



**PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP
TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
(Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

Nur Hayatun Nufus

B4B008203

PEMBIMBING :

H. Kashadi, SH, MH

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

**PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP
TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
(Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)**

Disusun Oleh :

**Nur Hayatun Nufus
B4B008203**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 10 Juni 2010**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

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

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

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini, menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil *karya 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 keberatan 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

Nur Hayatun Nufus

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobilalamin, atas segala nikmat yang telah dilimpahkan kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan tesis ini dengan baik. Salawat dan salam bagi Nabi besar Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia kealam pencerahan. Sungguh merupakan kebahagiaan berbalut dalam keharuan saat penulis tanpa terasa telah sampai di penghujung masa perkuliahan dengan ditandai momentum penyusunan tesis ini.

Berbekal tekad dan semangat, yang terdorong oleh sabda Nabi besar Muhammad SAW yang berkata:”tuntutlah ilmu dari buayan sampai keliang lahat”, yang kemudian telah menginspirasi penulis untuk tiada berhenti menuntut ilmu, walaupun bukanlah sesuatu yang mudah ditengah-tengah beban pekerjaan dan tanggung jawab sebagai seorang ibu. Alhamdulillah semua dapat terlewati dengan baik, hanya dengan Ridho-Nya.

Penulis sangat menyadari pula dalam penyusunan tesis ini maupun semasa perkuliahan berlangsung, penulis telah banyak dibantu oleh berbagai pihak, untuk itu penulis dalam kata pengantar ini berkeinginan untuk menggoreskan terima kasih yang tulus, kepada:

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS.Med., Sp. And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang, atas kesempatan yang diberikan

untuk menuntut ilmu di Universitas Diponegoro Semarang, yang telah menjadi kebanggaan tersendiri bagi penulis.

2. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H., MS, selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dan Pembimbing Tesis penulis yang dengan bijaksana telah mengarahkan, mengkoreksi dan mencurahkan ilmunya kepada penulis, baik semasa perkuliahan maupun dalam penyusunan tesis ini. Semua yang bapak berikan, hanya Allah SWT yang mampu membalasnya. Penulis senantiasa berdoa semoga bapak dalam lindungan-Nya.
4. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, SH., MS., selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Prof. Dr. Suteki, S.H., M.Hum selaku Sekretaris II Bidang Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak/ibu dosen di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang untuk semua ilmu bermanfaat yang telah diberikan. Tak lupa terima kasih pula untuk karyawan sekretariat Kenotariatan atas segala perhatian dan bantuannya.

7. Pimpinan Cabang PT Bank Rakyat Indonesia. Tbk dan Unit Kota Bekasi, atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
8. Notaris/PPAT Adila Ghanie dan Notaris/PPAT Aris Setiawan Dwi Putranto, atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis.

Besar harapan penulis dengan segala keterbatasan dan kekurangan tesis ini tetap mampu memberikan kontribusi yang berarti bagi kemajuan ilmu hukum. Amin.

Penulis

Nur Hayatun Nufus

ABSTRAK

PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)

Penjelasan Umum dari UUHT menyebutkan bahwa terdapat dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan, salah satunya adalah hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam umum, pada Kantor Pertanahan. Dengan demikian setiap Obyek Hak Tanggungan harus terdaftar dan memiliki sertipikat hak atas tanah. Namun demikian terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat pula dibebankan Hak Tanggungan sepanjang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat dan bagaimana penyelesaiannya apabila pemberi Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat tersebut meninggal dunia dan memiliki ahli waris, sementara piutang kreditur tidak terbayar.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah *juridis-empiris* dan bersifat deskriptif analitis. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

Pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat tidak pernah dilakukan bank dengan membuat APHT secara langsung terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat. Bank dalam hal ini hanya sebatas membuat SKMHT saja. Pertimbangan hukum tidak dibuatnya APHT terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar oleh karena terdapat kemungkinan hak-hak atas tanah tersebut belum jelas kepemilikannya. Dalam prakteknya Notaris/PPAT selalu membuat Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai Pasal 15 (4) UUHT, untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertipikat yang akan dijadikan agunan. Akan tetapi hal inilah yang menjadi kendala karena proses pengsertipikatannya memerlukan jangka waktu yang lebih dari 3 (tiga) bulan bahkan bisa mencapai 1 (satu) tahun.

Menghadapi permasalahan terjadinya kredit belum dilunasi dengan agunan tanah yang belum bersertipikat sedangkan debitor telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris, maka ada beberapa cara penyelesaian yang dilakukan oleh bank, yaitu: Jika kredit telah jatuh tempo, maka kredit di cover oleh asuransi kredit. Jika kredit telah jatuh tempo dan asuransi kreditnya telah kadaluarsa, maka akan ditagih sampai lunas kepada ahli warisnya dengan melakukan pendekatan kekeluargaan dengan menawarkan keringanan bunga pinjaman, meminta ahli waris yang bersangkutan untuk melakukan penjualan di bawah tangan atas obyek jaminan tersebut.

Kata kunci : Hak Tanggungan, Sertipikat

ABSTRACT

Clarification of Public of UUHT mention that there are two absolute element of land right able to be made by responsibility object, one of them is the rights pursuant to going into effect is obliged to be enlisted in public, at Office Land. Thereby each; every Object Rights Responsibility have to enlist and have land right certipicate. But that way to land; grounds which not yet bersertipikat earn is also burdened by Rights Responsibility as long as gift of the Rights Responsibility conducted at the same time pleadingly registration of pertinent land right

Problem of this research is to regarding execution of encumbering of responsibility rights to land; ground which not yet certipicate and what is the answer if giver of Rights Responsibility of land; ground which not yet the certipicate pass away and have heir, whereas receivable of kredtur do not be paid.

Approach method in this research is yuridis-empiris and have the character of analytical descriptive. Data which is utilized in this research is primary data and data of sekunder, what is later; then analysed qualitative.

Encumbering of Rights Responsibility to land; ground which not yet certipicate have never been conducted by bank by making APHT directly to land; grounds which not yet certipicate. Bank in this case only limited to making just SKMHT. Consideration of law do not make of APHT to land; grounds which not yet enlisted because of there are possibility of rights of the land; ground unclear ownership of it. In practice of Notary/PPAT always make Letter Of Attorney Give Rights Responsibility (SKMHT) according to Section 15 (4) UUHT, to fasten guarantee of land; grounds which not yet certipicate to be made by agunan. However this matter become constraint because its process need duration which more than three month even can reach one year.

Facing problems the happening of credit not yet been paid with land; ground which not yet certipicate while debtor have passed away and leave heir, hence there are some way of the solving of conducted by bank, that is: If credit have fallen due, hence credit in covering by credit insurance. If credit have fallen due and its credit insurance, hence will be billed for until keel to its heir by conducting approach of familiarity by offering loan flower priority, asking for pertinent heir to conduct sale underhand of guarantee object.

Keyword : Rights Responsibility, Certipicate

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran	9
F. Metode Penelitian	
1. Metode Pendekatan	17
2. Subyek dan Obyek Penelitian	18
3. Spesifikasi Penelitian	18
4. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	18
5. Responden atau Nara Sumber Penelitian	19
6. Metode Analisa Data	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	
1. Pengertian dan Ciri-Ciri Tanggungan	21
2. Asas-asas Hak Tanggungan	24
3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan	25
4. Pembebanan Hak Tanggungan	29
5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	33
6. Hapusnya Hak Tanggungan	38
7. Eksekusi Hak Tanggungan	40
B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	
1. Definisi Yuridis dan Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia	47
2. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah	58
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah yang Belum Bersertipikat	63
B. Penyelesaiannya Apabila Pemberi Hak Tanggungan Atas Tanah yang Belum Bersertipikat Tersebut Meninggal Dunia dan Memiliki Ahli Waris, Sementara Piutang Kredtur Tidak Terbayar	80

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan	93
B. Saran	94

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam pertumbuhan ekonomi suatu negara, adanya Hukum Jaminan yang pasti dan kuat merupakan salah satu indikasi untuk mempercepat pertumbuhan perekonomian, karena bank (kreditur) sebagai penyedia dana sudah tentu memerlukan jaminan dan perlindungan hukum yang memadai ketika mengucurkan kredit kepada perorangan (individu) maupun perusahaan (korporasi), bahkan keberadaan Hukum Jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum dan mudah dalam eksekusinya sangat didambakan oleh para pelaku bisnis.¹

Menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ditegaskan bahwa :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam Pasal 8 ayat (1) tersebut di atas, tidak ditegaskan dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan debitur wajib memberikan jaminan (*collateral*) kepada kreditur. Tapi dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (1)

¹ Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999, hlm. 71.

ditegaskan bahwa untuk memperoleh keyakinan sebagaimana disebutkan di atas, maka bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur.

Dalam dunia perbankan mengenai watak, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha dari Nasabah Debitur dikenal dengan istilah the Five C's, yaitu : *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan) dan *condition of economic* (kondisi atau prospek usaha).²

Bahwa meskipun bank tidak wajib meminta jaminan dari calon debitur ketika akan memberikan kredit, tapi hal tersebut menjadi sangat penting jika dikaitkan dengan keamanan kredit yang diberikan, yaitu jika debitur wanprestasi atau wanprestasi, maka agunan atau jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi utang-utang debitur. Dengan kata lain adanya jaminan tersebut merupakan upaya antisipasi dari pihak bank agar debitur dapat membayar utangnya dengan cara menjual benda yang jaminan atas utangnya.

Seperti telah diuraikan di atas, bahwa pemberian jaminan bukanlah yang utama dalam pemberian kredit, oleh karena itu pemberian jaminan bersifat *accessoir* atau ikutan dari perjanjian pokok, sedangkan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, atau perjanjian *accessoir* akan ada jika ada perjanjian pokoknya, sehingga jika perjanjian pokoknya hapus maka perjanjian *accessoir*nya pun hapus.

Dalam Hukum Jaminan secara umum yang berlaku di Indonesia, dapat membagi jaminan atas 2 (dua), yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan.³ Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditur yang lain. Sedangkan Jaminan

² Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2000), hlm 1.

perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas utang tertentu dari seorang debitur.

Khusus mengenai jaminan berupa tanah, sejak tahun 1996 telah ada unifikasi hukum dalam Hukum Jaminan untuk tanah, yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, untuk selanjutnya disingkat UUHT.

Kelahiran UUHT tersebut merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang menyebutkan “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Sebelum tahun 1996 lembaga jaminan atas tanah dipergunakan Hipotik yang ketentuan materilnya diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan di dalamnya telah dicabut oleh UUPA) dan pemberian pendaftarannya diatur dalam Stb. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937-190 juncto Stb. 1937-191.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, berdasarkan Pasal 29 undang-undang

³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.10.

tersebut, maka lembaga jaminan Hipotik dan *Credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi, selanjutnya ditetapkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
4. memerlukan penunjukan oleh undang-undang.⁴

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA.

Penjelasan Umum dari UUHT menyebutkan bahwa terdapat dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan, salah satunya adalah hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam umum, dalam hal ini pada

⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2008), hlm. 56.

Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas). Dengan demikian setiap Obyek Hak Tanggungan harus terdaftar dan memiliki sertipikat hak atas tanah. Namun demikian terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat pula dibebankan Hak Tanggungan sepanjang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Problematika pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat akan semakin rumit apabila pemegang hak atas tanah yang telah membebankan Hak Tanggungan meninggal dunia dan memiliki ahli waris yang berhak mewaris. Dan kemudian ahli waris mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas nama segenap ahli waris. Hal-hal tersebut di atas menurut penulis menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat pada saat pemberian Hak Tanggungan, tanah tersebut belum memiliki sertipikat hak atas tanah, hal ini tentu perlu dicermati oleh kreditor oleh karena kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh

keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang disalurkan.⁵ Hal ini menjadi lebih signifikan apabila pemberian Hak Tanggungan tersebut diberikan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), karena untuk tanah yang belum terdaftar maka pemberian SKMHT harus dilanjutkan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah pemberian SKMHT.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti masalah tersebut di atas dalam tesis ini dengan judul “**PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)**”.

B. Permasalahan

Permasalahan dalam penelitian ini secara terperinci adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat ?
2. Bagaimanakah penyelesaiannya apabila pemberi Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat tersebut meninggal dunia dan memiliki ahli waris, sementara piutang kredtur tidak terbayar ?

C. Tujuan Penelitian

⁵ Kantor Bank Indonesia Semarang, *Penanganan Kredit Bermasalah*, (Semarang : Bank Indonesia, 2004), hlm 2.

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan tesis. Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat.
2. Untuk mengetahui penyelesaiannya apabila pemberi Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat tersebut meninggal dunia dan memiliki ahli waris, sementara piutang kredtur tidak terbayar.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian yang dilakukan ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu :

Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan cukup jelas bagi pengembangan disiplin ilmu hukum pada umumnya dan hukum jaminan pada khususnya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan tentang pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat.

Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan data yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan para pembaca pada khususnya mengenai prosedur pelaksanaan, hambatan-hambatan

serta pengambilan kebijakan dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat.

E. Kerangka Pemikiran

Mengingat pentingnya kedudukan kegiatan perkreditan di dunia perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya sudah semestinya apabila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Disinilah pentingnya lembaga jaminan. Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional, dikenal hampir di semua negara dan peraturan perundangan modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.⁶

Oleh karena itu pemberian jaminan atau agunan dalam kegiatan perbankan bertujuan untuk mengamankan dana pihak ketiga yang di kelola oleh bank yang bersangkutan, selain itu juga untuk memenuhi ketentuan perkreditan yang dikeluarkan oleh Bank Sentral.⁷ Bank dengan demikian di tuntut untuk setiap waktu memastikan bahwa jaminan/agunan yang di terima telah memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dipastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan pengikatan jaminan/agunan kredit telah diselesaikan dan akan mampu memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Secara yuridis yang harus diperhatikan dalam pemberian agunan tersebut adalah obyek jaminan lebih baik milik debitur sendiri

⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm. 2

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Jaminan dan Fungsinya*, (Bandung : Gema Insani Pers, 1993), hlm. 27.

dan dalam kekuasaan debitor, agunan tidak dalam sengketa, ada bukti kepemilikannya, dan masih berlaku serta memenuhi persyaratan untuk dapat diikat sebagai agunan (tidak sedang dijaminkan pada pihak lain).⁸

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka amanah dari Pasal 51 UUPA telah terpenuhi, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan *creditverband*. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka dualisme sebagaimana tersebut di atas tidak ada lagi.⁹ Dengan demikian hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah. Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.¹⁰

⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*, (Bandung : Citra Aditia Bakti, 1996), hlm 101.

⁹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm 52.

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*, *Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum)*, No.7 Vol. 4, 1997, hlm. 85.

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.¹¹ Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.¹²

Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Dalam butir 8 penjelasan umum UUHT disebutkan oleh karena Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian

¹¹ Retnowulan Sutantio, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, (Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, 1998), hlm. 8.

¹² Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, (Surabaya : Pascasarjana UNAIR, 1998), hlm. 7.

utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Selain itu menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT;
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹³
- d. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian, sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum UUHT angka 3 huruf c.

Dijelaskan dalam Penjelasan Umum UUHT bahwa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor

¹³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm. 52-53.

tertentu terhadap kreditur-kreditur lain ialah bahwa jika debitor cidera janji, kreditur

pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Juga dilengkapi dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT ditentukan sebagai berikut : Apabila debitor cidera janji, maka

berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT atau title eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. 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 kreditur-kreditur lainnya. Asas ini berlaku pula hipotik yang dikenal dengan asas *droit de preference*.

Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada, Pasal 7 UUHT menetapkan asas bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dengan demikian, Hak Tanggungan

tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Asas ini dikenal sebagai *droit de suite* seperti halnya dalam Hipotik memberikan sifat kepada Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan (hak yang mutlak) artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tersebut berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya itu. Sifat *droit de suite* disebut juga *zaaksgevolg* artinya pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti objek Hak Tanggungan meskipun objek Hak Tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain. Contoh objek Hak Tanggungan (tanah dan bangunan) telah dijual dan menjadi milik pihak lain, maka kreditur sebagai pemegang jaminan tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut jika debitur cidera janji meskipun tanah dan bangunan telah beralih dari milik debitur menjadi milik pihak lain.¹⁴

Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁵ Seperti telah dikemukakan di atas, jika debitur cidera janji kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang objek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya. Ini yang disebut eksekusi.

Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang menjadi ciri Hak Tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang

¹⁴ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung : CV. Alfabeta, 2003), hlm 155.

¹⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.* hlm 54.

lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. 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.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya tanggungan yang dibebankan.¹⁶

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa : "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam

¹⁶ *Ibid.* hlm 62.

dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut."

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pencatatan atau pendaftaran Hak Tanggungan terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting terutama bagi kreditor dalam rangka untuk memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan baginya disamping untuk memenuhi asas publisitas. Dengan demikian pendaftaran Hak Tanggungan tersebut merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan.¹⁷ Termasuk tanah yang belum bersertipikat.

¹⁷ Robert J. Lumampouw, *Prosedur dan Persyaratan Pengalihan Jaminan Hipotik/Penggantian Kreditur Setelah Berlakunya Undang-Undang Hak*

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah *yuridis-empiris*. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat. Pendekatan *yuridis-empiris*, adalah suatu Metode pendekatan penelitian untuk dapat mengetahui bagaimana hukum diberlakukan atau diterapkan dalam masyarakat.

2. Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah Kantor PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI) dan Kantor Pertanahan. Sedangkan obyek penelitian adalah obyek Hak Tanggungan yang berupa tanah bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar atau bersertipikat.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin.¹⁸

Tanggung, (Makalah Disampaikan Pada Seminar Asset Securitization, Jakarta, 22 Nopember 1996), hlm. 3.

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hlm. 10.

Dengan demikian hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat.

4. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

a. Data primer

Data primer merupakan data yang utama dalam penelitian yang memakai pendekatan yuridis empiris. Data ini berasal dari penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara.

b. Data sekunder

Data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain :

- 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan Hak Tanggungan;

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
 - a. Buku-buku ilmiah
 - b. Makalah-makalah

5. Responden atau Nara Sumber Penelitian

Mengingat penelitian ini memerlukan data primer, yaitu data yang langsung diperoleh dari penelitian lapangan melalui teknik wawancara, maka sangat diperlukan nara sumber yang akan memberikan informasi yang lengkap dan akurat tentang bagaimana proses pembebanan Hak Tanggungan bagi tanah yang belum bersertipikat dalam prakteknya. Adapun nara sumber dalam penelitian ini adalah:

- a. 1 (satu) orang dari Kantor PT Bank BRI Tbk, Unit Bekasi Kota;
- b. 1 (satu) orang dari Kantor Pertanahan Bekasi;
- c. 2 (orang) orang dari Kantor Notaris/PPAT di Bekasi

6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok,

difokuskan pada hal-hal yang penting untuk kemudian diambil kesimpulan.¹⁹

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Ciri-ciri Tanggungan

Seiring dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka Undang-Undang tersebut telah mengamankan untuk terciptanya perangkat aturan tentang Hak Tanggungan, yang kemudian diikuti dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dengan berlakunya UUHT lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* yang berkaitan dengan tanah, dinyatakan tidak

¹⁹ Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Tarsito, 1992), hlm. 52.

berlaku lagi. Keberadaan UUHT sangat diperlukan dalam rangka menciptakan kepastian hukum dalam lembaga jaminan yang berkaitan dengan tanah, sehingga terdapat suatu lembaga jaminan yang kuat serta pasti pelaksanaan, yang bersifat sangat penting dalam mendukung sektor keuangan dan perbankan di Indonesia.

Pengertian Hak Tanggungan secara yuridis dapat ditemukan dalam Pasal 1 UUHT, yaitu: 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Penjelasan Umum UUHT angka 3 menyebutkan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, mengandung ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) atau mendahului kepada pemegangnya. Apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain". Hak mendahului dimaksudkan adalah bahwa

kreditor pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi obyek Hak Tanggungan.²⁰

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

Hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.²¹

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian, sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum UUHT angka 3 huruf c.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.²² Apabila debitor cidera janji menurut Pasal 6 UUHT, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama

²⁰ J. Satrio, *Op. Cit*, hlm. 97

²¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, (Yogyakarta : Liberty, 1981), hlm. 25.

²² *Ibid*, hlm. 52-53.

dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas dari hak tanggungan ini meliputi:

a. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan." Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum."

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.²³

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi

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

3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

a. Obyek Hak Tanggungan

²³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm 54-55.

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan adalah:

- 1) Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan

2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.²⁴

Pasal 4 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan, termasuk dalam hal ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUHT.

b. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pasal 8 disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

²⁴ *Ibid*, hlm. 56-57.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan, Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya hak tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat didaftar itulah hak tanggungan yang diberikan lahir.

Pada waktu hak tanggungan diberikan dihadapan PPAT kewenangan tersebut tidak wajib harus dibuktikan dengan sertipikat. Kalau dilakukan dengan alat-alat pembuktian lain, untuk dapat memberi keyakinan pada PPAT mengenai kewenangan pemberi hak tanggungan yang bersangkutan. Dalam penjelasan Pasal 10 menunjuk pada bukti dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, girik bukan merupakan surat tanda bukti pemilikan. Tetapi bisa digunakan sebagai tambahan petunjuk

mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak adalah pemilik tanah yang bersangkutan.²⁵

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan menurut Penjelasan Umum angka 7 UUHT dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

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

PPAT/Pembuat Pejabat Akta Tanah adalah sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. PPAT diangkat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja. Ia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah daerah kerjanya, kecuali

²⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm. 60-61.

dalam hal-hal khusus dengan ijin Kepala Kantor BPN Wilayah Propinsi. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pasal 11 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1).
Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;
- d. Nilai tanggungan;

e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi.²⁶

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

²⁶ *Ibid*, hlm. 64.

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku-buku hak tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku-tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku-tanah hak tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku-tanah hak tanggungan dan hak tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.

Menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT. sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor

Pertanahan. Oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, maka sertipikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada.

Mengenai bentuk Sertipikat Hak Tanggungan, diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat (seharusnya ditulis Sertipikat), bahwa Sertipikat Hak Tanggungan itu terdiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen dengan bentuk sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.

5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 UUHT pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan

tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak, Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Mengenai surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) dalam Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

a. SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada yang membebankan hak tanggungan.

Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain” dalam ketentuan ini

misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

2) Tidak memuat kuasa substitusi

Pengertian substitusi disini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penguasaan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada cabangnya atau pihak lain.

3) Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperlukan penggunaan SKMHT. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat SPHT apabila SKMHT

tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas.

- b. Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa terbut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- c. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar, larena mengingat pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari kantor pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

- e. ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT tersebut tidak berlaku. Penentuan batas waktuberlakunya SKMHT untuk jenis

kredit tertentu dilakukan oleh menteri berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan menteri keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

- f. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu.

Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT baru.²⁷

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT, hapusnya Hak Tanggungan karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (konsekuensi sifat *accessoir*-nya)
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

²⁷ *Ibid*, hlm. 72-75

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT, setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu lunas. Apabila karena suatu hal sertifikat Hak Tanggungan dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas (Pasal 22 ayat (4) UUHT). Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud, maka pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan didaftar (Pasal 22 ayat (5) UUHT).

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan tidak menyebabkan hapusnya

piutang yang dijamin. Piutang kreditor tetap ada tetapi tidak lagi mendapat jaminan secara *preferen*. Dalam hal hak atas tanah berakhir jangka waktunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhir jangka waktu tersebut, maka Hak Tanggungan tetap melekat kecuali ada pembaharuan hak atas tanah menjadi baru maka Hak Tanggungan semula membebani menjadi hapus sehingga harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru. Dalam hal perpanjangan maupun pembaharuan hak atas tanah dibutuhkan surat persetujuan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

7. Eksekusi Hak Tanggungan

Masalah eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20, yang menurut Pasal 20 disebutkan bahwa:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau,
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang ini bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya, setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi tanggungan.

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dalam penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip pelelangan umum diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tanah, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan, dan syarat yang ditentukan oleh ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek hak tanggungan dengan harga penjualan tinggi.

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (satu) bulan sejak

diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Persyaratan yang ditetapkan tersebut dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor dari pemberi hak tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media masa lainnya, misalnya radio, televisi atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan media masa dan surat kabar yang dipergunakan haruslah meliputi tempat obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos yang tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksudkan, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

- a. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan (3) batal demi hukum

b. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Maksud dari ketentuan tersebut adalah untuk menghindarkan pelelangan obyek hak tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum pengumuman lelang dikeluarkan.

Kemudian berdasarkan Pasal 6 disebutkan bahwa, apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak dalam ketentuan Pasal 6 ini merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan

itu lebih dulu daripada kreditur-kreditur lain. Sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Dengan demikian jika debitor cidera janji pemegang hak tanggungan dapat langsung minta kepada kantor lelang negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Tata cara ini yang paling mudah dan singkat, oleh karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan.

Tetapi dalam suatu kasus yang sampai pada tingkat pemeriksaan kasasi, oleh Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 30 Januari 1986 Nomor 3210/K/PDRT.1984 digariskan bahwa pelaksanaan lelang harus didasarkan pada Pasal 224 HIR, atas perintah di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri. Tidak diketahui apakah keputusan tersebut menggariskan kebijakan umum atau terbatas pada kasus yang diadili. Tetapi bagaimanapun putusan tersebut adalah mengenai pelaksanaan kewenangan kreditor yang hanya didasarkan pada janji pemberi *hypothek* yang disebut dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata Indonesia. Sedangkan kewenangan untuk menjual lelang obyek hak tanggungan yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan didasarkan pada hak ada padanya menurut Pasal 6 UUHT.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi hak tanggungan belum ada. Yang ada sekarang adalah peraturan eksekusi *hypotheek* dan *credietverband*. Ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypotheek* diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg.

Selama peraturan khusus mengenai eksekusi hak tanggungan yang dimaksudkan belum ada, untuk sementara dipergunakan ketentuan eksekusi *hypotheek*, yang dikenal dengan parate eksekusi. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT.

Tata cara khusus mengenai eksekusi tersebut, baik yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 maupun ketentuan mengenai parate eksekusi, yang hanya dapat dipergunakan jika adanya dan jumlahnya utang yang dijamin dapat mudah diketahui dan dihitung secara pasti. Jika tidak permohonan eksekusinya melalui lembaga parate eksekusi oleh ketua pengadilan negeri dan untuk penyelesaian utang piutang yang bersangkutan pihak kreditur akan dipersilahkan mengajukan gugatan perdata. Penolakan tersebut dilakukan melindungi pihak debitur dan pemberi hak tanggungan, sebagaimana telah dikemukakan bahwa hukum hak jaminan bukan hanya melindungi kepentingan kreditor, tetapi memberikan perlindungan juga kepada debitur dan pemberi hak tanggungan secara seimbang. Dalam gugatan perdata bagi debitur tersedia

kesempatan yang lebih luas untuk membuktikan dalil-dalilnya. Oleh karena itu hal tersebut perlu diperhatikan oleh kreditur dalam perumusan ketentuan perjanjian kredit dan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Selain kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi, bagi kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan disediakan tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21 UUHT. Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan dalam UUHT. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan, dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan berhak menjual lelang obyek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang obyek hak tanggungan lebih dahulu untuk pelunasan piutangnya.

Adapun bunyi dari Pasal 21 UUHT adalah sebagai berikut:
“Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.”²⁸

B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Defenisi Yuridis dan Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia

²⁸ *Ibid*, hlm. 83-87.

UUPA merupakan dasar dari pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia, namun demikian UUPA tidak mengatur lebih jauh tentang pengertian dari pendaftaran tanah. Begitu pula dengan peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, juga tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah.²⁹

A.P. Parlindungan berpendapat, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*Capistratum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.³⁰

Dalam Bahasa Latin pendaftaran tanah disebut "*Capistratum*", di Jerman dan Italia disebut "*Catastro*", di Perancis

²⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 12.

³⁰ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hlm. 18-19.

disebut “*Cadastrre*”, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah “*Kadastrale*” atau “Kadaster”. Maksud dari *Capistratum* atau Kadaster dari segi bahasa adalah suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.³¹

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration* : menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata “Kadaster” yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah Latin “*Capistratum*” yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.³²

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi

³¹ Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), hlm. 15.

³² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm. 74.

pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³³

Pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan, bertujuan untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah ini menghasilkan sebuah sertipikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah.³⁴

Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah.”

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan pasal tersebut di atas adalah peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan

³³ Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 13.

³⁴ Ana Silviana, *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Masalah-Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 NO. 3 Juli-September 2004, hlm. 252.

dari PP No. 10 Tahun 1961 yang dalam perjalanan selama kurang lebih 36 tahun dianggap belum memberikan hasil yang memuaskan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Terbitnya PP 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang baru tersebut, maka semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari PP No.10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diganti berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

Hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut, kepada para pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan "Sertipikat". Sertipikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 adalah satu lembar dokumen surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar, untuk hak masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dari buku tanah, sedangkan data fisik diambil dari surat ukur. Dengan tetap dipergunakannya sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positif dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, maka surat tanda bukti hak (sertipikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti

dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Artinya, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di Pengadilan.

Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.³⁵

Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah. Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiscal (*fiscal kadaster*) dan dalam hal menjamin kepastian hukum seperti diuraikan di atas maka pendaftaran tanah menjadi *Recht Kadaster*.³⁶ Untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961,³⁷ yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan baru berlaku 8 Oktober 1997.³⁸ Sebelum berlaku Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor

³⁵ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : Maret 1989), hlm. 3.

³⁶ *Ibid*, hlm. 5.

³⁷ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm. 1.

³⁸ *Ibid*.

Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut.

- b. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- c. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - 1) pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;
 - 2) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - 3) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- d. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- e. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Apa yang telah diperintahkan ayat (1) Pasal 19 tersebut, oleh pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang kemudian ayat (1) dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut ditegaskan lebih lanjut sebagai berikut.

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu :

- a. Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Tersedianya data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara

dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut dapat bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang bangunan yang ada.

- c. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal wajar.³⁹

Sebenarnya pada masa lalu di beberapa daerah pernah diselenggarakan pendaftaran tanah untuk tujuan fiscal, tetapi oleh masyarakatnya diberi arti juga sebagai bersifat yuridis.

Pendaftaran tanah ini, ada yang didasarkan pada hukum adat setempat, ada yang didasarkan pada peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat, ada pula yang didasarkan pada peraturan yang bersifat nasional, misalnya saja:

- a. Pendaftaran yang diselenggarakan oleh Kantor Pajak Hasil Bumi (*landrente*); sekalipun pendaftaran tanah yang dilakukannya bersifat administratif sesuai dengan peraturan yang bersangkutan, tetapi di balik itu masyarakat menganggap surat pajak tersebut seakan-akan sebagai bukti hak atas tanahnya yang terkena pajak tersebut. Mereka belum merasa aman sebelum surat pajaknya ada di tangannya. Oleh karena itu, surat pajak ini bila memenuhi beberapa ketentuan dalam

³⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*, Cet. 1, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hlm. 2.

peraturan konversi dapat dijadikan alas hak untuk pengkonversiannya.

- b. Pendaftaran tanah Subak yang diselenggarakan oleh pengurus Subak di Bali berdasarkan hukum adat setempat.
- c. Pendaftaran tanah hak Grant di Medan yang diselenggarakan berdasarkan peraturan Gemeente Medan.
- d. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan peraturan yang dikeluarkan oleh Kesultanan Yogyakarta.⁴⁰

Di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi, cara pendaftaran hak yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negatif.⁴¹

Di dalam peralihan hak dikenal asas *nemo plus iuris* yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan asas "iktikad baik" yang berarti melindungi orang yang dengan iktikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Badan Pertanahan. Dalam asas *nemo plus iuris*,

⁴⁰ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, tanpa tahun, tanpa penerbit, hlm. 24.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 42.

perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.⁴²

Menurut Urip Santoso manfaat pendaftaran tanah, adalah
:⁴³

1. Manfaat bagi pemegang hak.
 - a. Memberikan rasa aman.
 - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
 - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
 - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi.
 - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
 - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. Manfaat bagi pemerintah
 - a. Akan terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
 - b. Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

⁴² *Ibid*, hlm. 43.

⁴³ Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 21.

3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur

Bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

2. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah

Untuk mempermudah dalam memahami kegiatan pokok pendaftaran tanah berikut ini dijelaskan ruang lingkup tentang pendaftaran tersebut. Seperti telah dikemukakan di atas, bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang berarti meliputi beberapa kegiatan. Pada dasarnya pendaftaran tanah, mencakup kegiatan-kegiatan yang meliputi :

a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang didaftar serta bagian bangunan yang ada di atasnya. Untuk keperluan dan pengumpulan data fisik, pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Hal ini sesuai Pasal 58 Peraturan Meneg Agraria/Kepala BPN No. 3/1997, "setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan".

b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum tanah dan bagian bangunan yang didaftar, pemegang hak,

dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang ada di atasnya. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA) No. 3/1997 Pasal 59, Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis atau bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.

c. Penerbitan sertipikat

Sertipikat sebagai tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Menurut PP 10/1961 Pasal 13, Sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.

d. Penyajian data fisik dan data yuridis

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, penyajian data fisik dan data yuridis ditujukan untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk

memperoleh keterangan yang diperlukan. Termaktub dalam PMNA No. 3/1997 Pasal 187 ayat (1) "informasi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau tertulis."

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan ditempat yang telah ditentukan. Pasal 185 PMNA 3/1997 menegaskan, setiap pekerjaan pendaftaran tanah selesai dilaksanakan, dokumen-dokumen yang merupakan dasar pendaftaran tanah tersebut disimpan sebagai warkah dan diberi nomor menurut urutan selesainya pekerjaan sebagaimana tercantum dalam daftar isian 208.

Menurut Pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hasil kegiatan pendaftaran tanah meliputi : peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, sertipikat hak atas tanah, daftar hak atas tanah, warkah dan daftar isian lainnya.

Dari sekian banyak produk pendaftaran tanah sistematis yang secara langsung dapat dinikmati oleh masyarakat adalah sertipikat hak atas tanah. Sertipikat merupakan jaminan kepastian

hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Tujuan pendaftaran tanah adalah dalam rangka pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sedangkan hasil dari pendaftaran tersebut adalah dengan diterbitkannya sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Sertipikat tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kekuatan pembuktian alat sertipikat meliputi dua hal yaitu :

- a. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sertipikat merupakan alat bukti yang paling kuat, berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- b. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tersebut yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan di Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain yang mendapat persetujuannya.

Ketentuan Pasal 32 tersebut diadakan dalam rangka memberikan perlindungan kepada para pemegang sertipikat akibat adanya sistem publikasi yang dianut oleh Hukum Agraria Nasional Indonesia, yaitu sistem publikasi negatip. Terhadap kepentingan dari yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diabaikan, karena jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui pengadilan.⁴⁴

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah yang Belum Bersertipikat

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap Pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap Pendaftaran Hak Tanggungan, yang dilakukan di kantor Pertanahan. Tahap Pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan

⁴⁴ Boedi Harsono, *Alat-alat Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 - Dalam Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak-Pajak Proses Sosialisasi dan Tantanaannya*, (Yogyakarta, FH-UGM dan BPN, 1997), hlm. 13.

pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Tahapan ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan:

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

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji yang dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian 63 idak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk memberikan Hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya.

Dengan kata lain sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat dalam perjanjian utang piutang untuk dicantumkan “janji” Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, berhubung sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*. Menurut penjelasan atas Pasal 10 ayat (1) UUHT, pemberiah Hak Tanggungan tersebut karenanya haruslah merupakan

perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Implementasi dari ketentuan Pasal 10 UUHT tersebut dalam praktek perbankan seperti pengikatan kredit di PT Bank Rakyat Indonesia. Tbk (BRI) dapat dilihat dari isi perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang senantiasa mencantumkan klausula tentang agunan, salah satu *point* penting yang diatur dalam klausul ini adalah guna menjamin pembayaran utang debitur kepada bank dengan semestinya, baik pinjaman pokok, bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya, maka debitor menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan, tanaman dan hasil karya yang ada di atasnya yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah, dan atas penyerahan tersebut akan dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan atau Hak Tanggungan.⁴⁵

Janji untuk memberikan Hak Tanggungan ini menurut penulis penting untuk diperhatikan oleh debitor mengingat dari kata-kata “di dalam dan merupakan bagian” dari perjanjian pokoknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, dapat diketahui tidak dimungkinkan janji pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam suatu akta yang terpisah, bahkan sekalipun menggunakan surat kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Jadi “janji” pemberian hak

⁴⁵ Joko, wawancara, Kantor Unit Kota Bekasi Kota PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk.

tanggungannya tersebut, sebelumnya harus dituangkan terlebih dahulu dalam perjanjian utang piutang, sebagai perjanjian pokok. Dengan kata lain pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didasarkan kepada perjanjian utang piutang yang sebelumnya menjanjikan akan dilakukan pemberian Hak Tanggungan.

Apabila kreditur lalai untuk memperjanjikan jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian utang piutangnya, maka di kemudian hari ia tidak berwenang untuk menuntut pemberian jaminan khusus hak tanggungan tersebut. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan secara sukarela oleh debitur atau pihak ketiga selalu diperkenankan.⁴⁶

Ditentukan dalam penjelasan atas Pasal 10 ayat (1) UUHT, yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, bergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Ini berarti, bahwa hubungan kedua utang piutang tersebut harus dibuat secara tertulis, tidak harus dengan akta otentik atau akta notarial, bisa saja dibuat secara di bawah tangan, seperti yang dipraktikkan di Kantor BRI Unit Kota Bekasi, asalkan hal itu dilakukan sesuai ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjiannya, sepanjang materi perjanjiannya tidak diharuskan dituangkan ke dalam akta otentik, maka materi perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang tersebut dapat dituangkan atau

⁴⁶ J. Satrio, *Op. Cit*, hlm 272.

dibuat dengan akta dibawah tangan. Di Kantor BRI Unit Kota Bekasi, kredit dengan plafon Rp. 50.000.000., (limapuluh juta rupiah) perjanjian kreditnya dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan saja.⁴⁷

Menurut penulis pandangan tersebut dapat dibenarkan di dalam praktek perbankan, mengingat tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akta otentik. Perjanjian kredit dapat dibuat baik dengan akta di bawah tangan maupun akta notaris. Praktik yang berlaku untuk kredit-kredit yang berjumlah besar biasanya perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaris. Adapun untuk kredit-kredit yang berjumlah kecil, cukup dibuat dengan akta di bawah tangan.⁴⁸

Hak atas tanah yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan haruslah hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang sudah terdaftar dan sifatnya dapat dipindahtangankan. Menurut Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT, hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Bangunan;
3. Hak Guna Usaha;
4. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dialihkan.

⁴⁷ Joko, wawancara, Kantor Unit Kota Bekasi Kota PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk.

⁴⁸ Joko, wawancara, Kantor Unit Kota Bekasi Kota PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa Hak Tanggungan pada prinsipnya hanya dapat dibebankan pada tanah-tanah yang telah terdaftar menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun persyaratan tersebut dapat dikecualikan, di mana hak atas tanah yang berasal dari konversi hak atas tanah yang didaftar dimungkinkan dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pengecualian tersebut ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT, yaitu apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak yang lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam penjelasannya dinyatakan, yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh pengaturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT, dimungkinkan pemberian Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang sudah memenuhi persyaratan untuk didaftarkan, tetapi belum selesai didaftarkan. Jadi, tanah-tanah hak adat yang sudah dikonversi menjadi hak atas tanah

menurut Undang-Undang Pokok Agraria, sementara proses administrasinya belum selesai dilaksanakan, dapat dimungkinkan dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Dari ketentuan dalam penjelasan atas Pasal 10 ayat (3) UUHT diketahui, bahwa pemberian Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah hak atas adat yang berasal dari konversi yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan dapat dilakukan asalkan “bersamaan” dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan.

Ini berarti pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan belum bersertipikat. Permohonan pendaftaran atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian pembuatan APHT tidak perlu menunggu sampai hak atas tanah yang dijadikan jaminan bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Dalam penjelasan atas Pasal 10 ayat (3) UUHT dinyatakan antara lain, bahwa kemungkinan untuk pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah milik adat dimaksudkan untuk:

- a. Memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit, karena tanah dengan hak milik adat pada waktu ini masih banyak;

b. Mendorong persertipikatan hak atas tanah pada umumnya, mengikat tanah yang belum bersertipikat pada waktu ini masih banyak.

Dengan adanya ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT, berarti penggunaan tanah-tanah hak adat yang belum bersertipikat dan bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Dalam penjelasan atas Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dikemukakan tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Dalam prakteknya di BRI Unit Kota Bekasi tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat diterima sebagai agunan sesuai dengan pedoman pemberian kredit di BRI tentang agunan yang mengatur tanah dengan status kepemilikan Petok D/Letter C/Girik/Kepemilikan tanah berasal dari Hak Adat dan lainnya yang sejenis dapat dijadikan agunan kredit. Kredit ini biasanya adalah kredit mikro atau kupedes

dengan plafond kredit sampai dengan Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah).⁴⁹

Namun demikian pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan dalam prakteknya dilakukan tidak berdasarkan ketentuan Pasal 10 UUHT, atau dengan cara membuat APHT akan tetapi pihak bank dalam hal ini hanya membuat Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan. Pengikatan kredit terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Pembuatan akta perjanjian kredit secara di bawah tangan yang kemudian dapat pula surat tersebut di *waarmerking* (dibukukan dalam buku khusus oleh notaris);
2. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT);
3. Pemilik tanah memberikan kuasa kepada pihak bank untuk melakukan pendaftaran tanah (proses pembuatan sertipikat) dan menyerahkan semua dokumen yang diperlukan untuk kepentingan tersebut;
4. Pengurusan pendaftaran tanah (proses pembuatan sertipikat) dari obyek jaminan tersebut dilakukan melalui Kantor Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank;
5. Apabila proses pendaftaran tanah (proses pembuatan sertipikat) selesai dan sertipikat tanah telah diterbitkan maka pemilik tanah

⁴⁹ Joko, wawancara, Kantor Unit Kota Bekasi Kota PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk.

telah memberikan kuasa kepada bank untuk menerima sertipikat tersebut (dalam artian sertipikat diterima terlebih dahulu oleh bank).⁵⁰

Dalam prakteknya bank tidak pernah membuat membuat APHT secara langsung terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat, bank dalam hal ini hanya sebatas membuat SKMHT saja. Menurut Notaris/PPAT Adlia Ghanie Notaris di Bekasi, pertimbangan hukum tidak dibuatnya APHT terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar oleh karena

terdapat kemungkinan hak-hak atas tanah tersebut belum jelas kepemilikannya.⁵¹ Dalam prakteknya Notaris/ PPAT selalu membuat Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai Pasal 15 (4) UUHT, untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertipikat yang akan dijadikan jaminan/agunan. Akan tetapi hal inilah yang menjadi kendala bagi para Notaris/PPAT, karena proses pengsertipikatannya memerlukan jangka waktu yang lebih dari 3 (tiga) bulan, bahkan bisa mencapai 1 (satu) tahun, sehingga Notaris/PPAT selalu melakukan perpanjangan atas SKMHT tersebut. Dalam melakukan perpanjangan SKMHT sendiri pun terdapat kendala-kendala seperti menghadirkan para pihak-pihak yang bersangkutan,

⁵⁰ Joko, wawancara, Kantor Unit Kota Bekasi Kota PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk.

⁵¹ Adlia Ghanie, wawancara, Notaris/PPAT di Bekasi

termasuk pula menjadwalkan waktu yang tepat, disisi lain juga terjadi pemborosan akta (SKMHT) bagi para Notaris/PPAT itu sendiri.⁵²

Menurut pendapat penulis pertimbangan hukum yang paling utama tidak dibuatnya APHT oleh bank dalam pengikatan kredit dengan obyek yang belum bersertipikat tersebut, lebih disebabkan karena setiap tanah yang belum bersertipikat belum dapat dipastikan hak-hak atas tanah tersebut, mengingat apabila ditinjau dari sudut hukum pertanahan di Indonesia Petok D/Letter C/Girik/Kepemilikan tanah berasal dari Hak Adat dan lainnya yang sejenis, bukanlah tanda kepemilikan atas tanah melainkan petunjuk yang kuat atau alat bukti yang dapat dipergunakan untuk melakukan pendaftaran tanah.

Penulis dalam hal ini juga mencermati ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT terkesan bertentangan atau tidak konsisten apabila dikaitkan dengan Pasal 13 ayat (2), (3), (4) dan ayat (5), yaitu:

1. APHT wajib didaftarkan paling lama 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta;
2. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;

⁵² Aris Setiawan Dwi Putranto, wawancara, Notaris/PPAT Bekasi

3. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya;
4. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

UUHT tidak menjelaskan lebih lanjut dan rinci bagaimana mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan bagi tanah-tanah yang belum bersertipikat. Apabila mengacu pada Pasal 13 UUHT tersebut di atas jelas tidak mungkin, mengingat tanah-tanah tersebut belum memiliki buku tanah dan sertipikat, sehingga momentum lahirnya Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat menurut penulis tidak dapat dipastikan seperti tanah-tanah yang telah bersertipikat, karena UUHT tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai hal ini. Hal ini hanya dapat ditemukan penjelasan hukumnya pada Pasal 117 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah (bekas hak milik adat) yang belum bersertipikat, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan terlebih dahulu baik melalui penegasan konversi maupun melalui

pengakuan hak. Setelah hak atas tanah bekas hak milik adat di daftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak atas tanah, apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberikan tanggal hari kerja berikutnya.

Dari ketentuan Pasal 117 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tersebut di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran Hak Tanggungan baru dapat dilaksanakan setelah proses sertipikat obyek Hak Tanggungan tersebut selesai, sehingga lahirnya Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan yang belum bersertipikat tidak terjadi pada ke tujuh sebagaimana dimaksud Pasal 13 UUHT melainkan setelah proses sertipikat selesai.

Mengingat lahirnya Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah bekas Hak Milik Adat sangat tergantung pada proses pengsertipikatannya, maka dalam hal ini tidak terdapat kepastian hukum, mengingat sangat dimungkinkan proses sertipikat tersebut mengalami kendala apabila dalam masa pengumuman selama 60

(enampuluh) hari untuk memenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah terdapat gugatan dari pihak ketiga sehingga sertipikat tidak dapat diterbitkan, apabila sertipikat tanah tidak dapat diterbitkan maka proses pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.

Berdasarkan analisis hukum di atas, penulis dalam hal ini berpandangan bahwa pembuatan APHT yang obyeknya tanah bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar untuk kredit dalam plafon yang cukup besar sangat tidak aman bagi pihak bank dan mengandung risiko tinggi, sehingga sebaiknya dihindari untuk menerima agunan berupa tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, walaupun undang-undang memungkinkan untuk melakukan hal tersebut. Untuk kredit kecil mungkin tidak terlalu berisiko bagi bank. Untuk itu dapat dimengerti apabila bank dalam menerima agunan berupa tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, tidak membuat APHT melainkan SKMHT saja. Proses pembebanan Hak Tanggungannya baru dilakukan apabila sertipikat telah selesai.

Namun menurut penulis penggunaan SKMHT dalam pengikatan kredit terhadap tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, juga memiliki potensi permasalahan hukum, yakni jangka waktu berlakunya SKMHT apabila dikaitkan dengan jangka waktu penyelesaian pendaftaran tanah yang tidak sama. Pasal 15 ayat (3), dan (4) UUHT menentukan:

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT tersebut tidak sesuai dalam prakteknya atau sulit untuk diterapkan apabila dikaitkan dengan proses pendaftaran tanah bagi tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, mengingat proses pendaftaran tanah harus melalui tahapan dan jangka waktu sebagai berikut:

1. Proses pengukuran, waktu penyelesaian 25 hari kerja.
2. Proses permohonan Hak Atas Tanah, waktu penyelesaiannya 38 hari kerja;
 - a. Pemeriksaan tanah panitia A
 - b. Surat keputusan pemberian hak
3. Proses pengumuman (untuk tanah Hak Milik Adat) selama dua bulan.
4. Proses pendaftaran Hak, waktu penyelesaian selama 21 hari kerja.⁵³

⁵³ Hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan

Jangka waktu pembuatan sertipikat adalah 120 hari kerja bahkan terkadang 1 (satu) tahun, sedangkan waktu berlakunya SKMHT yang hanya 3 bulan (kurang lebih 75 hari kerja).⁵⁴ Dengan mengingat permasalahan perbankan dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan baik mengenai tarif maupun jangka waktu pelaksanaan pendaftarannya sebagaimana telah dikemukakan di atas. Selama biaya pembebanan Hak Tanggungan masih mahal serta penyelesaian sertipikatnya terutama bagi tanah yang belum terdaftar dan pendaftarannya Hak Tanggungan tidak dapat dalam waktu kurang dari 3 bulan, maka jangka waktu yang ditetapkan dalam UUHT belum dapat atau tidak dapat dikatakan akomodatif terhadap permasalahan perbankan. Mengingat masih banyaknya tanah-tanah yang dijaminan belum bersertipikat atau belum terdaftar maka untuk ditingkatkan menjadi APHT harus dikeluarkan sebelum masa berlaku SKMHT berakhir.⁵⁵

Solusinya untuk mengatasi permasalahan jangka waktu berlakunya SKMHT dengan jangka waktu penyelesaian sertipikat tanah untuk lebih dapat menjamin kepastian hukum, maka sebaiknya SKMHT dibuat saat surat keterangan (SK) pemberian haknya telah terbit atau pengumuman panitia A setelah selesai jangka waktunya

⁵⁴ Adlia Ghanie, wawancara, Notaris/PPAT di Bekasi

⁵⁵ Joko, wawancara, Kantor Unit Kota Bekasi Kota PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk.

sehingga dapat diberikan haknya dan pensertipikatan dapat dilaksanakan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.⁵⁶

Menurut penulis masa berlakunya SKMHT apabila dikaitkan dengan lamanya proses pendaftaran tanah (proses sertipikat), harus dicermati apabila plafon kreditnya lebih dari Rp. 50.000.000.- (limapuluh juta rupiah), karena masa berlaku SKMHT-nya hanya berlaku 3 (tiga) bulan sedangkan undang-undang tidak mengatur batasan waktu yang jelas, tentang berapa lama suatu proses pendaftaran tanah itu selesai dan diterbitkan sertipikatnya. Sedangkan untuk kredit yang plafon kreditnya kurang dari Rp. 50.000.000.- (limapuluh juta rupiah), hal ini tidak menjadi permasalahan mengingat menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 kredit yang diberikan dalam bentuk kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain :

1. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
2. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Ketentuan pembatasan jangka waktu pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan:

1. mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan

jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan; dan

2. mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan; tidak berlaku. Atau dengan kata lain SKMHT tersebut berlaku sesuai dengan jangka waktu pemberian kreditnya, sehingga kemungkinan sertifikat tanah telah selesai sebelum masa kredit berakhir sangat besar, oleh karena jangka waktu kredit mikro ini biasanya adalah 3 (tiga) tahun.

B. Penyelesaian Apabila Pemberi Hak Tanggungan Atas Tanah yang Belum Bersertipikat Tersebut Meninggal Dunia dan Memiliki ahli Waris Sementara Piutang Kreditur Tidak Terbayar

Suatu perjanjian kredit senantiasa diharapkan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan kesepakatan awal, dengan landasan bahwa setiap perjanjian dilakukan dengan itikad baik dari para pihak yang membuatnya. Namun demikian terdapatnya kredit-kredit macet atau yang tidak dibayar oleh debitor (kredit bermasalah) merupakan fakta yang tidak dapat dihindari dalam setiap pemberian kredit.

Pemberian kredit merupakan kegiatan bank yang memiliki risiko yang tinggi apalagi kredit tersebut agunannya belum diikat oleh Hak Tanggungan melalui APHT, hal ini jelas sangat menyulitkan bagi pihak bank untuk melakukan eksekusi untuk mendapatkan pelunasan piutangnya.

Kredit bermasalah dapat diselamatkan melalui beberapa cara tergantung dari kesulitan yang dihadapi debiturnya. Cara-cara penyelamatan yang dimaksud adalah :⁵⁷

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Adalah perubahan persyaratan kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya.

Keringanan yang diberikan dalam usaha ini yaitu :

- 1) Memperpanjang jangka waktu kredit.
- 2) Memperpanjang jarak waktu angsuran, misalnya semula angsuran ditetapkan 3 (tiga) bulan kemudian dirubah menjadi 6 (enam) bulan.
- 3) Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit.

b. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Adalah perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan/atau persyaratan lain sepanjang menyangkut

⁵⁷ CX. Tinon Yuniarti Ananda, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta, PT. Gramedia, 1997), hal. 115-117.

perubahan maksimum saldo kredit. Dalam hal ini bantuan yang diberikan adalah berupa keringanan atau perubahan persyaratan kredit, antara lain :

- 1) Penundaan pembayaran bunga, yaitu bunga tetap dihitung, tetapi penagihan atau pembebanan kepada nasabah tidak dilaksanakan sampai nasabah mempunyai kesanggupan. Atas bunga yang terhutang tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak menambah plafon kredit.
- 2) Penurunan suku bunga, yaitu dalam hal nasabah dinilai masih mampu membayar bunga yang dikenakan, terlalu tinggi untuk tingkat aktivitas dan hasil usaha pada waktu itu. Cara ini ditempuh jika hasil operasi nasabah memang menunjukkan surplus atau laba dan likuiditas memungkinkan untuk membayar bunga.
- 3) Pembebasan bunga, yaitu dalam hal nasabah memang dinilai tidak sanggup membayar bunga karena usaha nasabah hanya mencapai tingkat kembali pokok (*break event*). Pembebasan bunga ini dapat untuk sementara, selamanya, ataupun seluruh hutang bunga.
- 4) Pengkonversian kredit jangka pendek menjadi kredit jangka panjang dengan syarat yang lebih ringan.
- 5) Penataan kembali (*restructuring*)

Adalah perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali. Tindakan yang dapat diambil dalam rangka *restructuring* adalah :

6) Kapitalisasi bunga

Yaitu bunga dijadikan hutang pokok sehingga nasabah untuk waktu tertentu tidak perlu membayar bunga, tetapi nanti hutang pokoknya dapat melebihi plafon yang disetujui, ini berarti bahwa fasilitas kredit perlu ditingkatkan. Di samping itu, atas bunga tersebut dihitung bunga (bunga majemuk) yang pada dasarnya akan lebih memberatkan nasabah. Cara ini ditempuh dalam hal prospek usaha nasabah baik.

7) Tambahan kredit (*injection/nurse operation*)

Apabila nasabah kekurangan modal kerja, demikian juga dalam hal investasi baik perluasan maupun tambahan investasi.

8) Tambahan *equity*

Apabila tambahan kredit memberatkan debitur, sehubungan dengan pembayaran bunganya, maka perlu dipertimbangkan tambahan modal sendiri yang berupa :

a) Tambahan modal dari pihak bank, dengan cara :

- 1) Penambahan atau penyetoran uang (*fresh money*)
- 2) Konversi hutang debitur, baik bunga, pokok atau keduanya.

b) Tambahan dari pemilik

Kalau bentuk perusahaannya adalah Perseroan Terbatas (PT) maka tambahan modal ini dapat berasal dari pemegang saham maupun pemegang saham baru atau kedua-duanya.

c. Tindakan penyelamatan dapat juga merupakan kombinasi dari ketiga usaha yang telah disebutkan di atas

Misalnya : *rescheduling* dan *reconditioning*, *restructuring* dengan *rescheduling* atau gabungan ketiganya.

Apabila usaha penyelamatan kredit melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* tidak berhasil, maka langkah yang harus ditempuh adalah penyelesaian kredit melalui prosedur hukum, untuk Bank Pemerintah melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

Dalam prakteknya di Kantor BRI Unit Bekasi Kota, dalam menghadapi permasalahan terjadinya kredit belum dilunasi dengan agunan tanah yang belum bersertipikat sedangkan debitur telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris, maka ada 2 (dua) cara penyelesaian yang dilakukan yaitu,:

- 1) Jika kredit telah jatuh tempo maka kredit di cover oleh asuransi kredit;

- 2) Jika kredit telah jatuh tempo dan asuransi kreditnya telah kadaluarsa, maka akan ditagih sampai lunas kepada ahli warisnya dengan melakukan pendekatan kekeluargaan dengan menawarkan keringanan bunga pinjaman;
- 3) Meminta ahli waris yang bersangkutan untuk melakukan penjualan di bawah tangan atas obyek jaminan tersebut.⁵⁸

Menurut penulis bank tetap dapat mempergunakan haknya berdasarkan SKMHT tersebut untuk memasang APHT apabila sertipikat tanahnya telah selesai, mengingat SKMHT tersebut menurut UUHT bersifat khusus dan dapat dikatakan merupakan suatu kuasa mutlak, yang tidak pula dapat berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa.

Dari ketentuan dalam Pasal 1813 KUHPerdara dapat disimpulkan, pada prinsipnya suatu pemberian kuasa dapat berakhirnya, salah satunya dikarenakan ditarik atau dicabutnya kembali kuasanya oleh pemberi kuasa dengan pemberitahuan penarikan atau pencabutan kuasa oleh penerima kuasa. Jadi setiap waktu pemberi kuasa dapat menarik atau mencabut kuasanya dari penerima kuasa. Bagi kreditur penerima jaminan hak tanggungan, perlu mendapatkan perlindungan hukum, seandainya kuasa untuk membebaskan hak tanggungan itu sewaktu-waktu ditarik atau dicabut kembali oleh pemberi hak jaminan tanggungan. Dengan penarikan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tersebut, kreditur

⁵⁸ Joko, Wawancara, Kantor BRI Unit Kota Bekasi.

(penerima kuasa) untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat melaksanakan pembebanan persejaminan dengan hak tanggungan.

Demikian pula pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk surat “kuasa mutlak” hal ini tampak dari pernyataan “tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga” sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (2) UUUHT yang menunjukkan, bahwa SKMHT merupakan surat “kuasa mutlak”.

Adapun bunyi ketentuan Pasal 15 ayat (2), kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4).

Dari ketentuan di atas dapat ditarik kesimpulan:

- a. Undang-Undang menetapkan bahwa SKMHT merupakan surat kuasa mutlak, yaitu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga.
- b. SKMHT diberikan untuk satu kali, sebab SKMHT hanya akan berakhir bila “kuasa untuk membebankan hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan”
- c. Jangka waktu berlakunya SKMHT terbatas

Berhubung UUHT telah menetapkan SKMHT merupakan surat kuasa mutlak, maka mengenai hal ini tidak perlu lagi diperjanjikan atau dicantumkan dalam SKMHT. Namun dalam blankonya masih dijumpai

adanya perkataan, yang bunyinya “kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun, kecuali.....”.

Ditetapkannya SKMHT sebagai kuasa mutlak merupakan kebijaksanaan pembuat Undang-Undang yang bersifat akomodatif terhadap kebutuhan praktek yang selama ini berjalan. Bahkan kata-kata “oleh sebab apapun juga” bisa meliputi sebab-sebab yang ada diluar ketentuan dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Sekaligus hal itu merupakan wujud perlindungan kepada kreditur terhadap kemungkinan kenakalan calon pemberi hak tanggungan.

Pada dasarnya suatu kuasa tidak menjadi mati kehilangan dayanya kalau kuasa itu telah digunakan untuk melaksanakan kewenangannya yang disebutkan dalam kuasa yang bersangkutan. Bukankan pada dasarnya orang biasa menguasai perbuatan hukum apa saja atau perbuatan mana yang wenang kepada orang lain dan yang namanya perbuatan atau tindakan hukum, ada yang menimbulkan perikatan yang bersifat sepintas dan ada yang berlaku untuk waktu yang lama dan ada yang diberikan untuk melakukan sekelompok perbuatan hukum. Suatu kuasa yang diberikan dengan maksud untuk memberikan kewenangan dalam melakukan sekelompok perbuatan hukum atau untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu dalam jangka waktu yang lama, tidak menjadi mati, sekali ia digunakan. Namun UUHT melalui ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) memberikan ketentuan yang menyimpang, dengan

menentukan bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan mati dengan dilaksanakan kuasa tersebut.

Dengan kata lain, telah dilaksanakan kuasa dalam SKMHT tersebut, dengan sendirinya SKMHT tidak mempunyai daya laku lagi. Dengan telah dilaksanakan kuasa dalam SKMHT tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUHT, kuasa untuk membebaskan hak tanggungan menjadi berakhir atau hapus pula, berhubung kepentingan untuk membebaskan hak tanggungan telah dilaksanakan.

Dalam UUHT tidak ditentukan lebih lanjut, kapan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dinyatakan telah dilaksanakan, sehingga SKMHT menjadi hapus. Namun dari kata-kata yang terdapat dalam blanko SKMHT dapat diketahui, bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan baru berakhir pada saat pendaftaran APHT dilakukan, jadi bukan pada saat penandatanganan APHT. Dalam blanko SKMHT dinyatakan, bahwa, kecuali oleh karena telah dilaksanakan pemberian hak tanggungan.....serta pendaftarannya atau..... ..

SKMHT sendiri berisikan klausul-klausul sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan
- b. Tidak memuat kuasa substitusi

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabang atau pihak lain (penjelasan ayat (1) b)

- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan
- d. Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga.
- e. SKMHT juga memuat janji-janji, yang akan dituangkan dalam APHT, yaitu:
 - 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan dan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
 - 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan tinggi yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitur betul-betul cidera janji.

Adanya janji ini dapat merugikan pemberi hak tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai pernyataan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan ketua pengadilan negeri, sebelum mengeluarkan penetapan tersebut, ketua pengadilan negeri. Perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan serta debitur apabila pemberi hak tanggungan bukan debitur.

- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk atas biaya pemberi hak tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan untuk mencegah hapusnya hak

atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek hak tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

- 5) Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji.

Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 didalam APHT dicantumkan janji ini.

- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan kedua seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek hak tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi pelunasan piutang pemegang hak tanggungan pertama.
- g. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

- h. janji bahwa pemberi hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan.
- i. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan, janji ini penting untuk memperoleh harga tinggi dalam penjualan obyek hak tanggungan.
- j. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) tanpa dicantumkan janji ini, sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan diserahkan kepada pemberi hak tanggungan.

Namun demikian di dalam Pasal 21 disebutkan bahwa, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pembeli hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek hak tanggungan dilarang melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang hak tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek hak tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 yaitu eksekusi hak tanggungan.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat dalam prakteknya tidak pernah dilakukan bank dengan membuat APHT secara langsung terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat. Bank dalam hal ini hanya sebatas membuat SKMHT saja. Pertimbangan hukum tidak dibuatnya APHT terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar oleh karena terdapat kemungkinan hak-hak atas tanah tersebut belum jelas kepemilikannya. Dalam prakteknya Notaris/PPAT selalu membuat Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai Pasal 15 (4) UUHT, untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertipikat yang akan dijadikan agunan. Akan tetapi hal inilah yang menjadi kendala karena proses pengsertipikatannya memerlukan jangka

waktu yang lebih dari 3 (tiga) bulan bahkan bisa mencapai 1 (satu) tahun.

2. Menghadapi permasalahan terjadinya kredit belum dilunasi dengan agunan tanah yang belum bersertipikat sedangkan debitor telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris, maka ada beberapa cara penyelesaian yang dilakukan oleh bank, yaitu: Jika kredit telah jatuh tempo, maka kredit di cover oleh asuransi kredit. Jika kredit telah jatuh tempo dan asuransi kreditnya telah kadaluarsa, maka akan ditagih sampai lunas ke ahli warisnya dengan melakukan pendekatan kekeluargaan dengan menawarkan keringanan bunga pinjaman, Meminta ahli waris yang bersangkutan untuk melakukan penjualan di bawah tangan atas obyek jaminan tersebut.

B. Saran

Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum sebaiknya bank menghindari untuk menerima agunan berupa tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, walaupun UUHT telah memberikan kemungkinan untuk itu, mengingat apabila pengikatan kredit telah dilakukan dan di kemudian hari ternyata sertipikat tanah tidak dapat diterbitkan, maka kreditur dalam posisi yang lemah karena bukanlah kreditur yang memiliki hak preferen berdasarkan Hak Tanggungan, oleh karena itu dapat didaftarkan Hak Tanggungan tersebut obyek Hak Tanggungan harus telah memiliki

sertipikat, sedangkan pembuatan SKMHT akan menemukan kendala apabila dikaitkan dengan lamanya proses pendaftaran tanah. Untuk mengatasi hal tersebut apabila bank akan menerima tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat sebagai agunan sebaiknya, dilakukan pembuatan SKMHTnya setelah proses pengumumannya selesai. Dengan selesainya proses pengumuman maka berarti tidak ada keberatan dari pihak ketiga, sehingga dapat dipastikan proses pembuatan buku tanah dan penerbitan sertipikat dapat dilakukan tanpa kendala, selain hal tersebut sesuai pula dengan jangka waktu SKMHT.

Di masa yang akan datang sangat diharapkan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional dapat menyelenggarakan proses pensertipikatan tanah dalam waktu yang relatif singkat sehingga dapat menunjang kegiatan perekonomian masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, 1993. *Jaminan dan Fungsinya*, Gema Insani Pers, Bandung.
- Agus Yudha Hernoko, 1998. *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, Pascasarjana UNAIR, Surabaya.
- Ana Silviana, 2004, *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Masalah-masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 NO. 3 Juli-September 2004.
- A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998), Cet. 1, Mandar Maju, Bandung.
- _____, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Mandar Maju, Bandung.
- Badan Pertanahan Nasional, 1989, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Maret 1989, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Hukum Tanah Nasional, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1997, *Alat-alat Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 - Dalam Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak-Pajak Proses Sosialisasi dan Tantanaannva*, FH-UGM dan BPN, Yogyakarta.

- CX. Tinon Yuniarti Ananda, 1997, *Dasar-dasar Perkreditan*, PT. Gramedia, Jakarta.
- Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999.
- _____, 2000. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 1996. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*, Citra Aditia Bakti, Bandung.
- Kantor Bank Indonesia Semarang, 2004. *Penanganan Kredit Bermasalah*, Bank Indonesia, Semarang.
- Maria S.W. Sumardjono, 1997. *Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*, *Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum)*, No.7 Vol. 4.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Nasution S, 1992. *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008. *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Semarang.
- Retnowulan Sutantio, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Robert J. Lumampouw, 1996. *Prosedur dan Persyaratan Pengalihan Jaminan Hipotik/Penggantian Kreditur Setelah Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*, Makalah Disampaikan Pada Seminar Asset Securitization, Jakarta, 22 Nopember 1996.
- Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.

Sutarno, 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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 Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah