



**Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka
Waktu 7 (Tujuh) Hari di Kantor Pertanahan
Kabupaten Tegal**

TESIS

Disusun

Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

RIMA ANGGRIYANI

NIM : B4B008225

PEMBIMBING :

H. KASHADI, S.H., MH.

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

**Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka
Waktu 7 (Tujuh) Hari di Kantor Pertanahan
Kabupaten Tegal**

Disusun Oleh :

Rima Anggriyani
B4B 008 225

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Pembimbing,

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

**Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka
Waktu 7 (Tujuh) Hari di Kantor Pertanahan
Kabupaten Tegal**

Disusun Oleh :

**Rima Anggriyani
B4B 008 225**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 29 april 2010**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

H. Kashadi, SH.,MH.
NIP. 19540624 198203 1 001

H. Kashadi, SH.,MH.
NIP. 19540624 198203 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rima Anggriyani, S.H.

Nirm : B4B 008 225

Program Studi : Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

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

Semarang, April 2010

Rima Anggriyani

KATA PENGANTAR

Assalammualaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis mampu menyusun dan menyelesaikan tesis yang berjudul “**Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka Waktu 7 (Tujuh) Hari di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal**”.

Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Sarjana Strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Selama proses penulisan tesis ini mulai dari penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data lapangan, serta pengolahan hasil penelitian sampai tersajikannya karya ilmiah ini, penulis telah banyak mendapat sumbangan pemikiran dan tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis. Untuk itu penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, Ms.Med. Sp.And., selaku Rektor Universitas Diponegoro, Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA. Ph.D., selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Bapak Prof. Arief Hidayat, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
4. Bapak H. Kashadi, S.H. M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang dan juga Selaku Pembimbing atas bantuan dan bimbingan serta arahan kepada penulis.
5. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H. M.S., selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
6. Bapak Dr. Suteki, S.H. M.Hum., selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
7. Ibu Hj. Sri Weletno,S.H,MH selaku Dosen Wali penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
8. Para Dosen Pengajar dilingkungan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
9. Untuk para responden, terima kasih atas bantuan dalam memberikan keterangan dan informasinya yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjalankan penelitian.

10. Seluruh Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, atas bantuannya dalam memberikan dukungan fasilitas kepada penulis.

11. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis juga mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca demi kesempurnaan untuk penulisan yang akan datang. Mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat Ridho Allah SWT.

Wassalammualaikum Wr.Wb.

Semarang, April 2010

Penulis

Rima Anggriyani

ABSTRAK

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Pada tanggal 19 April 1996 diundangkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau lebih singkatnya disebut UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan). UUHT berusaha memberi kepastian dan perlindungan hukum kepada semua pihak dalam memanfaatkan tanah sebagai obyek Hak Tanggungan. Perumusan masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: 1). Bagaimana cara Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, 2). Akibat Hukumnya apabila APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Tegal melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari dan cara penyelesaiannya. Penelitian ini bertujuan: 1). Untuk mengetahui bagaimana cara Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, 2). Untuk mengetahui apa akibat Hukumnya apabila APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Tegal melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari dan Cara penyelesaiannya. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Sumber data penelitian diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, Kantor PPAT Kabupaten Tegal dan Pemohon Hak Tanggungan di Kabupaten Tegal. Teknik pengumpulan data menggunakan data primer dan data sekunder .

Hasil dan pembahasan menunjukkan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Tegal didahului dengan tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, kemudian tahap pendaftarannya yang dilakukan oleh kantor pertanahan kabupaten Tegal dan merupakan lahirnya Hak Tanggungan. Dan akibat hukum apabila APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Tegal melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari, APHT yang didaftarkan tersebut tidak batal demi hukum akan tetapi masih terus diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sampai sertipikat Hak Tanggungan di tanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Tegal dan dapat diambil oleh PPAT yang bersangkutan dan diberikan kepada pihak-pihak yang berhak. Dan dalam penyelesaiannya PPAT yang bersangkutan hanya mendapat teguran lisan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

Kesimpulan hasil penelitian keterlambatan APHT yang didaftarkan masih terus diproses oleh Kantor Pertanahan sampai selesai . Dan sarannya adalah APHT yang dibuat oleh PPAT harus segera didaftarkan tanpa adanya keterlambatan agar pihak-pihak yang bersangkutan tidak dirugikan dan proses pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal yang dilakukan oleh PPAT dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci: Pendaftaran APHT Yang Melebihi Jangka Waktu 7 (tujuh) Hari

ABSTRACT

Encumbrance is charged to guarantee the rights of land rights. On 19 April 1996 Law enacted. 4 Year 1996 on Mortgage of land and objects relating to the land, or more simply called UUHT (Mortgage Act). UUHT trying to provide certainty and legal protection to all parties in utilizing the land as an object of Encumbrance. Formulation of the problem studied in this research are: 1). How Mortgage Application Execution in Tegal District Land Office, 2). Due to statute if APHT enlisted by PPAT to the Land Office in Tegal regency period exceeding 7 (seven) days and no solution. This research aims: 1). To find out how to Implementation of Mortgage Registration at the Land Office in Tegal regency, 2). To find out what the legal consequences if APHT PPAT enlisted by the Land Office in Tegal regency period exceeding 7 (seven) days and the mode of completion. Research methods used in this study is Juridical Empirical. Source of research data obtained from the Land Office in Tegal regency, Tegal regency PPAT Office and Mortgage Applicant in Tegal regency. Data collection techniques using primary and secondary data.

Results and discussion shows that the process of loading in Tegal regency Mortgage is preceded by a stage of the Mortgage Deed of Mortgage made by PPAT, then the registration phase is performed by Tegal district land office and the birth of Encumbrance. And the legal consequences if APHT enlisted by PPAT to the Land Office Tegal regency period exceeding 7 (seven) days, APHT who are not registered will be null and void but still continue to be processed by the Land Office Tegal regency until Encumbrance certificate is signed by the Head Land Tegal regency and can be retrieved by PPAT in question and given to the parties entitled. And in its solution PPAT concerned only verbally reprimanded by the head of the Land Office in Tegal regency.

Conclusion The research results are listed APHT delays still being processed by the Land Office to complete. And suggestions were made by PPAT APHT must be registered immediately without any delay to the parties concerned are not harmed and the registration process APHT to Tegal District Land Office by PPAT can run smoothly in accordance with laws and regulations.

Keywords: Registration APHT Which Exceeded Time Period 7 (seven) Days

DAFTAR ISI

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. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian.....	17
1. Pendekatan Masalah.....	18
2. Spesifikasi Penelitian.....	18
3. Obyek dan Subyek Penelitian.....	18
4. Teknik Pengumpulan Data.....	19
5. Teknik Analisis Data.....	22

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	24
1. Pengertian Hak Tanggungan dan Dasar Hukumnya.....	24
2. Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	30
3. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	34
4. Pembebanan Hak Tanggungan.....	40
5. SKMHT.....	54

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.....	60
B. Akibat Hukumnya apabila APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Tegal melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari dan cara penyelesaiannya.....	77

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	88
B. Saran.....	89

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari Pembangunan Nasional yang merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara keseimbangan pembangunan tersebut yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan Badan Hukum sangat diperlukan dana dalam jumlah besar.

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.¹ Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak yang lain terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Pemberian kredit pada hakekatnya adalah suatu kepercayaan dari si pemberi kredit terhadap si penerima kredit, namun tidaklah disangkal kredit, baik berupa jaminan perorangan ataupun jaminan kebendaan serta adanya angka-angka positif, haruslah merupakan faktor-faktor dalam hal-

¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Fakultas Hukum UNDIP, 2008), halaman 49

hal yang tidak diinginkan. Apabila kita simak bersama maka jaminan yang baik adalah :

1. Jaminan dapat segera mudah dan cepat membantu mendapatkan kredit oleh yang memerlukan kredit.
2. Jaminan tidak mengurangi atau melemahkan perbuatan si pencari kredit dalam melaksanakan tujuannya.
3. Jaminan dapat memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan tersebut setiap waktu tersedia untuk di eksekusi, bilamana perlu dapat segera di uangkan dengan cepat dapat dipakai melunasi hutang si pemberi kredit.

Demikianlah apa yang penulis utarakan di atas dapat merupakan prinsip-prinsip atau hal-hal yang harus diketahui oleh semua pihak yang terlihat dalam suatu pemberian jaminan kredit. Dari uraian diatas maka di tarik kesimpulan bahwa jaminan yang paling utama di tuntutan oleh kreditur yaitu jaminan terhadap benda-benda tetapi khususnya tanah.

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

benda-benda yang berkaitan dengan tanah,² ” selanjutnya disingkat UUHT.”

Sebagaimana yang terkandung dalam UUHT, maka unsur-unsur pokok dari hak tanggungan antara lain :³

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

Hak Tanggungan mempunyai sifat yang disebutkan dalam Pasal 2 UUHT bahwa :

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya

² Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*,(Jakarta : Harvarindo,2003), halaman 1.

³ Sutan Remy Sjahdani. *Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*,(Bandung: Alumni, 1999), halaman 11.

sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. ,sebelum lahir Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tidak dijumpai dalam UUPA. Hanya dalam Pasal 51 dikatakan bahwa hak tanggungan itu diatur dengan undang-undang.

Selanjutnya Pasal 57 UUPA menyatakan bahwa selama sebelum keluarnya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 yang berlaku adalah ketentuan -ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam kitab undang-undang hukum perdata indonesia dan credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-1902.⁴

Berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan di bebani Hak Tanggungan⁵ antara lain :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha

⁴ K.Wantjik saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia,1990),Halaman. 55

⁵ Prof. Boedi Harsono,*Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*,(Jakarta : Djambatan, 2002),halaman 45

3. Hak Guna Bangunan.

Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 28 UUPA Nomor 5 tahun 1960 yang sekarang telah diatur dengan adanya UUHT Nomor 4 tahun 1996 yang disebutkan pada Pasal 4 ayat (1), Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan

Selain Hak-hak atas tanah diatas disebutkan juga pada Pasal 4 ayat (2) bahwa Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan,dan juga disebutkan pada Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan ,tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan juga disebutkan pada Pasal 27 UUHT bahwa :
Ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Adapun fungsi daripada jaminan tersebut adalah demi keamanan modal yang diberikan oleh kreditur kepada debitur (si pemberi modal). Hal ini memang sudah sewajarnya hak-hak dari kreditur harus dilindungi dan disinilah letak arti penting lembaga jaminan. Kebijakan yang longgar

dalam perkreditan juga sangat diperlukan demi perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah yaitu para petani kecil, pedagang kecil, para pegawai kecil. Mereka semua itu memerlukan kredit untuk mengembangkan usahanya disamping kurang mampunya untuk memberikan jaminan yang memadai untuk jaminan bagi kredit yang diperlukan.

Dalam rangka memperhatikan lembaga jaminan yang demikian, bentuk-bentuk lembaga jaminan yang tumbuh dengan suburnya dalam praktek perlu mendapat pengaturan dengan segera. Hal ini sangat dirasakan sangat perlu karena beberapa masalah atau persoalan yang menurut pengamatan penulis banyak sekali hal-hal yang terjadi di dalam praktek tidak sejalan dengan peraturan yang ada, misalnya saja para pengusaha pada khususnya serta masyarakat pada umumnya belum dapat memanfaatkan fasilitas yang diberikan oleh pemerintah berupa pemberian kredit perbankan, sehingga apa yang terjadi kewajiban debitur untuk mengembalikan modal yang diberikan dari kreditur tidak berjalan lancar sebagaimana mestinya ini jelas merupakan faktor penghambat jalannya perekonomian suatu negara.

Kemudian problem yang lain adalah bahwa pengusaha atau masyarakat belum mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan atau tanggungan. Dengan melihat kenyataan diatas maka sangatlah perlu sekali pemerintah memberikan bimbingan berupa penyuluhan-penyuluhan kepada para pengusaha

maupun masyarakat yang mempunyai kepentingan dengan masalah tersebut.

Di samping itu pemerintah dalam hal ini memberikan pengawasan yang tepat dan cepat sehingga kredit perbankan yang diberikan tersebut dapat berperan sebagaimana diharapkan., sehingga kemungkinan kebocoran-kebocoran dapat dihindari sedini mungkin. Adapun proses pembebanan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melalui dua tahap:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sebelumnya telah dibuat perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar dari Hak Tanggungan ini (Pasal 8 Ayat 1) UUHT.
2. Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Bahwa untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran maka ditentukan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan penerimaan surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan ⁶. Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka dihitung hari kerja berikutnya.

Berdasarkan pemikiran yang telah diuraikan diatas , peneliti tertarik untuk mengkaji lebih jauh mengenai pelaksanaan Pendaftaran Hak

⁶ Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta :Seri Hukum Harta Kekayaan 2006), halaman 213.

Tanggungjawab, dan Hambatan yang timbul akan dikaji lebih lanjut dalam suatu penelitian dalam rangka penulisan hukum dengan judul “Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka Waktu 7 (Tujuh) Hari di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan Ruang lingkup di atas maka perumusan masalah yang diambil adalah :

1. Bagaimanakah Proses Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Tegal ?
2. Apa akibat Hukumnya apabila APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Tegal melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari dan bagaimana cara penyelesaiannya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Proses Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Tegal
2. Untuk mengetahui apa akibat Hukum apabila APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Tegal melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari dan bagaimana cara penyelesaiannya

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Teoritis

Menambah pengetahuan dan wawasan serta untuk menerangkan disiplin ilmu yang diperoleh dari Universitas, khususnya dapat mengetahui Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Tegal.

2. Praktis

a. Bagi Masyarakat

Dengan adanya Penelitian ini masyarakat diharapkan lebih mengetahui tentang proses praktek Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal yang dilakukan oleh PPAT sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Agar Masyarakat mengetahui arti penting pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal khususnya bagi seorang kreditur dan debitur dalam suatu utang piutang tertentu.

b. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal Agar lebih berhati-hati dalam melaksanakan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan dan menambah referensi di bidang Pertanahan khususnya dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Tanah Sebagai Jaminan Hutang.

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang kependekan resmi dari nama Undang-Undang tersebut adalah “Undang-Undang Hak Tanggungan” untuk selanjutnya disebut UUHT, adalah dimaksud sebagai pengganti dari Hipotik sepanjang mengenai tanah dan Credietverband yang tidak sesuai lagi dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.

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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain. Pemberiannya merupakan ikutan dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijaminakan pelunasannya.⁷

Asas-asas Hak Tanggungan tersebut adalah:

1. Asas Publisitas
2. Asas Spesialitas

⁷ Sri Soedewi Masjchoen, *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman*, (Jakarta, 1980) halaman 72.

3. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.⁸

2. Objek Hak Tanggungan Dan Subyek Hak Tanggungan

a. Obyek Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 4 UUHT Jo Pasal 25, 33, 39 UUPA, Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai (Pasal 39 huruf a dan b Jo. Pasal 45 ayat (1) dan (2) PP.No.40 Tahun 1996), Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 27 UU No.4 tahun 1996).

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal 4 UUHT tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

⁸ Kashadi, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan di Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Semarang: Majalah Masalah-Masalah Hukum Fakultas Hukum UNDIP, No.6. 1995)

b. Subyek Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

1). Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 UUHT bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Hak Tanggungan bisa orang perseorangan, bisa juga badan hukum. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada saat pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2). Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh Warga Negara Asing atau badan hukum asing.

3. Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan

a. Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Ayat (1) dan Ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai satu-satunya Pejabat yang berhak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dalam Pasal 13 UUHT bahwa Pendaftaran dilakukan dengan membuat buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftar dan mencatat dibebaninya hak atas tanah yang dijadikan jaminan pada buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan. Catatan pada buku tanah itu disalin pada sertifikat hak atas tanah tersebut.

Dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang ada di Kantor Pertanahan, selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT ternyata tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal paling lambat hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi

pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur tanggal buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Kata “Paling Lambat” mempunyai arti bahwa Pengiriman APHT dan warkahnya untuk Pendaftaran harus sudah terjadi sebelum atau pada hari ke-7 (tujuh) hari kerja. Hal itu berarti bahwa Pengiriman APHT dan warkahnya “Sebelum” 7 (tujuh) hari di benarkan karena tenggang waktu 7 (tujuh) hari menurut ketentuan diatas dihitung dari sejak APHT di tandatangani. Maka kesimpulan kita adalah bahwa ketentuan batas waktu itu boleh diberikan tanpa memandang apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum, atau dengan perkataan lain, demi keamanan PPAT, APHT baru ditandatangani kalau semua berkas dan warkah yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap semuanya.⁹

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian termasuk Penelitian Hukum, dikenal bermacam-macam jenis dan tipe penelitian. Hal ini dapat dilihat berdasarkan sudut pandang dan cara peninjauannya, serta pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan yang dapat dilihat dari berbagai sudut disiplin ilmu. Penentuan macam atau jenis penelitian dapat dipandang penting karena erat kaitannya antara jenis penelitian itu dengan sistematika dan metode

⁹ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku II, Citra Aditya Bakti, (Bandung:1998), halaman 140.*

serta setiap analisa data yang harus dilakukan untuk setiap penelitian, semua itu harus dilakukan guna untuk mencapai nilai validitas data yang tinggi, baik dari data yang dikumpulkan hingga hasil akhir dari penelitian yang dilakukan.¹⁰

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.¹¹ Penguasaan metode penelitian akan bermanfaat secara nyata bagi seorang peneliti dalam melakukan tugas penelitian. Peneliti akan dapat melakukan penelitian lebih baik dan benar, sehingga hasil yang diperoleh tentu berkualitas prima.¹²

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

1. Pendekatan Masalah

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Empiris. Pendekatan secara yuridis empiris, karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaedah hukum terutama ditinjau dari peraturan-peraturan hukum Hak Tanggungan yang direalisasikan pada penelitian terhadap

¹⁰Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991), halaman 7.

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitiaan Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), halaman 4.

¹² Bambang Waluyo, *Op Cit*, halaman 17.

hal-hal yang berkaitan dengan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka Waktu 7 (Tujuh) Hari di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

2. Spesifikasi Penelitian

Pada penelitian ini spesifikasi yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dari pokok permasalahan.¹³

Pada penulisan tesis ini, penulis akan menganalisis serta menyusun data yang telah terkumpul, untuk dapat diambil kesimpulannya serta memberikan suatu gambaran tentang Pelaksanaan Pendaftaran hak tanggungan pada kantor Pertanahan.

3. Subyek dan Obyek Penelitian

a. Subyek Penelitian

Subyek diartikan sebagai manusia dalam pengertian kesatuan kesanggupan dalam berakal budi dan kesadaran yang berguna untuk mengenal atau mengetahui sesuatu.¹⁴ Subyek penelitian adalah pelaku yang terkait dengan obyek penelitian, yang menjadi subyek dalam penelitian ini sebagai informan adalah :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal
- 2) Notaris/PPAT di Kabupaten Tegal

¹³ Ibid, halaman 122.

¹⁴ Komaruddin, Yoke Tju Parmah, *Kamus istilah Karya Tulis Ilmiah*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002), halaman 256

b. Obyek penelitian

Obyek Penelitian adalah sesuatu yang menjadi pokok pembicaraan dan tulisan serta menjadi sasaran penelitian yaitu Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi jangka waktu 7 (tujuh) Hari di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

4. Sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah

a. Data Primer

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

Dengan cara ini penulis melaksanakan komunikasi langsung untuk mendapatkan keterangan yang diperlukan dan sesuai dengan penulisan. Wawancara/interview merupakan suatu proses tanya jawab secara lisan di mana 2 orang atau lebih berhadapan secara fisik. Dalam proses interview ada 2 pihak yang menempati kedudukan yang berbeda satu pihak sebagai pencari informasi/disebut informan/responden.¹⁵

Peneliti melakukan wawancara ini dengan menggunakan teknik wawancara terarah (*directive interview*) yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek-aspek dari masalah

¹⁵ Soemitro Ronny H, *Metodelogi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia, 1983), halaman 47.

yang diteliti. Dengan melalui wawancara, peneliti akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas. Wawancara dilakukan untuk responden (informan).

b. Data Sekunder

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

1) Bahan Hukum Primer

a) Peraturan Dasar, yaitu Undang-Undang Dasar 1945;

b) Peraturan perundang-undangan, yaitu :

- (1). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- (2). Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- (3). Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- (4). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- (5). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- (6). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

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

- a) Buku-buku mengenai Hukum Agraria Indonesia, buku-buku mengenai Hak Tanggungan, serta buku-buku metodologi penelitian.
- b) Hasil karya ilmiah para sarjana tentang Pertanahan.
- c) Hasil penelitian tentang Pertanahan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Untuk memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga penarikan suatu kesimpulan, maka

penulis tidak mungkin terlepas dari kebutuhan suatu data yang valid. Data valid tidak diperoleh begitu saja, tetapi harus menggunakan teknik pengumpulan data.

5. Teknik Analisis Data

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

Dalam penelitian ini analisis data yang dipergunakan analisis kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh,¹⁶ maksudnya data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

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

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983), halaman 93.

(sebagai hasil pengamatan) dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru) berupa asas umum.¹⁷

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan dan Dasar Hukumnya

Pada kenyataannya jaminan harta kekayaan bukan satu-satunya faktor penentu dalam pemberian kredit. Namun demikian untuk memberikan perlindungan yang lebih mantap kepada kreditor, hukum

¹⁷ Bambang Sunggono, *Op.Cit*, Hal.11

menyediakan suatu lembaga khusus yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor, yang dalam mengamankan piutangnya ditunjuk suatu bidang tanah atau bidang-bidang tanah tertentu sebagai jaminannya. Lembaga yang memberikan kedudukan istimewa tersebut adalah apa yang dikenal sebagai "hak jaminan atas tanah".

HT atau yang lebih lengkapnya Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang terkait dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah seperti yang telah disebutkan pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.¹⁸

Sebelum berlaku UUHT Nomor 4 tahun 1996, yang dikenal adalah hak hipotik yang dibebankan pada hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 1162 s/d Pasal 1232 KUHPerdara dan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG dan untuk Creditverband diatur dalam Stb. 1908 nomor 452 kemudian dirubah dengan Stb. 1937 nomor 190.

St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa Ketentuan tentang Hypotheek dan Credietverband itu tidak sesuai lagi dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dan kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya, timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai jaminan atas tanah. Misalnya pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan (Penjelasan Umum UUHT).¹⁹

Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang

¹⁸ Henry S. Siswosoediro, *Buku Pintar Pegurusan Izin & Dokumen*, (Jakarta Selatan : Visimedia, 2009), Halaman.126

¹⁹ St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999), Halaman. 2-3.

secara tetap merupakan satu-kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan itu. Sesuai dengan asas pemisahan pemilikan horisontal menurut hukum adat yang dianut hukum tanah kita, maka benda-benda yang merupakan salah satu kesatuan dengan tanah tidak merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapi. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka pemisahan asas horisontal tersebut dalam undang-undang ini dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, dan keikutsertaan dijadikan jaminan dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain.

Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5

Tahun tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dan terhadap kreditur-kreditur lainnya.²⁰ Pemberiannya merupakan ikutan dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijaminakan pelunasannya.²¹

Pengertian Hak Tanggungan sesuai dengan Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (1) adalah:²²

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

Bahwa maksud dari Pasal 1 UUHT adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang dapat dibebani dengan hak tanggungan untuk pinjaman kredit pada Bank. Sedangkan yang dimaksud dengan pelunasan diutamakan pada kreditur tertentu, artinya kreditur tersebut mempunyai hak istimewa yang diberikan oleh Undang-undang terhadap

²⁰ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), Halaman. 95.

²¹ Sri Soedewi Masjchoen, *Op.cit*, Halaman. 72.

²² *Www. Wikipedia ,Hak Tanggungan*, Internet, 2009

jaminan yang dipegang kreditor tersebut. Artinya bilamana hasil penjualan jaminan tersebut diutamakan untuk pelunasan kreditur yang mempunyai hak istimewa, kemudian bila masih ada sisanya dibayarkan pada kreditor-kreditor yang lain atau berdasarkan presentase hutangnya. Tetapi berdasarkan Pasal 29 UUHT, ketentuan tersebut tidak berlaku lagi, kecuali untuk jaminan benda-benda yang tidak bergerak seperti kapal laut masih tetap berlaku sebagian dari peraturan tersebut.

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah dan tidak termasuk gadai, kreditor hanya menguasai tanah dan rumah secara yuridis saja berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan. Debitur tetap merupakan pemegang hak tanah yang bersangkutan yang menguasai secara yuridis dan fisik hak atas tanah tersebut.

Beranjak dari pengertian di atas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut.²³

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

²³ www.Notaris_Indonesia.com, (*Wadah komunikasi Notaris&PPAT Indonesia*), Internet, 2009

- c. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Telah diketahui dari uraian diatas bahwa Undang-undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Menurut Pasal 31 UUHT mulai berlakunya tanggal 9 April 1996 yaitu mulai di Undangkannya.

Pasal 4 undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah menurut ketentuan-ketentuan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat di bebani Hak Tanggungan.

Selain hak-hak atas tanah diatas, menurut Pasal 4 ayat (2) bahwa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Dan juga dalam Pasal 27 UUHT disebutkan bahwa ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dengan demikian UUHT memberikan kedudukan Kreditor tertentu yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut :²⁴

- a. Membuat kedudukan seorang kreditor menjadi diutamakan dibandingkan kreditornya (“droit de preference”);
- b. Hak Tanggungan mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada atau selama perjanjian pokok belum dilunasi (“droit de suite”);
- c. Dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan ketika memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

²⁴ Advendi. S & Elsi Kartika.S, *Hukum dan Ekonomis Edisi II*, (Jakarta :Grasindo,2007), Halaman .21.

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

Menurut Pasal 6 UUHT 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.

Disebutkan dalam Pasal 7 UUHT bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah atau dipindah tangankan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor wanprestasi. Walaupun

secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku.²⁵

Hak Tanggungan mempunyai sifat Spesialitas dan Publisitas , artinya sifat Spesialitas adalah uraian yang jelas dan terinci mengenai obyek Hak Tanggungan yang meliputi rincian mengenai Sertipikat hak atas tanah dan sifat Publisitas adalah Akta Hak Tanggungan harus didaftarkan di kantor Pertanahan dimana tanah yang dibebani Hak Tanggungan berada (Pasal 13 ayat (1) UUHT).²⁶

Hak Tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dipungkiri yakni Pertama, Tidak dapat dibagi-bagi (ondeelbaar), berarti Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban Hak Tanggungan, tetapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi. Kedua, Hak Tanggungan hanya merupakan ikutan (“accessoir”) dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhir dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa

²⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, Halaman. 62 – 63

²⁶ Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan, *Panduan bantuan hukum di Indonesia*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2007), Halaman. 149.

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. Subyek Dan Obyek Hak Tanggungan

Seperti hak-hak lainnya Hak Tanggungan pun memiliki subyek dan obyek hak. Dalam hukum perikatan yang dimaksud subyek adalah orang-orang yang menjadi pihak dalam perikatan dan Obyek adalah sesuatu yang menjadi sasaran.²⁷ Dikaitkan dengan Hukum Jaminan, perikatan disini mengacu kepada perjanjian kredit dimana jaminan yang dipergunakan berupa Hak Tanggungan atas tanah. Dan para pihak tersebut terdiri dari debitor sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan serta kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

a. Subyek Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan dapat dikatakan sebagai subyek Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan pemegang Hak Tanggungan

²⁷ Suryodiningrat, RM, *Perikatan-perikatan bersumber perjanjian*, (Bandung : Tarsito, 1985), Halaman. 20

adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (UU No. 4 tahun 1996 Pasal 9 UUHT).

Kemudian siapa yang bisa dikatakan sebagai pemegang hak tanggungan atau subjek hak tanggungan ialah Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Yang dimaksud sebagai Pemberi hak tanggungan ialah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan yang pemegang Hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.²⁸

Menurut ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pemberi Hak Tanggungan bisa orang perseorangan bisa juga badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan. Pada umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitor sendiri. Tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain. Atau debitor bersama pihak lain, jika benda yang dijaminakan milik bersama. Juga mungkin bangunan milik suatu perseroan terbatas, sedang tanah milik direktornya. Dan dalam Pasal 9 disebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

b. Obyek Hak Tanggungan

²⁸ Raja Saor Blog,(*Hak Tanggungan Obyek,subjek dan Ciri-cirinya*), Internet, 2010

Sedangkan obyek Hak Tanggungan merupakan suatu hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak atas tanah beserta bangunan yang dipunyai oleh WNA dan badan hukum asing itu disamping dapat dijual, disewakan, dan diwariskan maupun dihibahkan, juga dapat dibebani Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUHT nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.²⁹

Apabila suatu saat debitor cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki kedudukan diutamakan (*Droit De Preference*) daripada pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Walaupun sudah terdaftar, tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak lagi dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, karena menurut sifat dan tujuannya tidak lagi dapat dipindahtangankan.

Demikian juga tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun dikuasai dengan hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Tanah-tanah tersebut baru boleh dibebani dengan Hak Tanggungan, apabila tidak lagi dipergunakan untuk keperluan tersebut dan karenanya dapat dipindahtangankan.

²⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, (Jakarta : Kompas, 2007), Halaman. 62

Berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan obyek Hak Tanggungan adalah :

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik ;
- b. Hak Guna Usaha ;
- c. Hak Guna Bangunan .

Didalam penjelasan atas Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Hak Pakai dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib di daftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang.

Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas Tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai (HP) yang didaftarkan itu ,menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindah tangankan, yaitu yang diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum perdata.³⁰

Sedangkan pada tahapan akhir perkembangan Hak Tanggungan sebagaimana yang ditunjuk oleh UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa adapula tambahan objek hak tanggungan ialah Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara serta Hak Milik atas Satuan

³⁰ Boedi Harsono, *Op.cit*, Halaman.175

Rumah Susun (HMSRS) yang bangunannya didirikan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Dari uraian tentang obyek Hak Tanggungan diatas yang telah disebutkan dalam Pasal 4 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa apa saja yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik (HM);
- b. Hak Guna Bangunan (HGB);
- c. Hak Guna Usaha (HGU) ;

Menurut Pasal 4 ayat (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 27 UUHT obyek hak tanggungan berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Boedi Harsono selain obyek tersebut diatas dalam Pasal 4 UUHT juga dimungkinkan hak atas tanah dibebani HT berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan

dengan tanah yang bersangkutan. Asal hal itu secara tegas dinyatakan dalam Akta Pemberiannya.³¹

Sebagai contoh hasil karya adalah patung, gapura, relief dll yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada diatas maupun dibawah permukaan tanah asalkan secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas tanah yang bersangkutan. Bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas tanah diatasnya, tidak termasuk dalam lingkup Undang-Undang Hak Tanggungan.

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.³² Apabila suatu Objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan , dengan demikian maka peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.³³

Jika peringkat berdasarkan tanggal pendaftaran di Kantor Pertanahan mengalami kesamaan maka dilakukan peringkatan melalui tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

³¹ Boedi Harsono, (*Hukum Agraria Indonesia*), Jakarta : Djambatan, 2007, Halaman. 424

³² Triantono, (*Mekanisme Pembebanan Hak Atas Tanah*), Semarang : UNES, 2007, Halaman. 29

³³ Gunarto Suhardi, (*Usaha perbankan dalam perspektif hukum*), Yogyakarta : Kanisius, 2003, Halaman. 93

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan diatur didalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian piutang yang dijamin. Pemberian Hak Tanggungan di buktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).³⁴

Menurut Pasal 10 ayat (2) bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya.

Mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum termasuk juga Pemberian

³⁴ Kian Goenawan, (*Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*), Yogyakarta : Pustaka Grhatama, 2008, Halaman. 27

Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Pasal 3 Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria No. Sk.67/DDA/1968 ditentukan bahwa hak atas tanah tersebut harus terletak dalam satu daerah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya.³⁵

Dalam pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan dari desa yang bersangkutan (Pasal 25 PP No.10 tahun 1961).

Menurut Pasal 22 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah , PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib menolak permintaan untuk membuat APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) jika tanah yang bersangkutan masih dalam perselisihan /sengketa.

Sehubungan dengan itu pada umumnya PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tidak mengetahui tentang ada atau tidaknya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, hal tersebut wajib dinyatakan tidak tersangkut dalam suatu sengketa, dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) perlu dicantumkan pemberian jaminan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang ditunjuk sebagai jaminan benar tidak berada dalam sengketa.³⁶

Mengenai tahap Pemberian Hak Tanggungan Dalam Pasal 10 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemberian Hak

³⁵ Boedi Harsono, (*Sejarah Pembentukan UUPA*), Op.cit, Halaman. 422

³⁶ Purwahid Patrik & Kashadi, *Op.cit*, Halaman. 74-75

Tanggungan didahului dengan janji untuk memberi Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang di tuangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.³⁷

Menurut Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai satu-satunya Pejabat yang berhak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan :

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);

³⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, Halaman. 62

- 5) pembagian hak bersama;
- 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 7) pemberian Hak Tanggungan;

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

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.³⁸

Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, mengingat tanah dengan hak lama ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) itu mempunyai keterkaitan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang di dalam penjelasan pasal tersebut mengemukakan bahwa tanah girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan

³⁸ ST. Remi Sjahdeini, (*Hak Tanggungan*), Op.cit. Halaman.141

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

Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.³⁹

Maka dari uraian diatas bahwa isi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terdiri dari yang wajib dicantumkan dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif).

Dalam rangka memenuhi syarat spesialisitas, menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan :

³⁹ Purwahid Patrik & Kashadi, *Op.cit*, Halaman. 11

1. Nama dan identitas pemberi dan penerima / pemegang Hak Tanggungan (setelah didaftar, Hak Tanggungan yang diberikan lahir dan penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan);
2. Domisili pihak-pihak tersebut dalam huruf a Pasal 11 ayat (1) UUHT. Kalau diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Dalam hal pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan dianggap sebagai domisili yang dipilih.⁴⁰ ;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) UUHT. Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin tersebut juga meliputi nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

Pasal 3 UUHT disebutkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau

⁴⁰ Boedi Harsono, (*Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*), Op.cit ,Halaman. 19.

perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

4. Nilai Tanggungan

Nilai tanggungan yang dimaksud suatu pernyataan sampai sejumlah berapa batas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa kurang dari tanggungan tersebut.

5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Uraian ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurangnya memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.⁴¹

Isi yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif) berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Dengan dimuatnya janji-janji ini dalam APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) yang kemudian didaftarkan

⁴¹Sudrajad,Sutardja, (*Pendaftaran Hak Tanggungan Dan Penerbitan Sertifikatnya*),Jakarta : Makalah Seminar Nasional, 1996, Halaman. 80

pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT dapat diketahui dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, antara lain :

- 1) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek 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 lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 3) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- 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;

- 5) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- 6) janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8) 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;
- 9) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- 10) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

11)janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) bahwa Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 13 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. kemudian PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

2. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan yaitu .⁴²

a) 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.

b) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan

⁴² Boedi Harsono, *Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Jakarta : Djambatan,1996) ,Halaman. 2.

bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

- c) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 14 ayat (2) UUHT bahwa sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Maka setelah terbitnya sertipikat Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (5) UUHT bahwa sertipikat Hak Tanggungan dapat diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

5. SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)

Dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), karena pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas obyek Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar bila diperlukan, yaitu dalam hal tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dengan akta otentik, yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT (Pasal 15 UUHT). Untuk memenuhi persyaratan otentik tersebut, bentuk dan isi SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) ditetapkan oleh Menteri Agraria / Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) berdasarkan ketentuan Pasal 17 dan Pasal 19 PP 10 tahun 1961.

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun, termasuk alasan berakhirnya kuasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara, tetap berlaku walaupun debitur meninggal atau bermaksud mencabut/menarik SKMHT yang telah ditandatangani.⁴³

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), dalam Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

⁴³ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, (Jakarta : Visimedia,2009), Halaman. 44

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (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 ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan 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.

Mengenai bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut, yang wajib memuat keterangan-keterangan dalam Pasal 15 UUHT diatas.⁴⁴

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena mengingat pembuatan APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu harus dilengkapi persyaratan-persyaratannya menurut peraturan perundang-undangan.

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tidak berlaku dalam hal SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka pelaksanaan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti

⁴⁴ Www. MKn UNSRI,(*Hak Tanggungan,Pemberian dan Pendaftaran*), Internet, 2009

kredit program, kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan Pejabat lain yang terkait.

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) UUHT, atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dimaksudkan untuk mencegah berlalut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) baru.

Apabila terjadi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak ditingkatkan menjadi APHT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Sehingga sudah barang tentu tidak ada yang dijadikan dasar untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan dan Hak Tanggungan tidak akan pernah lahir.⁴⁵

Hal ini akan merugikan kedudukan Kreditur apabila terjadi kredit macet karena tidak akan dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan karena posisi Bank sebagai Kreditur

⁴⁵ Saraswati, Winda, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Sarana Pengikatan Jaminan Dalam Pelaksanaan Bisnis Perbankan*, (Surabaya : Universitas Erlangga,2006), Halaman.1

lemah karena hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak mempunyai alas hak untuk mengeksekusi objek jaminan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

Pendapat penulis menerangkan proses pembebanan Hak Tanggungan yang diawali dengan pemberian Hak Tanggungan kemudian pendaftarannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Karena proses pendaftaran Hak Tanggungan harus terlebih dahulu diawali dengan pemberian Hak Tanggungan yang dibuatnya APHT oleh PPAT.

Dari hasil penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal yang didapat dari wawancara dengan Kepala Seksi Hak Atas Tanah menjelaskan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas

dua tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan.⁴⁶

Adapun proses pembebanan tersebut yaitu tahap Pemberian yang dilakukan dihadapan PPAT menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku, PPAT atau pejabat umum yang berwenang membuat akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya telah ditetapkan, sebagai buku dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak didalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dimuat oleh PPAT merupakan akta yang otentik.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Formulirnya disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal atau dibeli di kantor-kantor pos.

Sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitor dan

⁴⁶ Dwi Suprayitno, *Wawancara*, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan, (Tegal, 12 Februari 2010)

kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan.⁴⁷

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

Dalam pemberian Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.⁴⁸

Pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan juga memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan, dan prosedur pendaftaran

⁴⁷ Nur Sofati, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Tegal, (Tegal, 11 Februari 2010)

⁴⁸ Ibid

ke Kantor Pertanahan yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Menurut Ibu Nur Sofati PPAT di Kabupaten Tegal selaku responden, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- b. domisili pihak-pihak , 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin ;
- d. berapa besar nilai Tanggungannya dan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dan juga dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut memberikan asas spesialitas kepada Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Apabila Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut pada asal dan ayat tersebut diatas, maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.⁴⁹

Berikut adalah hasil penelitian penulis mengenai proses pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Tegal melalui beberapa tahap, tahap-tahap tersebut adalah :⁵⁰

- a. Didalam proses permohonan Hak Tanggungan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat 2 lembar yang semuanya asli "*in originali*", yang ditandatangani oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan beserta dua orang saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pembuatan APHT tidak ada "*minuta akta*" dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk "*grosse*". Lembar pertama akta tersebut disimpan pada kantor PPAT, lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal untuk membuat sertipikat Hak Tanggungan, berikut warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Penyerahan berkas-berkas ini wajib dilakukan paling lambat tujuh hari kerja setelah ditandatangani.
- b. Apabila obyeknya berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah didaftar atas nama pemberi Hak

⁴⁹Nur Sofati , *Wawancara*, Notaris/PPAT Kabupaten Tegal, (Tegal, 11 Februari 2010)

⁵⁰ Ibid

Tanggungannya, maka dokumen atau berkas yang dibutuhkan adalah:

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat jenis surat-surat yang disampaikan ;
- 2) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan ;
- 3) Foto copy identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan ;
- 4) Sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan (yang sudah dibubuhi dengan catatan kesesuaian data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal ;
- 5) Lembar ke 2 APHT ;
- 6) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan, untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan ;
- 7) Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa ;

Dalam hal Surat kuasa membebankan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan

sesudah kuasa tersebut diterima. Sedangkan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan akta pembuatan Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.⁵¹

Dalam hal obyek Hak Tanggungan belum terdaftar atau dengan kata lain obyek Hak Tanggungan tersebut berasal dari konversi hak yang lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan Hak Tanggungan yang bersangkutan pada kantor pertanahan Kabupaten Tegal.

Menurut Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa yang dimaksud dengan hak yang lama adalah pemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, tetapi proses administrasi dan konversinya belum selesai dilaksanakan.

Syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan konversi hak-hak yang lama menjadi hak milik menurut UUPA. Dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Berarti, bahwa pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT-nya dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan belum bersertipikat.⁵²

Permohonan pendaftaran hak 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

⁵¹ Nur Sofati, *Wawancara*, Notaris/PPAT Kabupaten Tegal, (Tegal, 11 Februari 2010)

⁵² Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Op.cit , Halaman 439

pemberi Hak Tanggungan. Apabila obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, karena belum ada sertipikat, sebagai gantinya diserahkan surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan, bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar.

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan belum tercatat sebagai pemegang hak maka terdapat ketentuan yang mengatur mengenai peristiwa hukum seperti pewarisan dan perbuatan hukum seperti pemindahan hak jual/beli dalam tata hukum nasional yang sifatnya “tunai”, dalam arti hak atas tanah yang bersangkutan berpindah dengan pembayaran tanahnya oleh pembeli.

Maka dalam peristiwa hukum tersebut pemberi Hak Tanggungan sudah menjadi pemegang haknya, biarpun belum dibukukan dalam buku-tanah dan diterbitkan sertipikat jika mengenai tanah-tanah bekas hak milik adat. Dan belum dicatat dalam hak atas tanah yang sudah terdaftar.

Menurut keterangan dari Sukartono selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal ketentuan itu diadakan untuk memberi kesempatan lebih dini kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kredit. Juga untuk mendorong pensertipikatan tanah-tanah yang belum terdaftar yang jumlahnya cukup banyak.⁵³

Apabila hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, dan diperoleh pemberi hak tanggungan karena

⁵³ Sukartono, *Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, (Tegal,12 Februari 2010)

peralihan hak melalui pewarisan hak atau pemindahan hak, dokumen permohonan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal wajib dilengkapi dengan :

a. Dokumen yang membuktikan adanya perwarisan atau pemindahan hak tersebut yang mengakibatkan beralihnya hak atas obyek Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan yaitu :

- 1) Dalam hal pewarisan, surat keterangan sebagai ahli waris dan akta pembagian warisan apabila sudah diadakan pembagian warisan.
- 2) Dalam hal pemindahan hak karena lelang maka dokumen yang dibutuhkan adalah kutipan risalah lelang.
- 3) Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli maka yang diserahkan adalah akta jual beli.
- 4) Dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (*inbreng*) maka dokumen yang dibutuhkan adalah akta pemasukan ke dalam perusahaan.
- 5) Dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar maka yang dibutuhkan adalah akta tukar menukar.
- 6) Dalam hal pemindahan hak melalui hibah maka dokumen yang dibutuhkan adalah akta hibah.

- b. Bukti pelunasan pembayaran bea pembebanan hak atas tanah dan bangunan dalam hal bea terutang (UU 21/ 1997 tentang BPHTB) ;
- c. Bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang.

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hasil pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah didaftar dalam suatu usaha kapling perumahan, kawasan industri atau perusahaan inti rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, yang wajib diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal adalah dokumen yang membuktikan adanya perwarisan atau pemindahan hak tersebut yang mengakibatkan beralihnya hak atas obyek Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan, bukti pelunasan pembayaran bea pembebanan hak atas tanah dan bangunan dalam hal bea terutang dan bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang yang sertifikatnya adalah dari hak atas tanah yang akan dipecah ("sertifikat induk") disertai Akta Jual Beli antara pemegang hak atas tanah induk dengan pemberi hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk tersebut.

Apabila obyek Hak Tanggungan dalam keadaan sengketa maka menurut ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf (f) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menolak permintaan untuk

membuat APHT, apabila tanah yang akan dijadikan obyek Hak Tanggungan dalam keadaan sengketa atau perselisihan.

Karena pada umumnya PPAT tidak mengetahui ada atau tidak sengketa pada tanah tersebut, maka PPAT wajib menanyakan hal tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan. Jika jawabannya tidak tersangkut dalam keadaan sengketa maka didalam APHT perlu dicantumkan pernyataan tersebut sebagai jaminan kreditor penerima Hak Tanggungan.

Apabila pemberitahuan tidak ada maka PPAT membuat APHT sesudah pemegang hak membuat pernyataan, bahwa yang akan dijadikan jaminan Hak Tanggungan itu tidak sedang dalam sengketa, dan pernyataan tersebut diterima oleh penerima Hak Tanggungan.

Setelah menerima dokumen-dokumen yang diserahkan itu, petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal yang ditunjuk dalam hal ini adalah kepala seksi hak-hak atas tanah (HAT) membubuhkan cap dan tanggal penerimaannya pada lembar kedua surat pengantar yang disebut diatas.

Dokumen tersebut merupakan tanda bukti penerimaan berkas yang bersangkutan dan disampaikan kembali kepada PPAT melalui petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal yang menyerahkan berkasnya. Setelah itu maka proses pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan sertipikat siap berjalan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) ini dibuat rangkap 4 (empat), yang 2 (dua) lembar bermaterai, 1(satu) lembar digunakan sebagai arsip

di kantor PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) dan 1(satu) lembar lagi digunakan untuk mendaftar ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Sedang 2 lembar lagi dibuat tidak bermaterai untuk diberikan kepada debitor dan kreditor, masing-masing memegang 1(satu) lembar APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan).⁵⁴

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

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal berpedoman pada :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian (UUPA).
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

⁵⁴ Nur Sofati, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Tegal, (Tegal, 11 Februari 2010)

tentang ketentuan pelaksana PP No. 24 Tahun 1997 .

- e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pengajuan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal selambat-lambatnya adalah 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (Pasal 13 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996).

Menurut keterangan Kepala Seksi Hak Atas Tanah (HAT) Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal APHT wajib dikirimkan pada Kantor Pertanahan oleh PPAT beserta warkah lain yang diperlukan. Karena di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal berlaku 5 hari kerja yaitu senin sampai jum'at maka jika tujuh hari tersebut jatuh pada hari sabtu atau minggu dapat diproses kembali pada hari senin.⁵⁵

Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal yaitu dengan membuatkan 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.

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku yaitu PP Nomor 24

⁵⁵ Dwi Suprayitno, *Wawancara*, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, (Tegal, 12 Februari 2010)

tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Nomor 3 tahun 1997.

Sertipikat tersebut mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).

Berikut adalah syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal meliputi :⁵⁶

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
- b. Sertipikat asli Hak Milik jika tanah sudah pernah terdaftar jika belum maka harus membawa persyaratan seperti pada saat permohonan pendaftaran pertama kali hak atas tanah;
- c. Surat permohonan pembebanan Hak Tanggungan;
- d. Foto copy KTP pemberi Hak Tanggungan;
- e. Foto Copy KTP Penerima Hak Tanggungan/Bank.

Adapun mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal adalah sebagai berikut

.⁵⁷

- 1) Mendaftarkan pada loket pendaftaran;

⁵⁶ Dwi Suprayitno, *Wawancara*, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, (Tegal, 12 Februari 2010)

⁵⁷ Ibid

- 2) Mengisi blanko permohonan pendaftaran;
- 3) Pemeriksaan keabsahan akta oleh kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak, dan PPAT;
- 4) Membayar biaya pendaftaran sebesar Rp. 25.000,-;
- 5) Proses pengerjaan berupa pengetikan blanko sertipikat Hak Hanggungan, mengisi atau membuat buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- 6) Salinan APHT dijilid bersama sertipikat Hak Tanggungan;
- 7) Diserahkan pada kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT;
- 8) Akta asli yang bermaterai menjadi arsip buku tanah Hak Tanggungan;
- 9) Kemudian dikoreksi oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal untuk ditandatangani;
- 10) Setelah penandatanganan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal kemudian diberikan kepada petugas pembukuan dan ;
- 11) Sertipikat Hak Tanggungan sudah dapat diambil di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal oleh PPAT yang bersangkutan.

Sertipikat terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang keduanya dibuat dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertipikat dibubuhkan irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dan dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji (wanprestasi) siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan adanya penjelasan mengenai pembebanan Hak Tanggungan yang didapat dari hasil penelitian penulis di Kantor PPAT Kabupaten Tegal dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, bahwa sertipikat Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan suatu tanda bukti mengenai adanya Hak Tanggungan.

Menurut penulis proses Pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan didalam prakteknya sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang-undang Hak Tanggungan yaitu meliputi pemberian Hak Tanggungan yang dibuatnya APHT oleh PPAT. Pada Pasal 10 ayat (1 &

2) Bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dan Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang kemudian didaftarkan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Selanjutnya Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang menjadi obyek Hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap syarat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan, kemudian Kantor Pertanahan mengeluarkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan.

B. Akibat hukumnya apabila APHT yang di daftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari dan cara penyelesaiannya

Penyerahan berkas pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, dalam prakteknya para PPAT di Kabupaten Tegal pada dasarnya sudah melaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu

PPAT yang membuat APHT tersebut untuk selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

Hasil Wawancara Penulis kepada responden sebagai pemberi Hak Tanggungan yang ditemui di Kantor PPAT Kabupaten Tegal, mengatakan bahwa APHT yang diambil atau dijanjikan oleh PPAT Kabupaten Tegal biasanya kurang lebih 2 minggu atau 12 (dua belas) hari kerja, dengan wawancara tersebut sebenarnya pihak pemberi Hak Tanggungan sebagai responden sudah mengetahui keterlambatan pendaftaran tersebut, akan tetapi responden tersebut tidak mempermasalahkannya, yang penting sertifikat Hak Tanggungan tersebut dapat diambil responden dari PPAT yang bersangkutan.⁵⁸

Namun demikian, pada kenyataannya dalam penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal berdasarkan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Masih adanya APHT yang sudah masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal untuk didaftar, beberapa APHT tersebut mengalami keterlambatan dalam pengirimannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Tegal tersebut. Mengenai Ketentuan Pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada :

- a. Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh)

⁵⁸ Dany Wibowo, *Wawancara*, Pemberi Hak Tanggungan Kabupaten Tegal (Tegal, 11 Februari 2010)

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

- b. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Meskipun penyerahan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT di Kabupaten Tegal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya APHT yang dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal.

Menurut ibu Nur Sofati PPAT di Kabupaten Tegal dengan keterlambatan pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, akibat hukumnya tidak mengakibatkan proses dalam pendaftaran APHT tersebut menjadi batal, akan tetapi APHT tersebut masih terus diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sampai sertifikat Hak Tanggungan yang mengalami keterlambatan tersebut di tandatangani oleh

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dan dapat diambil oleh PPAT yang bersangkutan.⁵⁹

Walaupun pengirimannya terlambat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal tetap wajib memprosesnya. Tetapi PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Contohnya adalah Hak Tanggungan tidak dapat didaftar, karena tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan telah kedahuluan terkena sita jaminan.

Lantas alat bukti yang digunakan oleh PPAT dalam pembuatan APHT dan surat-surat dokumen apa yang wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal? Dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997, yaitu tergantung pada keadaan obyek Hak Tanggungan. Penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar PPAT, yang dibuat rangkap dua dan menyebut secara jelas jenis surat-surat dokumen yang disampaikan.

Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT di Kabupaten Tegal dalam menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Hal ini didukung oleh ketentuan Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh

⁵⁹ Nur Sofati, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Tegal, (Tegal, 11 Februari 2010)

Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).

Dalam penyelesaian suatu tindakan yang dilakukan sebagian PPAT di Kabupaten Tegal yang melanggar ketentuan dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan di Kabupaten Tegal mengenai keterlambatan pengajuan APHT yang seharusnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT tersebut, maka untuk terjaganya ketertiban dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dan juga agar pihak-pihak yang bersangkutan tidak di rugikan harus adanya sanksi tegas agar PPAT di Kabupaten Tegal tidak melakukan lagi pelanggaran tersebut.

Karena hal di atas menyangkut masalah pelaksanaan dari suatu ketentuan hukum, maka dalam menyikapi hal tersebut sudah seharusnya dikembalikan pada ketentuan hukum yang mengaturnya. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:

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

Di samping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Menyikapi kinerja PPAT yang demikian itu tidak dapat dilepaskan dari fungsi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sebagai instansi yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT di wilayahnya.

Dengan adanya ketentuan dalam pasal-pasal mengenai pendaftaran APHT yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tentang sanksi administrasi yang diberikan kepada PPAT yang melakukan kelalaiannya tersebut diatas, maka dalam penyelesaian mengenai keterlambatan penyerahan APHT yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sebagai instansi pemerintah yang berwenang dalam mengawasi kinerja PPAT di Kabupaten Tegal harus memberikan pengarahan dan teguran, baik itu teguran lisan maupun tertulis kepada PPAT yang tidak

melakukan tugasnya dengan baik agar PPAT di wilayah Kabupaten Tegal menjadi lebih disiplin dalam melakukan pekerjaannya sebagai PPAT.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, bahwa sampai sejauh ini sanksi administratif yang pernah diberikan hanyalah teguran lisan dan teguran tertulis saja, untuk pemberhentian sementara dari jabatan dan pemberhentian jabatan belum di tindak secara tegas oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.⁶⁰

Hasil penelitian penulis yang didapat dari wawancara dengan kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal mengenai mekanisme teguran lisan kepada PPAT kabupaten Tegal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sebagai berikut :⁶¹

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal menugaskan kepada Subsidi Tata Usaha untuk membuat surat pemanggilan kepada PPAT yang bersangkutan ;
- 2) PPAT yang bersangkutan menghadap secara langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sesuai dengan tanggal yang termuat dalam surat pemanggilan, kemudian Kepala Kantor Pertanahan memberi teguran secara lisan kepada PPAT agar tidak mengulangi kelalaiannya dalam keterlambatan mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan ;

⁶⁰ Sukartono, Wawancara, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal (Tegal, 12 Februari 2010)

⁶¹ Dwi Suprayitno, *Wawancara*, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, (Tegal, 12 Februari 2010)

- 3) Setelah PPAT yang bersangkutan diberi teguran lisan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, kemudian Kepala Kantor Pertanahan menugaskan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal untuk membuat berita acara telah dilaksanakannya teguran lisan kepada PPAT yang bersangkutan ;
- 4) Kemudian berita acara yang telah dibuat tersebut ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal pada hari itu juga.

Apabila teguran lisan yang telah diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal diabaikan oleh PPAT yang bersangkutan dan PPAT tersebut mengulangi lagi kelalaiannya dalam keterlambatan mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, maka Kepala Kantor Pertanahan memberikan teguran tertulis kepada PPAT tersebut yang memuat bahwa PPAT yang bersangkutan telah melanggar ketentuan yang berdasarkan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dan telah mengabaikan teguran lisan sesuai dengan berita acara yang telah dibuat oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

Setelah apa yang telah diuraikan semua dalam praktek dari hasil penelitian penulis tentang akibat Hukum apabila APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Tegal melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari dan juga cara penyelesaiannya. Maka dari hasil penelitian

tersebut diatas diketahui tidak adanya hambatan yang menimbulkan APHT yang didaftarkan menjadi batal dan tidak diproses oleh Kantor Pertanahan akan tetapi APHT tersebut masih akan terus diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sampai keluarnya sertipikat Hak Tanggungan yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

Menurut penulis APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Tegal yang melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari ternyata sanksi administratif yang dikenakan hanya berupa teguran lisan dan teguran tertulis saja tetapi sanksi yang lebih berat lagi seperti pemberhentian sementara dari jabatan dan pemberhentian dari jabatan belum dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) bahwa seharusnya sanksi administratif yang diberikan berupa :

- a. Teguran lisan ;
- b. Teguran tertulis ;
- c. Pemberhentian sementara dari jabatan dan ;
- d. Pemberhentian dari jabatan.

Pendapat penulis kurang setuju mengenai sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT yang lalai dalam keterlambatan pengajuan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, karena dalam Pasal 23 ayat (1) ada 4 (empat) sanksi administratif yang harus diberikan, tetapi sanksi administratif yang diberikan hanya teguran

tertulis dan teguran lisan saja, pada hal masih ada sanksi administratif yang lain yaitu pemberhentian sementara dari jabatan dan pemberhentian dari jabatan.

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan

Dari uraian tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka Waktu 7 (Tujuh) Hari Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal oleh PPAT yang melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari tetap diproses pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Walaupun Kantor Pertanahan sudah memberikan sanksi administratif yang berupa teguran lisan dan teguran tertulis.
2. Akibat Hukum APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Tegal yang melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari, akibat hukumnya yang dikenakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal hanya dikenai sanksi administratif yang berupa teguran lisan dan teguran tertulis saja dan pendaftaran Hak Tanggungan tetap diproses oleh Kantor Pertanahan. Sedangkan sanksi

administratif yang berupa pemberhentian sementara dari jabatan dan pemberhentian dari jabatan tidak dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

B. Saran

1. Agar PPAT melaksanakan sanksi administratif yang berupa :
 - a. Teguran lisan ;
 - b. Teguran tertulis ;
 - c. Pemberhentian sementara dari jabatan dan ;
 - d. Pemberhentian dari jabatan.
2. Namun apabila Kantor Pertanahan tersendiri juga melebihi jangka 7 (tujuh) hari dalam mencatat kedalam buku tanah Hak Tanggungan setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan, maka juga perlu dilakukan sanksi administratif. Namun sementara ini belum ada peraturan perundangan-undangan yang mengaturnya.
3. Karena dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sanksi administratif yang diberikan hanya mengatur tentang PPAT yang lalai dalam tugasnya, tetapi peraturan perundang-undang yang berlaku sekarang belum mengatur tentang saksi administratif kepada Kepala Kantor Pertanahan yang tidak melakukan tugasnya dengan baik seperti apabila Kepala Kantor Pertanahan tidak memberikan sanksi administratif menurut Pasal 23 ayat (1) UUHT, maka Kepala Kantor Pertanahan tersebut harus juga diberikan

sanksi administratif agar Kepala Kantor menjadi lebih disiplin dan mematuhi peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Advendi. S , Elsi Kartika.S, *Hukum dan Ekonomis Edisi II*, Jakarta :Grasindo, 2007
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta : Harvarindo, 2003.
- Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, Jakarta : Visimedia, 2009.
- Gunarto Suhardi, *Usaha perbankan dalam perspektif hukum*, Yogyakarta : Kanisius, 2003.
- Henry S. Siswosoediro, *Buku Pintar Pegurusan Izin & Dokumen*, Jakarta Selatan : Visimedia, 2009.
- Herman Wasito. *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jakarta: Gramedia, 1993.
- J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku II, Bandung : Citra Aditya Bakti ,1998.*
- Kartini Gunawan Muljadi Widjaja, *Hak Tanggungan Seri Hukum Harta Kekayaan* , Jakarta : Grasindo, 2006.
- Kashadi, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan di Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan*, Semarang: *Majalah Masalah-Masalah Hukum Fakultas Hukum UNDIP*, 1995.
- Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Yogyakarta : Pustaka Grhatama, 2008
- K.Wantjik saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia,1990.

- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Semarang : Fakultas Hukum UNDIP, 2008.
- Boedi Harsono, *Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*, Jakarta: Djambatan, 2002.
-, *Hukum Agraria Indonesia* , Jakarta : Djambatan, 2007.
-, *Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta : Djambatan, 1996.
- Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Jakarta : Kompas, 2007
- Ronny Hanijito Soemityo, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia, 1983.
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004.
- Saraswati, Winda, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Sarana Pengikatan Jaminan Dalam Pelaksanaan Bisnis Perbankan*, Surabaya : Universitas Erlangga,2006.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*,Sinar Grafika, Jakarta: Sinar Grafika, 2001.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1986.
- Sri Soedewi Masjchoen, *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman*, Jakarta, 1980.
- Sri Turatmiyah, *Studi SKMHT Dalam Perjanjian KPR-BTN*, Yogyakarta : Magister Hukum UGM,2004
- St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung : Alumni, 1999.
- Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan bersumber perjanjian*, Bandung : Tarsito, 1985.

Sudrajad, Sutardja, *Pendaftaran Hak Tanggungan Dan Penerbitan Sertifikatnya*, Jakarta : Makalah Seminar Nasional, 1996.

Triantono, *Mekanisme Pembebanan Hak Atas Tanah*, Semarang : UNES, 2007.

Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan, *Panduan bantuan hukum di Indonesia*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2007.

B. Perundang-Undangan

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, *Tentang Undang-undang Hak Tanggungan*

Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, *Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, *Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, *Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*

C. Internet

Raja Saor Blog, *Hak Tanggungan Objek, subjek dan Ciri-cirinya*, Internet, 2010.

Silaban Tio, *Hak Tanggungan sebagai Jaminan Hak Atas Tanah*, www.Silaban Tio Blogger, Internet 2009.

Www. MKn UNSRI, *(Hak Tanggungan, Pemberian dan Pendaftaran)*, Internet, 2009

Www. Wikipedia, *Hak Tanggungan*, Internet, 2009

Www.Notaris_Indonesia, (*Wadah komunikasi Notaris&PPAT
Indonesia*), Internet, 2009