, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Soerjono Soekanto, dan Mamudji, Sri, 1993, *Penelitian Hukum Normatif*, CV. Rajawali, Jakarta.

Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan (Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung.

B. Daftar Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* .

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* .

Peraturan Pemerintah No. 24/1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 *tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 *Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 *tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan*.