



**AKIBAT HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN YANG MELEWATI BATAS WAKTU
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**

TESIS

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

Oleh :

**ERNA HERANATI
110 102 104 00094**

**PEMBIMBING :
DR. H. Joko Setiyono, SH, M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2012**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN YANG MELEWATI BATAS WAKTU
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**

Oleh :

**Erna Heranati
110 102 104 00094**

**Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 23 April 2012
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima**

Menyetujui

Pembimbing

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

**DR. H. Joko Setiyono, SH, M.Hum
NIP.19560110 198203 1002**

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

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : Erna Heranati, 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 atau 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, atau kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 23 April 2012

Yang Menyatakan

Erna Heranati

KATA PENGANTAR

Puji syukur, penulis panjatkan atas penyertaan Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa menyertai, menjaga dan memberikan berkat yang tidak terhingga, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini, dengan judul:

AKIBAT HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MELEWATI BATAS WAKTU DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI.

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

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, Penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena terbatasnya ilmu pengetahuan, waktu, tenaga, pikiran serta literatur bacaan yang dikuasai oleh penulis.

Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat terselesaikan berkat bantuan berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak pula yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan sampai tesis terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih setulusnya kepada:

1. Prof. Sudharto P. Hadi, MES.PhD, selaku Rektor Universitas

Diponegoro Semarang;

2. Prof. Dr.dr. Anies M.Kes, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Prof.Dr.H.Yos Johan Utama,SH.M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. H.Kashadi,S.H.,M.H., selaku Ketua Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
5. Prof.Dr.Budi Santoso, S.H., M.S selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
6. Prof.Dr.Suteki,S.H.,M.Hum selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, selaku Dosen Wali kelas B3;
7. DR. H. Joko Setiyono, SH, M.Hum, selaku pembimbing yang dengan tulus membimbing kami hingga terselesaikannya tesis ini.
8. Para Dosen pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah dengan tulus membuka ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
9. Tim Reviewer proposal penelitian serta tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan (MKn) pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

10. Staf administrasi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi bantuan selama proses perkuliahan;
11. Durachman, S.H, dan Ibu Yardina Lilituani Lubis, S.H. Selaku Notaris di Kabupaten Bekasi yang telah membantu memberikan data dan wawancara serta informasi kepada penulis;
12. Wahyu, S.H., dan Ibu Henny,SH., selaku BPN di Kabupaten Bekasi yang telah membantu memberikan data dan wawancara serta informasi kepada penulis;
13. Para responden dan para pihak yang telah membantu memberikan masukan guna melengkapi data yang diperlukan dalam pembuatan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna oleh karena itu, guna perbaikan penulisan tesis ini, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sebagai bahan masukan bagi penulis untuk menghasilkan karya ilmiah yang lebih baik di masa yang akan datang.

Semarang, 23 April 2012

Penulis

Erna Heranati

PERSEMBAHAN

MOTTO :

*Dan apa saja nikmat yang ada pada kamu, maka dari Allah-lah datangnya, dan bila kamu ditimpa oleh kesusahan, maka hanya kepada-Nya-lah kamu meminta pertolongan.
(An-Nahl 53).*

*Allah akan meninggikan orang - orang beriman di antara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu beberapa derajat
(Al Mujaadilah 11).*

PERSEMBAHAN :

Tesis ini ku persembahkan untuk :

- 1. Ibunda tercinta Ny. Sri Hartini*
- 2. Anak-anakku tersayang Freeghat Irawan dan Virjinea Hawani Rein*
- 3. Ayahku tercinta almarhum Bapak Sulaeman*
- 4. Kakak-kakakku Erni Hendrayani dan Endang Suhendra*
- 5. Pimpinanku H Durachman, S.H yang sudah memberikan ijin kepada saya untuk kuliah Mkn UNDIP Semarang.*
- 6. Suprihatnowo, SH, Notaris Pemalang yang telah memberikan motivasi aku untuk bisa melanjutkan kuliah S2 di MKN Undip Semarang.*
- 7. Dan Semua rekan-rekan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang khususnya kelas B3 angkatan 2010 yang telah membantu dan mendukung saya dalam penulisan tesis ini.*

ABSTRAKSI

AKIBAT HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MELEWATI BATAS WAKTU DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI

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

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

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

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

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

ABSTRACT

CONSEQUENTIAL THE LAW ON THE RIGHTS OF LIABILITY PROVISION OF REGISTRATION CERTIFICATE PAST THE DEADLINE IN THE LAND OFFICE OF BEKASI REGENCY

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

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

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

Empirically, there is no cease of Security Right registration due to cease of consfication or bankrupt decision that can be found in Bekasi Regency.

Keywords: *Term, Security Right registration, legal consequences*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMANJUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Pemikiran	10
F. Metode Penelitian	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	24
1. Pengertian Hak Tanggungan	24

	2. Asas-asas Hak Tanggungan	25
	3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan.....	31
	4. Pembebanan Hak Tanggungan	40
	5. Hapusnya Hak Tanggungan	46
	B. Pendaftaran Hak Tanggungan	50
	C. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak Kreditor	56
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	63
	B. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi	65
	C. Akibat Hukum Ketidaktepatan Waktu Proses Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak-Hak Kreditor	107
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	120
	B. Saran	121
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN – LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1	Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi 66
Tabel 2	Jangka Waktu Pengajuan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan 68
Tabel 3	Realisasi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Tahun 2011 87
Tabel 4	Beban Kerja dan Penyelesaian Pendaftaran Hak Tanggungan Januari 2010 – Desember 2011 88

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang kependekannya pembangunan, tetapi masyarakat dalam peranannya sebagai subjek pembangunan.

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

¹⁾ Sutan Remy Sjandeni, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1-2

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

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

Hal ini memang tidak terlalu mengherankan, karena ketentuan mengenai Hipotik itu sendiri masih layak dipergunakan sebagai system Hak Tanggungan.²⁾

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

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 di atas, tampak bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan (*droit de preferent*) kepada pemegang Hak Tanggungan. Hak preferent sebelumnya telah diatur dalam Pasal 1133 dan 1134 KUHPerduta. Berdasarkan

²⁾ Sudargo Gautama, *Komentor Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 24.

ketentuan Pasal 1133 KUH Perdata disebutkan 3 (tiga) hak kebendaan yang memberikan kedudukan untuk didahulukan kepada pemegangnya, yaitu kreditor istimewa (*privelege*), pemegang gadai dan hipotek. Selain itu di luar KUHPerdata terdapat 2 (dua) hak kebendaan lainnya, yaitu Hak Tanggungan atas tanah dan Jaminan Fidusia, yang juga memberikan kedudukan untuk didahulukan kepada pemegangnya. Kesemuanya disebut hak yang mendahulukan (hak-hak mendahului) atau hak *preferent* di antara orang-orang yang berpiutang.³⁾

Selanjutnya dalam ilmu hukum, pengertian hak *preferent* dirumuskan pada Pasal 1134 KUH Perdata, sebagai berikut :⁴⁾

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

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

³⁾ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 519.

⁴⁾ *Ibid.*, hlm. 520.

lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan."

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

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

Adapun bagi kreditor, Hak Tanggungan diharapkan dapat menjadi lembaga jaminan yang memberikan perlindungan yang kuat, dengan ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan (*droit de preferent*) kepada kreditor/pemegang Hak Tanggungan;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin ke dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*);

- c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga serta memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

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

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

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

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

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

Ketentuan Pasal 13 UUHT juga mengisyaratkan bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat APHT dan warkah lain telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah dibuat tanggal di buku-tanah Hak Tanggungan. Tanggal Buku-Tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama (Pasal 1132 dan Pasal 1133 KUH Perdata). Dengan lahirnya Hak Tanggungan, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditor *preferen* terhadap para kreditor *konkuren* (Pasal 1 UUHT).

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

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

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

hari berkenaan dengan pencatatan dalam Daftar Tanah. Masih harus dilihat dalam prakteknya akan berlangsung keharusan untuk melakukan pengiriman dan pencatatan ini secara cermat dan cepat dalam jangka waktu tujuh hari. Namun melihat pengalaman yang selama ini berlaku di sekitar Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan juga pembuatan akta-akta PPAT, penulis berdasarkan fakta yang terjadi selama ini belum dapat diselesaikan dalam jangka waktu tersebut.⁵⁾

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

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas maka penulis mengangkatnya ke dalam penulisan Tesis dengan judul :
"Akibat Hukum Terhadap Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melewati Batas Waktu Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pembahasan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi ?
2. Apa akibat hukumnya bila pendaftaran dan penerbitan tanggal buku

⁵⁾ Pra Survey, di Kantor Pertanahan tanggal 13 November 2011

tanah Hak Tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungan melewati atau kurang dari ketentuan waktu yang ada dalam UUHT?.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini antara lain yaitu untuk mengetahui :

1. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan tanggal buku serta sertifikasi Hak Tanggungan di BPN Kabupaten Bekasi.
2. Akibat hukumnya bila pendaftaran dan penerbitan tanggal buku tanah Hak Tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungan melewati atau kurang dari ketentuan waktu yang ada dalam UUHT.

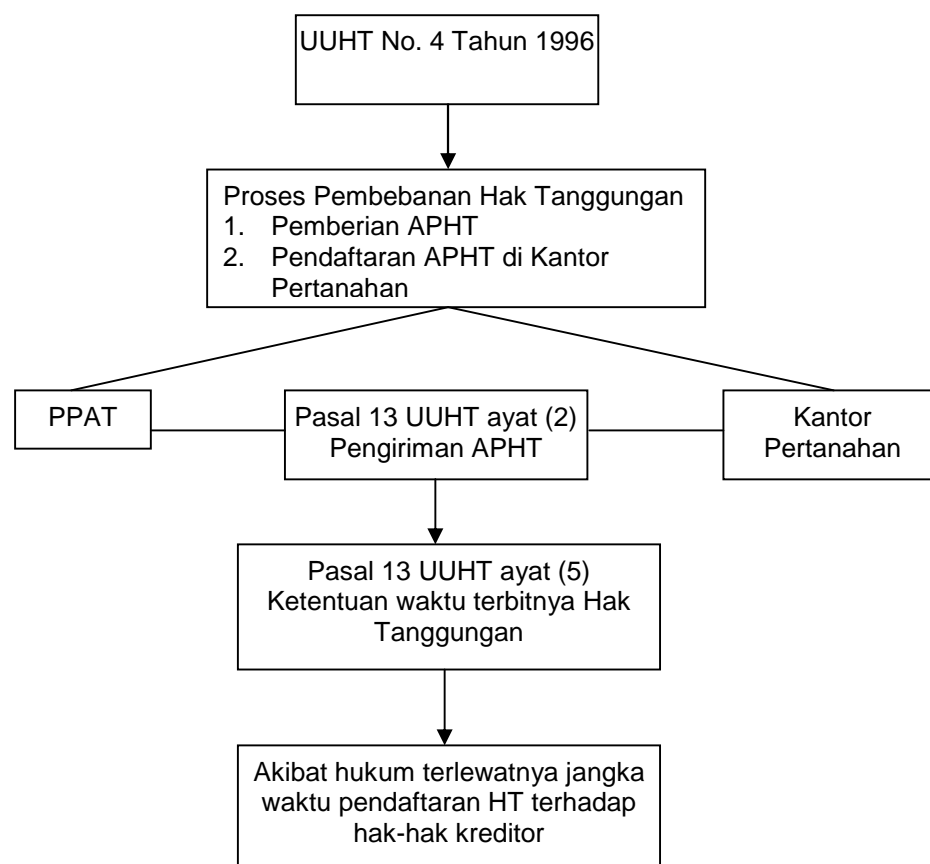
D. Manfaat Penelitian

1. Diharapkan dari penelitian ini, dapat memberikan masukan bagi BPN Kabupaten Bekasi selaku instansi yang bertanggungjawab dan berwenang terhadap pelaksanaan UUHT khususnya mengenai pendaftaran dan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan.
2. Diharapkan pula dari penelitian ini dapat memberikan masukan bagi Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum dalam rangka meningkatkan profesionalisme dibidang pekerjaan yang menjadi tanggungjawabnya.
3. Bagi masyarakat luas, dapat dipakai sebagai sumber informasi dalam rangka memahami segala sesuatu yang berkenaan dengan

Hak Tanggungan khususnya yang menyangkut dengan pendaftaran dan penerbitan buku tanah serta sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual



Terbitkannya UU No. 4 Tahun 1996, amat berarti dalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional yang menjadi salah satu tujuan UUPA, khususnya di bidang jaminan atas tanah.

Di dalam Penjelasan Umum angka 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ditegaskan bahwa: "Proses pembebanan Hak

Tanggungannya dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan."

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

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

Agar memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan dari kreditor lain. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak

Tanggungan (APHT) yang bersangkutan beserta warkah lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.

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

- a. Secara *normatif*, selama Sertipikat Hak Tanggungan belum terbit, maka:
 - 1) Kedudukan kreditor adalah sebagai kreditor *konkuren*;
 - 2) Terbukanya kesempatan bagi pihak ketiga meminta peletakan sita oleh pengadilan;
 - 3) Jika debitor/pemilik jaminan dinyatakan pailit, obyek jaminan termasuk dalam *boedel* pailit.
- b. Secara *empiris*, di Kabupaten Bekasi tidak ditemukan adanya penghentian proses pendaftaran HT karena adanya peletakan sita atau putusan kepailitan.

2. Kerangka Teoretik

a. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan dari pengertian Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.⁶⁾

b. Asas-Asas Dalam Hak Tanggungan

1) Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa :
"Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan"

Oleh karena itu dengan didaftarkan Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.⁷⁾

2) Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa :

⁶⁾ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2006), hlm. 52.

⁷⁾ *Ibid*, hlm. 55.

"Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum"⁸⁾

3) Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek tanggungan dad beban Hak Tanggungan melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

c. Objek Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

⁸⁾ *Ibid*, hlm. 56 .

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang-undangan karena memenuhi asas publisitas.
- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.⁹⁾

Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 UUHT yaitu :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan

Selain hak-hak atas tanah, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 27 UUHT berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

⁹⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm 419.

d. Pendaftaran Hak Tanggungan

1) Arti Pentingnya Pendaftaran APHT

Berbicara mengenai pendaftaran Hak Tanggungan tidak terlepas dari pendaftaran tanah pada umumnya. Dikarenakan pendaftaran Hak Tanggungan merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Meskipun demikian Hak Tanggungan dalam Hukum Tanah Nasional tidak berarti bahwa hakikat dan sifat lembaga-lembaga hukum adat harus diterapkan terhadapnya. Misalnya sifat tunai lembaga jual beli tanah. Hak Tanggungan bukan lembaga hukum adat, maka tidak harus tunduk pada aturan hukum yang berlaku terhadap lembaga hukum adat.¹⁰⁾

Tata cara dalam pembebanan Hak Tanggungan terdiri 2 (dua) tahap, tahap pertama adalah tahap pemberian yang harus dilakukan dihadapan PPAT, sedangkan tahap kedua adalah tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini wajib dilakukan dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi sahnyalah kelahiran dan berlakunya hak jaminan yang diberikan terhadap pihak ketiga.

Memberlakukan sifat tunai lembaga-lembaga hukum adat pada Hak Tanggungan, dalam arti bahwa hak tersebut lahir pada saat dilakukan pemberiannya dihadapan PPAT, ini

¹⁰⁾ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm 210.

sangat bertentangan dengan sifat keterbukaan hak jaminan atas tanah bagi pihak ketiga, yang hendak dipenuhi dengan dipenuhinya syarat publisitas melalui pendaftaran tersebut. Dikarenakan administrasi PPAT bersifat tertutup sedangkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum.

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

Pemberian Hak Tanggungan selain harus memenuhi syarat spesialitas juga harus memenuhi syarat publisitas, yaitu wajib didaftarkan karena Hak Tanggungan tidak lahir pada saat diberikan dengan pembuatan APHT, melainkan

baru lahir setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Adapun dari tujuan pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

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

Dalam Pasal 13 UUHT menetapkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, meskipun APHT sudah ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT akan tetapi Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir dan harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran.

Bahwa Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah Hak Tanggungan oleh

Kepala Kantor Pertanahan. Berbeda dengan lembaga jual beli tanah yang bersifat tunai. Dalam jual beli tanah yang terpenting adalah kepentingan dari pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya sudah selesai dilakukan dihadapan PPAT.

Untuk ini akta PPAT (akta jual beli) sudah merupakan alat bukti bahwa pihak pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Maka pendaftaran dalam pemindahan haknya hanya berfungsi sebagai penguat terhadap hubungannya dengan pihak ketiga. Sedangkan bagi Hak Tanggungan adanya pendaftaran APHT oleh Kantor Pertanahan yang akan melahirkan hak-hak istimewa bagi para kreditor terhadap pihak ketiga, bukan dalam hubungannya dengan pihak pemberi Hak Tanggungan. Disinilah letak arti pentingnya pendaftaran APHT.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini metode yang digunakan metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan *yuridis empiris* dipergunakan untuk menganalisa praktek pelaksanaan proses

pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT beserta penerbitan tanggal buku tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan oleh BPN sebagai lembaga yang berwenang. Maka maksud penelitian ini adalah melakukan penjelasan atas permasalahan yang timbul mengenai pendaftaran dan penerbitan buku tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan apabila mengalami keterlambatan waktu dari jadwal dan ketentuan yang telah ada di dalam UUHT. Dari hasil penelitian yang diperoleh di lapangan yang kemudian dihubungkan dengan aspek-aspek hukumnya yang menyangkut proses pendaftaran Hak Tanggungan sampai dengan penerbitan tanggal buku tanah Hak Tanggungan serta Sertipikat Hak Tanggungan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang menggambarkan dan menguraikan keadaan maupun fakta yang ada secara jelas diuraikan secara sistematis atas pelaksanaan UUHT khususnya yang menyangkut proses pendaftaran Hak Tanggungan dan PPAT sampai penerbitan tanggal buku tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan oleh BPN Kabupaten Bekasi.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Data primer

Data primer dalam penelitian tesis ini diperoleh dari

Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Notaris PPAT maupun Bank di Bekasi, adapun informan dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Kepala Kantor Pertanahan Bekasi yaitu : Bapak Wahyu, S.H. dan Ibu Henny, S.H.
2. 2 orang PPAT/Notaris di Bekasi yaitu : Bapak Durachman, S.H. dan Ibu Yardina Lilituani Lubis, S.H.

b. Data sekunder

Diperoleh melalui penelitian kepustakaan yaitu proses pengumpulan data baik melalui penelusuran atas peraturan perUndang-undangan, dokumen-dokumen atau literatur-literatur ilmiah yang berkaitan dengan penerbitan Buku Tanah Hak Tanggungan. Data sekunder ini meliputi :

- 1) Bahan hukum primer, meliputi norma-norma hukum dan peraturan perUndang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif khususnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/ Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan-bahan hukum primer, meliputi literature-literatur yang berupa buku-buku, hasil-hasil penelitian, makalah-makalah, dan lain-lain yang berkaitan

dengan pelaksanaan UUHT.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus bahasa dan kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Dilakukan untuk memperoleh data primer yaitu melalui pedoman wawancara secara bebas terpimpin dengan responden melalui pedoman wawancara yang sudah dipersiapkan sebelumnya.

b. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan. Studi dokumenter dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang berupa APHT dan buku tanah Hak Tanggungan yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

5. Teknik Analisis Data

Sesuai dengan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis dengan metode pendekatan yuridis sosiologis, maka metode analisis data dilakukan secara kuantitatif, artinya data yang

telah diperoleh tersebut disusun secara sistematis dan lengkap kemudian dianalisis secara kualitatif, sehingga tidak memerlukan rumus statistik.

Metode analisis kualitatif berguna untuk mengkaji isi dari informasi yang didapat secara sistematis, kritis dan konsisten dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan UUHT dalam tujuannya memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak khususnya kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dengan berlakunya UUHT atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka Pemberian jaminan atas hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA hanya dapat dilakukan dengan hak tanggungan. Pengertian hak tanggungan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan 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 peiunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Secara resmi UUPA menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan hak tanggungan, yang kemudian menjadi judul UUHT atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, penyebutan Hak Tanggungan dalam UUPA ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan hipotik dan

credietverfiand. Sejak itu pula lembaga hak jaminan hak tanggungan telah ada, walaupun Undang-undang yang mengatur mengenai prinsip pokok dan dasar-dasar hak tanggungan belum ada, yang untuk sementara pelaksanaannya menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan *credietverfiand*.

Unsur-unsur pokok dari pengertian hak tanggungan tersebut yaitu:

- 1) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- 2) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA; 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;
- 3) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- 4) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain¹⁾.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Selain ciri-ciri dan sifat tersebut diatas hak tanggungan juga mempunyai asas-asas yang melandasi hak tanggungan yaitu:

- 1) Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 UUHT, hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan

¹⁾ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Bandung : Alumni) hlm. 11.

setiap bagian dari padanya, dengan kata lain telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Tetapi berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) dan Ayat (2) UUHT sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi para pihak dengan membuat perjanjian dalam akta Pembebanan hak tanggungan dan hanya dapat dilakukan sepanjang pemberitahuan atau disetujui oleh pihak kreditor.

- 2) Hak tanggungan itu dibebankan kepada beberapa Hak atas Tanah.

Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing Hak Atas Tanah yang merupakan bagian yang obyek hak tanggungan sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi, penyimpangan atau pengecualian ini adalah untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, misalnya masalah pembangunan perumahan, masalah roya parsial berdasarkan Undang-undang Rumah Susun, diaman dalam Pasal 16 Undang-undang Rumah Susun menerangkan pelunasan utang yang yang dijamin dengan

hipotik dan fidusia dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual.

- 3) Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.

Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan dan tidak mungkin untuk membebankan hak tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

- 4) Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, termasuk benda-benda yang berdiri tumbuh dan tertanam di atas tanah tersebut, selanjutnya disebut sebagai benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- 5) Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari, meskipun hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang hak tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 Ayat (4) UUHT memungkinkan hak tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada, dalam pengertian "yang baru akan ada" ialah

benda-benda yang pada saat hak tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani hak tanggungan tersebut, misalnya: karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah hak tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut.

- 6) Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, lahirnya, eksistensinya, hapusnya perjanjian hak tanggungan tergantung pada perjanjian induknya.

- 7) Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada. Utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari tetapi harus telah diperjanjikan sebelumnya.
- 8) Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.

Hal tersebut dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 3 Ayat (2) UUHT yang menampung kebutuhan pemberian hak tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan, yang dalam hal ini seorang

debitor dapat memperoleh kredit lebih dari satu bank, tetapi berdasarkan ketentuan-ketentuan yang sama, yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.

- 9) Di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan, keadaan ini memang seharusnya demikian karena bagaimanapun terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita, alasannya adalah karena tujuan utama dibentuknya lembaga jaminan hak tanggungan adalah memberikan kepastian hukum dan jaminan yang kuat bagi kreditor pemegang hak tanggungan yang untuk itu didahulukan dari kreditor-kreditor yang lain dalam pemenuhan pelunasan utang.
- 10) Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu sepanjang dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tertentu yang baru akan ada sepanjang telah diperjanjikan dengan tegas karena belum dapat ditentukan apa wujud dari benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hal ini merupakan pengecualian dengan asas spesialis hak tanggungan di mana hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang dapat ditentukan secara spesifik. Dengan kata lain obyek hak tanggungan yang berupa tanah tersebut harus jelas identitas dan keberadaannya sehingga pasti dan apabila tanah tersebut belum dapat ditentukan maka harus diperjanjikan lebih dulu.

11) Hak tanggungan wajib didaftarkan.

Terhadap hak tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan, di mana Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

12) Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.

Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam APHT, baik janji yang bersifat limitatif atau fakultatif, bersifat fakultatif karena janji-janji tersebut boleh dicantumkan atau tidak, baik sebagian atau keseluruhan tergantung kehendak dan kesepakatan para pihak. Sedangkan yang bersifat limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam ketentuan UUHT.

13) Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji, janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Larangan pencantuman janji yang demikian, dimaksudkan untuk melindungi hak-hak debitur,

agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor (bank) yang berada dalam keadaan sangat membutuhkan utang (kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya.

- 14) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti. Apabila debitor cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil hasil pelelangan tersebut untuk melunasi utangnya, bahkan pemegang hak tanggungan diberi hak untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari debitor ataupun memperoleh penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas obyek hak tanggungan yang dijadikan jaminan utang dalam hal debitor wanprestasi.²⁾

3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

a. Objek hak Tanggungan

Pada dasarnya benda-benda tanah yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang yang dibebani dengan hak tanggungan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

²⁾ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana Tahun 2005) hlm. 147 s/d 180.

- 1) Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang; ini berarti bahwa apabila debitor wanprestasi benda tersebut hasil penjualan obyek hak tanggungan dapat dituangkan yaitu melalui proses pelelangan umum.
- 2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;

Dalam hal ini hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan unsur ini berkaitan dengan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor preferen yang diberikan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah yang dibebani hak tanggungan sehingga semua dapat mengetahui.

- 3) Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitor cedera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum diisapapun benda tersebut berada, Hal ini untuk mengantisipasi bilamana debitor wanprestasi sehingga apabila diperlukan kreditor dapat merealisasikan melalui eksekusi dan hasilnya untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.
- 4) Memerlukan penunjukkan dengan Undang-undang, jadi apa yang berhubungan dengan obyek hak tanggungan dan segala yang melekat padanya telah diatur dengan Undang-

undang Sesuai dengan pengertian hak tanggungan, maka objek hukum hak tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, yang wajib didaftar sebagai syarat publisitas dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan agar mudah dan pasti pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya, dalam UUPA (Pasal 25, 33, 39) tersebut yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang memenuhi syarat wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan³⁾.

Dalam Pasal 51 UUPA yang harus diatur dengan UUHT atas hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Dengan demikian UUPA telah membatasi dengan menyebutkan hak atas tanah yang kelak akan menjadi objek hak tanggungan.

Perluasan lingkup objek hak tanggungan tidak hanya meliputi hak pakai atas tanah negara tertentu, melainkan pula meliputi bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, secara normatif, objek hak

³⁾ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Bandung : Djambatan Tahun 1999) hlm. 78

tanggungannya telah disebutkan di dalam Pasal 4 dan Pasal 27 UUHT, yaitu :

a. Hak Milik Atas Tanah,

Di dalam UUPA pada Pasal 20 Ayat (1) disebutkan pengertian hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, dari Pasal tersebut sifatsifat hak milik berbeda dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dipunyai orang, hak miliknya yang kuat dan terpenuh.

b. Hak Guna Usaha Atas Tanah

Di dalam UUPA pada Pasal 28 Ayat (1) disebutkan pengertian Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Dari Pasal ini hak guna usaha merupakan hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

c. Hak Guna Bangunan Atas Tanah

Di dalam UUPA pada Pasal 35 Ayat (1) disebutkan pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah

yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Dalam penjelasannya antara lain menyatakan berlainan dengan hak guna usaha, maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian dan hak guna bangunan bukan hak opstal dari KUH Perdata Indonesia.

d. Hak Pakai Atas Tanah

Di dalam UUPA pada Pasal 41 Ayat (1) disebutkan pengertian Hak Pakai itu adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa, atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

e. Benda-Benda Lainnya

Dengan UUHT, pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang berkaitan dengan tanah, baik yang telah ada atau yang akan ada di kemudian hari. Adapun benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut meliputi:

- 1) Bangunan, tanaman, dan hasil karya itu merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang dibebani dengan hak tanggungan.
 - 2) Bangunan, tanaman, dan hasil karya itu merupakan milik pemegang hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan;
 - 3) Pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT, jika pemilik yang lain daripada pemegang hak atas tanah, maka wajib dilakukan bersama dengan pemberian hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka dengan akta otentik, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan, pengertian akta otentik di sini adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani hak tanggungan bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan.
- f. Hak Kepemilikan Atas Tanah Menurut Hukum Adat

UUHT juga menampung kepentingan golongan ekonomi lemah untuk dapat memperoleh kredit yang

diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang belum didaftar yang dipunyainya sebagai jaminan kredit. Hal ini ditetapkan dalam Pasal 10 Ayat (3) UUHT yang menyatakan, bahwa apabila objek 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. Pengertian hak lama di sini adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

b. Subjek Hak Tanggungan

Adapun yang menjadi subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan, menurut ketentuan Pasal 8 Ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Hal Ini berarti syarat untuk menjadi pemberi hak tanggungan adalah mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai

obyek hak tanggungan. Ha! ini untuk menjamin debitor dalam hal wanprestasi maka obyek hak tanggungan tersebut dapat dijual lelang untuk pelunasan piutangnya, kewenangan yang dimaksud yaitu kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pada saat pemberian hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan bisa debitor sendiri bisa pihak lain dan juga bisa debitor bersama pihak lain, pemilik lain bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan bisa juga pemilik bangunan, tanaman dan atas hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan, selanjutnya Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Subjek hukum hak tanggungan, yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan hak tanggungan, yang dalam hal ini terdiri atas pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan ini bisa orang perseorangan atau badan hukum dengan syarat mereka mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya dan tidak dikecualikan oleh suatu peraturan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkan hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada Pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.

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 dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa janji memberikan kepada pemegang hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan, maka Pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan

dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

4. Pemberian / Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pemberian Hak Tanggungan pada Pasal 10 ayat (1) UUHT dikatakan harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu. Janji itu wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang dimaksud. Perjanjian ini biasa disebut perjanjian pokok. Jadi pemberian Hak Tanggungan harus dinyatakan dalam perjanjian pokok tersebut. Hal ini sesuai dengan sifat dari Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian ikutan (*perjanjian accessoir*) dari perjanjian pokoknya.

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

dibuat dalam bentuk di bawah tangan.

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

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

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

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

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

Tanggungjawab oleh pemilik jaminan kepada kreditor untuk pelunasan hutang debitor.

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

1. Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Penyebutan nama dan identitas para pihak harus jelas benar, sedapat mungkin tidak memakai singkatan, jika ada, harus dituliskan pula kepanjangannya. Demikian pula surat-surat/akta yang menjadi dasar hukum untuk bertindak, juga persetujuan/ijin yang dinyatakan secara tertulis yang menyangkut kapasitas dan kewenangan pemberi Hak Tanggungan, misalnya persetujuan istri mengenai harta campur, ijin Pengadilan (dalam hal perwallian di bawah umur).

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

3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang

dijamin.

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

4. Nilai Tanggungan, merupakan suatu pernyataan sampai sejumlah berapa rupiah/batas jumlah hutang yang dijamin. Artinya jumlah hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan hanyalah sebesar nilai Tanggungan. Nilai tanggungan tidak harus sama dengan jumlah hutang. Bahkan biasanya lebih besar daripada hutang demi untuk menjaga bilamana terjadi eksekusi atas benda jaminan, hutang debitor sudah membengkak, karena adanya denda ganti rugi dan / tunggakan bunga. Pada umumnya nilai tanggungan yang ditetapkan oleh Bank sampai dengan 125% (seratus duapuluh lima persen) dari jumlah hutang pokok yang dijamin.
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, menurut penjelasan Pasal 11 ayat (1) huruf (e) UUHT, meliputi rincian mengenai jenis hak atas tanah yang bersangkutan, luasnya letak dan batas-batas tanahnya, nama pemiliknya dan dasar kepemilikannya. Disamping itu jika pembebanan Hak

Tanggungannya tersebut, berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, maka identitas benda-benda lain tersebut juga wajib disebut secara jelas.

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

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

Apabila pemberi Hak Tanggungan karena satu dan lain hal tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT, maka pemberi Hak Tanggungan dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

(selanjutnya disingkat SKMHT) dihadapan PPAT atau Notaris. Pembuatan APHT atau SKMHT tersebut, menurut Pasal 96 ayat (1) dan (2) Peraturan MNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, dilakukan dengan menggunakan formulir yang bentuk dan cara pengisiannya telah ditetapkan dalam Lampiran 21 dan 23 Peraturan MNA/Kepala BPN tersebut.

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

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

Pembatasan waktu tersebut tidak berlaku, jika SKMHT diberikan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah, seperti kredit program, kredit kecil, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dan kredit lain yang sejenis. Oleh karena itulah ditetapkan Peraturan MNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang penetapan batas waktu penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu. Pasal 1 peraturan tersebut menyebutkan bahwa SKMHT untuk menjamin pelunasan jenis jenis Kredit Usaha Kecil (KUK) seperti Kredit Umum Pedesaan (KUPEDES), Kredit Usaha Tani (KUT), dan KPR untuk rumah sederhana/sangat sederhana ditetapkan selama berlakunya perjanjian pokok (perjanjian kredit) yang bersangkutan.

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 14 Ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 Ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian hak tanggungan, yaitu agar sertipikat hak

atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor. Setelah sertipikat hak tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan, sertipikat hak tanggungan diserahkan oleh Kantor pertanahan kepada Pemegang hak tanggungan. Demikian menurut Pasal 14 Ayat (5) UUHT, permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Ayat (4) UUHT itu, oleh Pasal 22 Ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat hak tanggungan yang telah diberi catatan (surat roya) oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus dengan bila piutang sudah lunas.

Selanjutnya Pasal 22 Ayat (4) UUHT menentukan pula bahwa apabila karena suatu hal Sertipikat hak tanggungan itu tidak mungkin diberi catatan oleh kreditor sebagaimana dimaksud di atas. Catatan pada Sertipikat hak tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas, apabila hapusnya hak tanggungan itu karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya hak tanggungan itu karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan, hapusnya Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan
- b. Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan oleh Ketua Pengadilan.

Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak Tanggungan harus dikembalikan kepada Pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pelaksanaan pasal ini sangat tidak diinginkan oleh pihak perbankan, Bank selalu menginginkan agar bukan hanya sertifikat Hak Tanggungan saja yang diserahkan pada kreditor tetapi sertifikat hak atas tanah juga disimpan oleh bank, keinginan yang demikian adalah untuk menjaga agar pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tidak kemudian melakukan tindakan tindakan yang dapat merugikan bank sebagai kreditor (pemegang hak Tanggungan) diluar sepengetahuan dan persetujuan pihak bank.

Untuk mengakomodir keinginan bank tersebut Pasal 11 ayat (2) huruf k jo. Pasal 14 ayat (4) UUHT memberikan kepada bank sebagai pemegang hak Tanggungan untuk memperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tidak dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah tetapi diserahkan dan disimpan oleh dan kepada bank sebagai pemegang

hak Tanggungan, dengan adanya tambahan perjanjian ini maka dengan sendirinya pemegang sertipikat hak atas tanah telah menyerahkan/menyerahkan kepercayaan sepenuhnya kepada pemegang hak Tanggungan untuk menyimpan sertipikat hak atas tanah sampai dengan utang debitor lunas, dan dengan sendirinya pihak bank dengan adanya penyerahan tersebut akan menyimpan dan menjamin keamanan sertipikat hak atas tanah tersebut.

Apabila dalam jangka waktu sampai dengan pelunasan utang debitor ternyata sertipikat hak atas tanah tersebut hilang dalam kekuasaan penyimpanan bank atau pemegang hak Tanggungan, apakah hal tersebut termasuk wanprestasi yang dapat dituntut untuk ganti ruginya untuk pihak yang telah dirugikan yaitu pihak pemegang hak atas tanah/pemberi hak Tanggungan yang dalam hal ini memang terdapat suatu perjanjian pokoknya yaitu berupa perjanjian kredit/perjanjian utang piutang yang sudah di sepakati terlebih dahulu dan kerugian materiil maupun imateriil atas gagalnya proyek yang akan dibiayainya tersebut (seperti kasus yang penulis paparkan sebelumnya), maka dengan sendirinya bank harus bertanggung jawab untuk mengurus sertipikat pengantiannya dan juga mengganti kerugian yang di derita oleh pihak pemegang sertipikat hak atas tanah karena hilangnya sertipikat hak atas tanah ini termasuk kelalaian pihak bank yang menyimpan sertipikat hak atas tanah tersebut.

B. Pendaftaran Hak Tanggungan

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

Adapun berkas yang diperlukan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah:

1. Surat:
 - a. Permohonan dari penerima Hak Tanggungan (kreditor)
 - b. Kuasa (otentik), jika pemohon dikuasakan.
2. Sertipikat hak atas tanah/sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) *in originally* 1 (satu) rangkap.
4. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
5. Foto copy identitas diri pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan (kreditor) dan atau kuasanya yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), bila pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan kuasa.

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

Pentingnya melakukan pendaftaran Hak Tanggungan disebabkan karena pada saat lahirnya Hak Tanggungan oleh Undang-undang telah ditegaskan adalah pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan, diberi tanggal hari berikutnya. Jadi pemberian Hak Tanggungan yang diwujudkan dengan penandatanganan APHT oleh debitor/pemilik jaminan, belum menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya akan lahir bilamana APHT yang bersangkutan didaftarkan pada Kantor Pertanahan yaitu pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Saat lahirnya Hak Tanggungan merubah status kedudukan kreditor/pemegang Hak Tanggungan menjadi yang diutamakan diantara kreditor-kreditor lain dan menetapkan peringkat Hak Tanggungan dalam hubungan antar sesama kreditor/pemegang Hak Tanggungan, dengan objek jaminan hak atas yang sama.

Sehubungan dengan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah ini, yang merupakan salah satu bentuk pendaftaran tanah, maka sebaiknya perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), sistem pendafrtan tanah yang diberlakukan adalah *registration of deed*.⁴⁾ Dengan pendaftaran sistem ini dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan Hak Atas Tanah, seperti hak keberadaan atas tanah, termasuk di dalamnya *eigendom* Hak Milik. Setelah berlakunya UUPA sistem pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran Hak Tanggungan menggunakan sistem *registration of title* (pendaftaran hak). Dengan sistem pendaftaran hak pada Hak Tanggungan, maka untuk pendaftaran Hak Tanggungan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan.⁵⁾

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

Pada penjelasan atas Pasal 13 ayat (2) UUHT, dikatakan bahwa

⁴⁾ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 214.

⁵⁾ M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan*, (Yogyakarta : Laksbang PRESSindo, 2005), hlm 96-97.

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

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

Ketentuan pada ayat (2) ini wajib dilaksanakan oleh PPAT karena jabatannya. Pelanggaran atas kewajiban dimaksud, dapat berakibat dijatuhkannya sanksi terhadap PPAT yang bersangkutan, seperti yang diatur dalam Pasal 23 UUHT mengenai Sanksi Administratif. Adapun sanksi administratif yang dimaksud oleh Pasal 23 UUHT dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan sampai sanksi yang terberat yaitu diberhentikan dari jabatan.

Dengan pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta warkah lain yang diperlukan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan

setempat, maka pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan. Setelah proses tersebut selesai, Kantor Pertanahan kemudian menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

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

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

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

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

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

Menyangkut penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan ini, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT. Sertipikat yang dimaksud sesuai

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

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

C. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak Kreditor.

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

terhadap pihak ketiga.

Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Pada sampul sertipikat Hak Tanggungan dicantumkan irah-irah dengan kata-kata : “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai “pengganti” *grosse* akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah, kecuali diperjanjikan lain. Sedang sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).⁶⁾

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

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

Pada Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT

⁶⁾ M. Khoidin, *Op.cit*, hlm. 75

dikemukakan bahwa: “Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”.⁷⁾

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

Penjelasan tentang diberikannya kedudukan atau hak mendahului atau hak diutamakan atau hak istimewa (*droit de preferent*) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan diuraikan pada Angka (4) Penjelasan Umum UUHT, sebagai berikut:

⁷⁾ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 97.

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

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

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

Tujuan dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang

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

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

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

Tanggungan.⁸⁾

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT ditetapkan bahwa dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak-haknya. Menurut Gautama, menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan tergolong sebagai “*separatisten*” yaitu kreditor yang mempunyai hak yang berasal dari gadai dan hipotik atau hak jaminan lainnya. Kreditor separatis karena sifatnya sebagai pemilik suatu hak jaminan dilindungi secara *super preferent*. Jadi walaupun telah ada pernyataan pailit terhadap pemberi Hak Tanggungan tidak terkena *pailisemen* dan tagihan kreditor tidak termasuk *boedel* pailit.⁹⁾

Pada penjelasan Pasal 21 ditegaskan bahwa ketentuan tersebut untuk lebih memantapkan kedudukan *preferent* pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya

⁸⁾ Sutan Remi Sjahdeini, *Op. cit*, hlm. 41.

⁹⁾ Sudargo Gautama, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 91.

akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.¹⁾

Kabupaten Bekasi merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Barat yang terletak di sebelah Timur DKI Jakarta yang merupakan pintu gerbang Jawa Barat dari Ibukota negara dan sebagai salah satu penyangga (*hinterland*) ibukota negara. Luas wilayah Kabupaten Bekasi 127.388 Ha, dengan batas-batas administrasi sebagai berikut :

Sebelah Utara : Laut Jawa

Sebelah Selatan : Kabupaten Bogor

Sebelah Barat : DKI Jakarta dan Kota Bekasi

Sebelah Timur : Kabupaten Karawang

Dilihat dari kondisi topografinya, Kabupaten Bekasi terbagi atas dua bagian, yaitu dataran rendah yang meliputi sebagian wilayah bagian utara dan dataran bergelombang di wilayah bagian selatan. Ketinggian lokasi antara 6 – 115 meter dan kemiringan 0 – 250 meter. Kabupaten Bekasi yang terletak di sebelah Utara Propinsi Jawa Barat dengan mayoritas daerah merupakan dataran rendah, 72% wilayah Kabupaten Bekasi berada pada ketinggian 0-25 meter di atas permukaan air laut. Berdasarkan karakteristik topografinya, sebagian

¹⁾ Biro Pusat Statistik Kabupaten Bekasi tahun 2011.

besar Kabupaten Bekasi masih memungkinkan untuk dikembangkan untuk kegiatan budidaya.

Kondisi Geomorfologi di Kabupaten Bekasi secara umum sebagian besar diliputi oleh endapan berumur kuartar dan sebagian kecil lainnya berumur tersier. Kondisi geologi dapat dibedakan menjadi geologi permukaan dan bawah permukaan. Kondisi geologi permukaan meliputi satuan batu pasir konglomerat dan batu lanau, satuan konglomerat, dan batu pasir tufaan, endapan pantai dan tanggul pantai, endapan dangkal, rawa, dan dataran banjir, endapan sungai tua dan sungai muda. Kondisi geologi bawah permukaan, kedudukan equifer dibedakan menjadi tiga bagian yaitu aquifer dengan pembagian (1) kedudukan kurang dari 70 m; (2) antara 70-148 m; dan (3) lebih dari 148 m. Sebagian besar struktur geologi yang ada berupa aluvium dan pleistocene volcanic facies dengan luas areal sekitar 15.421,59 Ha atau 75,11% dari luas keseluruhan. Luas areal lainnya sekitar 5.110,41 Ha atau 24,89% berupa *pliocene sedimentary faces dan Miocene Sedimentary Faces Pleistocene Volcanic Face*, kedua areal ini merupakan lokasi yang cukup layak untuk dikembangkan.

Pada tahun 2008, penduduk Kabupaten Bekasi mencapai 2.193.776 jiwa, yang terdiri dari 1.122.855 laki-laki dan 1.070.921 perempuan. Dari tahun 2004 hingga 2008, Kabupaten Bekasi terus mengalami penambahan jumlah penduduk, dari 1.950.209 jiwa pada

tahun 2004, 2.027.902 jiwa pada tahun 2005, 2.054.795 jiwa pada tahun 2006, 2.125.960 jiwa pada tahun 2007, hingga mencapai 2.193.776 jiwa pada tahun 2008. Perkembangan sektor industri yang pesat merupakan pemicu terjadinya pertambahan penduduk di Kabupaten Bekasi dari tahun ke tahun. Banyak tenaga kerja industri yang datang dari luar Kabupaten Bekasi.

Keberadaan penduduk menurut kecamatan tidak menyebar secara merata. Penduduk paling banyak berdomisili di Kecamatan Tambun Selatan yaitu 369.233 jiwa, diikuti oleh Cikarang Utara sebanyak 173.601 jiwa dan Cikarang Barat sebanyak 168.261 jiwa.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

Pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dilakukan setelah penandatanganan APHT. Kegiatan ini merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan dalam rangka pendaftaran Hak Tanggungan. Praktek pengiriman APHT dan warkahnya pada Kantor Pertanahan, sebagian dilakukan langsung oleh PPAT itu sendiri dan sebagian lainnya ditugaskan kepada Karyawan PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, jumlah PPAT di Kabupaten Bekasi sebanyak 250 orang dan 14 orang Notaris. PPAT yang melaksanakan

aktifitas pendaftaran Hak Tanggungan sampai pada saat penulisan ini sebanyak 9 orang PPAT, yang kesemuanya berasal dari PPAT/Notaris. Tabel dibawah ini akan menggambarkan perbandingan jumlah pemohon pendaftaran Hak Tanggungan yang berhubungan langsung dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

Tabel 1
Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Bekasi

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

Sumber : Data Primer 2011.

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

Pertanahan.

Menurut Durachman²⁾, dalam rangka pendaftaran Hak Tanggungan, PPAT wajib untuk melakukan pengecekan terhadap Sertipikat hak atas tanah/HMSRS yang menjadi obyek Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Pengecekan ini dimaksud untuk :

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

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

Bilamana berdasarkan hasil pengecekan ternyata sertipikatnya bermasalah, maka proses penanda tangan APHT tidak dilaksanakan. Tetapi bilamana tidak ada masalah, secara tertulis

²⁾ Durachman, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, tanggal 6 Februari 2012.

³⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta : Djembatan.2007), hlm. 431.

sebagai bukti telah dilakukannya pengecekan, maka terhadap sertipikat hak atas tanah dimaksud akan diberi stempel pengecekan atau tulisan dengan kalimat: “*Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, pengecekan tanggal, No* ” dan diparaf oleh Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “ *PPAT telah diminta pengecekan sertipikat*”. Kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

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

Tabel 2
Jangka Waktu Pengajuan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan

No	Nama	S/d hari ke 7		Setelah hr ke 7	
		Jmlh	%	Jmlh	%
1	Durachman, SH (PPAT-Notaris)	5	25	15	75
2	Yardina Lilituani Lubis,SH (PPAT-Notaris)	2	100	18	90
3	Widyanto Santoso (Karyawan)	5	25	15	75
4	Edo Fahlevi (Karyawan)	4	20	16	80
	Jumlah	16	20	64	80

Sumber: Data Primer 2011.

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

Ada beberapa penyebab yang dikemukakan oleh Durachman⁴⁾, sehingga pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor PPAT dilakukan setelah lampau 7 hari, yaitu:

1. Penerima Hak Tanggungan (kreditor) terlambat menandatangani APHT.
2. Para pihak terlambat memenuhi syarat kelengkapan pendaftaran Hak Tanggungan, khususnya SPPT, NPWP, dan STTS PBB pada tahun berlaku.
3. APHT terlambat dikerjakan.

⁴⁾ Durachman, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, tanggal 6 Februari 2012.

4. PPAT terlambat menandatangani APHT dan/atau warkah untuk pendaftarannya.
5. Sertipikat hak atas tanah/HMSRS terlambat dicek resmi/tertulis atau tercecer/lupa oleh Kantor Pertanahan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dikatakan bahwa penandatanganan akta APHT senantiasa dilaksanakan berdasarkan penyampaian dari kreditor (Bank). Bilamana menurut pertimbangan Bank, syarat untuk pelaksanaan penandatanganan kredit telah terpenuhi, maka *legal officer* Bank akan menyampaikan perihal rencana penandatanganan akta pengikatan kredit tersebut. Syarat kelengkapan untuk pendaftaran

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

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

Bilamana setelah dibacakan, para pihak telah setuju dan mengerti isi perjanjian, selanjutnya akta perjanjian kredit dan akta pengikatan jaminannya ditandatangani debitor dan pemilik jaminan. Walaupun pelaksanaan penandatangerannya tidak terjadi secara

serentak, tetapi oleh Notaris/PPAT pada hari dibacakan dan ditandatanganinya akta oleh debitor dan pemilik jaminan dianggap sebagai tanggal hari dibuatnya akta perjanjian kredit dan akta pengikatan jaminannya (termasuk APHT).

Pasal 13 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa PPAT wajib mengirimkan (melakukan pendaftaran) APHT dan warkah untuk pendaftarannya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT. Cara pelaksanaan pendaftaran dimaksud kemudian diuraikan lebih lanjut pada bagian penjelasan Pasal 13 ayat (2) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan menurut ketentuan tersebut dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

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

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

mempercayakan PPAT/Notaris melakukan semua proses lanjutan setelah pembuatan akta pengikatan, seperti pendaftaran Hak Tanggungan.

Penyampaian APHT berikut semua surat/dokumen untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada prakteknya, sebagaimana hasil penelitian lapangan, dilakukan oleh kantor PPAT yang bersangkutan, baik oleh PPAT-nya sendiri maupun dengan melalui karyawannya.

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

Keterlambatan waktu pengiriman berkas untuk pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor PPAT kepada Kantor Pertanahan disebabkan karena:⁵⁾

1. PPAT tidak profesional dalam menjalankan tugasnya.

Alasan-alasan yang ditemukan oleh penulis dalam proses

⁵⁾ Widyanto Santoso, *Wawancara*, Karyawan PPAT-Notaris dari Durachman, S.H, tanggal 6 Februari 2012.

penelitian sebagai penyebab keterlambatan pengiriman berkas pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan seharusnya tidak perlu terjadi, jika PPAT bertindak secara profesional dalam menjalankan tugasnya.

Alasan yang dapat menyebabkan ketidak profesionalan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan, menurut Durachman⁶⁾ adalah persoalan menumpuknya berkas atau tercecernya APHT. Kadangkala kesalahan dalam peletakan berkas APHT yang seharusnya dapat selesai dan dikirimkan tepat waktu dapat menjadi alasan keterlambatan pengiriman APHT itu sendiri.

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

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotocopy Akta Pendirian dan pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertipikat asli.
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- g. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.

⁶⁾ Durachman, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, tanggal 6 Februari 2012.

- h. Fotocopy KTP pemberi Hak Tanggungan (debitor) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima Hak Tanggungan (kreditor) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- i. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberian Hak Tanggungan melalui kuasa.

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

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

- a. Sertipikat asli Hak atas tanah/sertipikat HMSRS.
- b. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) baik debitor (pemberi HT) atau Akta Pendirian Badan Hukum, Penerima HT (kreditor) dan/atau kuasanya.
- c. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), apabila pemberian HT melalui kuasa.
- d. SPPT dan STTS PBB tahun yang berlaku.

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

- a. Sertipikat Hak atas tanah/Sertipikat HMSRS, terlebih dahulu harus diadakan pengecekan secara resmi untuk mendapatkan informasi tertulis dan akurat dari Kantor Pertanahan tentang

keberadaan sertipikat yang akan dibebani Hak Tanggungan.

- b. Pemberi Hak Tanggungan haruslah pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum atas obyek Hak Tanggungan dimaksud, demikian pula penerima Hak Tanggungan (kreditor) haruslah pihak yang mempunyai kewenangan hukum untuk itu.
- c. Dokumen dalam bentuk fotocopy haruslah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya.

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

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

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

- a) Tegoran lisan;
- b) Tegoran tertulis;
- c) Pemberhentian sementara dari jabatan;
- d) Pemberhentian dari jabatan.

Batasan-batasan untuk penerapan sanksi administrasi tersebut di atas tidak jelas, terhadap pelanggaran yang bagaimana yang dikenakan tegoran lisan atau pelanggaran

bagaimana yang dikenakan tegoran tertulis, dan seterusnya. Ancaman sanksi administratif pada Pasal 23 ayat (1), tidak membuat PPAT takut, karena dalam praktek sanksi tersebut hampir tidak pernah diterapkan. Aturan tentang sanksi administratif bagi PPAT, menurut Durachman⁷⁾, berdasarkan kesepakatan PPAT Kabupaten Bekasi berupa tegoran lisan dan tertulis sampai pembayaran denda dengan besar nominal Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah).

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

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

Pasal 13 ayat (2) UUHT secara tegas menyatakan: "Selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pembebanan hak Tanggungan yang

⁷⁾ Durachman, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, tanggal 6 Februari 2012.

bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.

Menurut penulis pencantuman kata “selambat-lambatnya” pada ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, seharusnya dipahami sebagai batas waktu terakhir untuk melakukan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Jangka waktu 7 (tujuh) hari yang ditetapkan oleh pembentuk undang-undang kiranya telah dipikirkan sedemikian rupa sehingga dianggap cukup untuk mempersiapkan semua dokumen yang diperlukan dan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Ketentuan “selambat-lambatnya” tujuh hari.

Inkonsistensi Badan Pertanahan Nasional tampak dengan adanya Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 mengenai penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran Hak Tanggungan yang menyatakan sebagai berikut:

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

terlambat, berkas tersebut wajib tetap diproses oleh Kantor Pertanahan”.

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tanggal 30 Mei 1996, telah melemahkan pemberlakuan Pasal 13 ayat (2) UUHT secara tegas dan memberikan peluang kepada PPAT atau pemohon melakukan pelanggaran, walaupun tetap ada resiko yang mungkin akan ditanggungnya. Isi surat tersebut di atas kurang melindungi kreditor karena dimungkinkannya proses pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan setelah lewat waktu 7 (tujuh) hari semakin memperpanjang waktu ketidakpastian hukum kreditor.

Perlu diperhatikan, bahwa keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan. Maka walaupun pengirimannya terlambat Kepala Kantor Pertanahan wajib memprosesnya. Tetapi PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Misalnya HT yang diberikan tidak dapat didaftar, karena tanah yang bersangkutan telah kedahuluian terkena sita jaminan. Demikian juga dalam memilih cara pengirimannya. Resiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan UUHT yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman yang tidak tepat, menjadi tanggung-jawab PPAT

yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya oleh Kepala Kantor Pertanahan.⁸⁾

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

Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dilaksanakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan serta warkah lain yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Menurut Notaris Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Yardina⁹⁾, bahwa pengiriman APHT dan warkah lain yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan, seluruhnya dijalankan oleh kantor PPAT, baik oleh PPAT itu sendiri ataupun melalui karyawannya yang ditugaskan untuk itu.

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

a. Surat :

⁸⁾ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 434

⁹⁾ Yardina Lilituani Lubis, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, tanggal 17 Februari 2012.

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

Menurut Edo Pahlevi,¹⁰⁾ bahwa setiap pegawai Kantor Notaris/PPAT telah mempunyai jalur pelayanan untuk pendaftaran HT melalui pegawai Kantor Pertanahan tertentu (bukan hanya petugas yang ditunjuk pada loket pendaftaran HT). Oleh karena itu semua dokumen persyaratan untuk pendaftaran HT diserahkan melalui pegawai Kantor Pertanahan tersebut. Cara

¹⁰⁾ Edo Pahlevi, *Wawancara*, Pegawai Kantor Notaris Kabupaten Bekasi, tanggal 17 Februari 2012.

pendaftaran seperti ini telah lama terbentuk dan hal serupa juga terjadi pada pelayanan pertanahan yang lainnya, seperti peralihan hak dan roya.

Hal ini menyebabkan biaya pendaftaran HT yang harus ditanggung oleh pemohon menjadi lebih tinggi dari biaya resmi yang telah ditetapkan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), besarnya biaya untuk pelayanan HT ditetapkan sebesar Rp.50.000,- (untuk nilai HT sebesar s/d Rp.250.000.000), Rp.200.000,- (untuk nilai HT sebesar Rp.250 juta- Rp.1 Milyar), Rp.2.500.000,- (untuk nilai HT sebesar lebih dari Rp.1 Milyar- Rp.10 Milyar), Rp. 25.000.000,- (untuk nilai HT sebesar lebih dari Rp.10 Milyar- Rp.1 Triliun), dan Rp.50.000.000,- (untuk nilai HT lebih dari Rp.1 Triliun). Sedangkan yang dibayarkan kepada pegawai pertanahan sebesar Rp.150.000 (seratus limapuluh ribu rupiah) - Rp.250.000,-(duaratus lima puluh ribu rupiah) ditambah dengan biaya map permohonan HT sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk setiap permohonan HT. Jumlah biaya ini akan bertambah lagi jika jumlah pembebanan HT-nya mencapai milyaran rupiah.

Pada saat penyerahan dokumen untuk pendaftaran HT, telah disiapkan buku daftar pengajuan permohonan pendaftaran HT yang dibuat sendiri oleh pegawai Kantor PPAT. Buku ini

selanjutnya akan ditandatangani oleh pegawai Kantor Pertanahan tersebut sebagai bukti penerimaannya. Selanjutnya terhadap setiap dokumen yang dilampirkan untuk pendaftarannya dilakukan pemeriksaan untuk memastikan kembali bahwa dokumen yang dilampirkan benar telah dan tidak ada kesalahan/kekeliruan atau kekurangan dalam pengisian data pada APHT. Bersamaan dengan itu pegawai Kantor Pertanahan tersebut akan meminjam buku-tanah hak atas tanah/HMSRS pada bagian arsip untuk disatukan dengan dokumen yang diterimanya dari pegawai Kantor PPAT.

Setelah buku-tanah hak atas tanah/HMSRS disatukan dengan semua dokumen pendaftaran HT, kemudian dilakukan pendaftaran HT pada petugas loket pendaftaran HT. Petugas loket pendaftaran HT selanjutnya melakukan pemeriksaan dan penelitian kelengkapan dan kebenaran berkas yang diserahkan kepadanya. Jika telah diyakini semua dokumen pendaftaran HT lengkap dan benar, maka dikeluarkanlah Surat Perintah Setor (SPS) biaya permohonan HT. Menurut Wahyu,¹¹⁾ penerbit SPS paling cepat 1 (satu) hari setelah penerimaan berkas oleh petugas loket. SPS kemudian diserahkan kembali kepada pegawai pertanahan yang mewakili pemohon tersebut untuk segera dilakukan pembayaran pada Bendahara Khusus Penerima

¹¹⁾ Wahyu, *Wawancara*, BPN Kabupaten Bekasi, 18 Februari 2012.

(BKP). Pada blangko SPS ditetapkan pembayaran permohonan HT selambat-lambatnya dilakukan 1(satu) minggu sejak SPS diterbitkan.

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

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

Menurut Wahyu,¹²⁾ penerbitan SPS, Kwitansi Pembayaran dan STTD, senantiasa dilakukan pada tanggal dan hari yang sama. Hal ini dimungkinkan karena telah terbentuk suatu kerja sama antara pegawai Kantor Pertanahan yang berfungsi sebagai wakil pemohon dengan petugas loket.

Selanjutnya petugas loket pendaftaran menyerahkan semua dokumen kepada koordinator petugas pelaksana pembebanan hak untuk penunjukan petugas pelaksana tertentu

¹²⁾ Wahyu *Wawancara*, BPN Kabupaten Bekasi, 17 Februari 2012.

(yang selanjutnya disebut sebagai pengelola). Pengelola yang telah ditunjuk bertugas untuk:

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

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

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

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

- a. Sertipikat HT dan sertipikat hak atas tanah diteruskan ke loket penerimaan hasil pendaftaran HT untuk diserahkan kepada pemohon, dan;
- b. Buku-tanah hak atas tanah, buku-tanah HT dan warkah lainnya disimpan pada bagian arsip.

Menurut Wahyu,¹³⁾ menyatakan bahwa tanggal buku-tanah HT yang menandakan lahirnya HT adalah pada tanggal hari ketujuh yang dihitung setelah tanggal pembayaran biaya permohonan HT pada Bendahara Khusus Penerima (BKP) atau jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka tanggal buku-tanah HT diberi tanggal hari kerja berikutnya. Tanggal ini tercatat secara komputerisasi dan akan tercatat secara otomatis semenjak tanggal pendaftaran HT dan terbitnya sertipikat buku-tanah HT sampai hari ke-7 (tujuh). Namun keseluruhan waktu untuk penyelesaian pendaftaran HT dihitung setelah tanggal pembayaran biaya permohonan HT sampai dengan diteruskannya hasil pendaftarannya pada petugas loket dibutuhkan waktu paling cepat 2 (dua) minggu bahkan lebih.

¹³⁾ Wahyu, *Wawancara*, BPN Kabupaten Bekasi, 17 Februari 2012.

Proses pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan menurut Wahyu,¹⁴⁾ terhitung sejak tanggal penyerahan dokumen berikut biaya pendaftarannya sampai dengan tanggal diterimanya hasil pendaftaran HT sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan. Jangka waktu tersebut akan menjadi lebih lama lagi, jika sementara dalam proses ternyata masih ada berkas yang masih harus dipenuhi atau ada kesalahan pengetikan data pada APHT. Bahkan untuk jumlah nilai pembebanan HT milyaran rupiah, proses penyelesaiannya akan dilakukan bilamana pemohon telah membayar biaya (biaya tidak resmi) yang biasa disebut “biaya taktis”.

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

¹⁴⁾ Wahyu *Wawancara, Ibid.*

Tabel 3
Realisasi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT pada
Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Tahun 2011

No	Bulan	Jual Beli	Hak Tanggungan	Roya	Tukar Menukar	Hibah	Waris/Hibah wasiat	Jumlah
	Sisa Thn 2011	100	61	21	0	7	4	193
1	Januari	160	50	50	0	2	3	265
2	Pebruari	101	50	55	0	6	6	218
3	Maret	566	244	46	0	7	19	882
4	April	300	142	53	0	1	13	509
5	Mei	289	59	42	2	7	13	412
6	Juni	353	117	61	0	7	7	545
7	Juli	52	30	41	0	3	2	128
8	Agustus	297	20	58	4	0	1	380
9	September	197	104	34	0	5	18	358
10	Oktober	237	118	42	0	5	13	415
11	Nopember	457	121	50	1	8	18	655
12	Desember	192	71	26	1	6	8	304
Jumlah		3301	1187	579	8	64	125	7234
Persen (%)		45,63	16,40	8,00	0,11	0,8	12,72	100

Sumber: Data Sekunder, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Tahun 2011.

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

delapanpuluh delapan) dan waris/Hibah wasiat 1,72% (satu koma tujuhpuluh dua persen).

Tabel 3 tersebut di atas juga memperlihatkan adanya sisa pelayanan pertanahan pada tahun 2011 yang belum terselesaikan atau menjadi tunggakan. Sisa pekerjaan tersebut akan bercampur dengan sejumlah permohonan baru yang diajukan oleh pemohon pada bulan berikutnya, sehingga akan menjadi beban kerja bulan berikutnya pula (sisa pekerjaan bulan lalu + permohonan baru = beban kerja). Tabel berikut memberikan gambaran tentang tingkat kemampuan penyelesaian pendaftaran HT berdasarkan beban kerja pada bulan Januari sampai dengan Desember tahun 2011.

Tabel 4
Beban Kerja dan Penyelesaian Pendaftaran Hak Tanggungan
Januari 2010 – Desember 2011

No	Bulan	Permhnan	Sisa bulan lalu	Beban Kerja	Realisasi	Persentase
1	Januari	50	61	111	14	12,61
2	Pebruari	50	97	147	59	40,13
3	Maret	244	88	332	67	20,18
4	April	142	265	407	312	76,65
5	Mei	59	95	154	55	35,71
6	Juni	117	99	216	44	15,94
7	Juli	30	172	202	77	38,11
8	Agustus	20	125	145	103	71.03
9	Sept	104	42	146	146	100
10	Oktober	118	0	118	69	58,47
11	Nop	121	49	170	162	95,29
12	Des	71	8	79	54	68,35
	Jumlah	1126	1092	2227	1162	52,17

Sumber: Data Sekunder, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Tahun 2011.

Berdasarkan Tabel 4 di atas, dijelaskan proses pembebanan Hak Tanggungan sebagai berikut, jumlah permohonan pembebanan Hak Tanggungan yang terendah adalah pada bulan Agustus yaitu sebanyak 20 permohonan, sedangkan yang tertinggi yaitu pada bulan Maret yaitu sebanyak 244 permohonan. Jumlah keseluruhan permohonan Hak Tanggungan pada tahun 2011 adalah sebanyak 1126 permohonan. Tetapi beban kerja menjadi 2227 berkas yaitu setelah ditambah sisa permohonan yang belum terselesaikan pada tahun 2008 sebanyak 61 permohonan. Realisasi penyelesaian berkas pembebanan HT pada tahun 2009 mencapai 1162 permohonan, jika dibandingkan dengan jumlah permohonan (N=1126), maka realisasinya mencapai 100%, tetapi jika dibandingkan dengan beban kerjanya (N= 2227), maka realisasinya hanya 52,17%.

Hak Tanggungan keberadaannya ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan,¹⁵⁾ yaitu:

Pertama, tahap pemberian HT yang ditandai dengan pembuatan APHT oleh PPAT yang didahului dengan pembuatan perjanjian pokoknya, yakni perjanjian hutang piutang. Sebagaimana halnya persyaratan untuk pembuatan akta otentik, maka dalam pembuatan APHT harus dihadiri dan ditandatangani oleh pemilik jaminan sebagai pemberi HT, penerima HT, oleh 2 (dua) orang saksi,

¹⁵⁾ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, (Bekasi : Center for Society Studies, 2006), hlm 152-153.

dan pada akhirnya ditandatangani oleh PPAT. Pemberian HT didahului dengan janji untuk memberikan HT sebagai jaminan pelunasan tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut (Pasal 10 ayat (1) UUHT). Hal tersebut sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan. Selanjutnya setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT).

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

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

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

- a. Hak atas Tanahnya telah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan dalam hal hak atas tanahnya telah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan terdiri dari:

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- 2) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- 3) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 4) Asli Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 5) Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 6) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kantor Pertanahan;
- 7) Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

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

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan; Surat permohonan pendaftaran peralihan hak; Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak;
- 2) Asli Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 3) Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan adanya peralihan;
- 4) Izin pemindahan Hak berdasarkan PMA Nomor 14 Tahun 1961 jjs. Permendagri Nomor SK.59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan ijin untuk peralihannya atau pernyataannya dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Permendagri Nomor 59/DDA/1970;
- 5) Bukti pelunasan biaya pendaftaran peralihan hak;
- 6) Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) apabila untuk pengalihan haknya diharuskan;
- 7) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- 8) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 9) Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

10) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kantor Pertanahan;

11) Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

c. Hak atas tanah sudah terdaftar tetapi yang menjadi obyek Hak Tanggungan hanya sebagian dari sertifikat induk dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, sehingga masih memerlukan proses pemisahan/pemecahan dan balik nama.

2. Obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang belum terdaftar.

Hak atas tanah yang belum terdaftar yang dimaksud yaitu hak atas tanah bekas milik adat. Surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan terdiri dari:

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- 2) Surat permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah yang berasal dari konversi hak milik adat pemberi Hak Tanggungan;
- 3) Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah tersebut di atas;
- 4) Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
- 5) Surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat-bukti hak tersebut;
- 6) Akta/surat yang menjadi dasar perolehan hak oleh pemberi Hak

Tanggunggan;

- 7) Ijin Pemindahan Hak berdasarkan PMA Nomor 14 Tahun 1961 jo. Permendagri Nomor SK.59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan ijin untuk peralihannya atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Permendagri Nomor 59/DDA/1970;
- 8) Bukti pelunasan biaya pendaftaran tanah dan apabila ada, biaya peralihan hak menurut Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992 jo. PP Nomor 13 Tahun 2010 tentang PNBPN;
- 9) Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) apabila ada pengalihan hak dan pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku;
- 10) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- 11) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 12) Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 13) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kantor Pertanahan;
- 14) Bukti pelunasan pendaftaran Hak Tanggungan.

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

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

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

Jadi bilamana APHT dibuat atas adanya hak pemberi HT berdasarkan bukti peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak dan atau bukti kepemilikan hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, maka pendaftaran peralihan/pemindahan haknya dan atau pendaftaran hak atas tanah bekas hak milik adat dilaksanakan lebih dahulu. Setelah hak atas bidang tanah tersebut (baik yang dimiliki berdasarkan adanya bukti peralihan/pemindahan hak dan atau adanya bukti kepemilikan hak atas tanah milik adat yang belum terdaftar) terdaftar atas namanya pemberi HT, barulah dapat dilaksanakan pendaftaran HTnya. Pihak kreditor (Bank) menurut Yardina¹⁶⁾ tidak akan menerima pembebanan Hak Tanggungan apabila obyek dari HT itu sendiri belum terdaftar atas pemberi HT. Hal ini guna menghindari dari akibat hukum yang mungkin terjadi dikemudian hari.

Semua persyaratan untuk pendaftaran HT sebagaimana diuraikan di atas wajib diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan

¹⁶⁾ Yardina Lilituani Lubis, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, tanggal 17 Februari 2012.

APHT. Walaupun demikian keterlambatan pengirimannya tidaklah mengakibatkan batalnya APHT. Tetapi PPAT bertanggung jawab atas segala akibat hukum, termasuk kemungkinan kerugian yang ditanggung oleh pihak-pihak yang bersangkutan, karena keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Penyampaian APHT berikut semua surat/dokumen untuk pendaftaran HT pada prakteknya dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan, baik secara langsung maupun dengan melalui karyawannya.

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

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

1. Dalam hal obyek HT sudah terdaftar atas nama pemberi HT, maka tanggal diterima dan dipenuhinya persyaratan untuk pendaftaran HT secara lengkap adalah tanggal *penerimaan berkas yang lengkap dari PPAT oleh Kantor Pertanahan*, yaitu:
 - a. Tanggal penerimaan berkas yang diserahkan atau dikirimkan oleh PPAT untuk pertama kali, apabila dalam 7 (tujuh) hari kerja

Kepala Kantor Pertanahan tidak memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan bahwa berkas tersebut belum lengkap, atau

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

Sedangkan penentuan hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap persyaratan pendaftaran HT (tanggal buku-tanah HT) dipergunakan cara menghitung sebagai berikut: Hari pertama setelah hari penerimaan dan pemenuhan berkas secara lengkap adalah hari berikut setelah hari penerimaan berkas atau hari pembukuan hak dan hari kedua adalah hari berikutnya. Demikian seterusnya sehingga dapat ditentukan hari ketujuh. Jika hari ketujuh bertepatan dengan hari libur, maka pembukuan HT diberi tanggal hari kerja berikutnya.

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

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

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

Kenyataan ini telah memunculkan satu mata rantai baru dalam pelaksanaan pendaftaran HT yaitu munculnya perantara (pegawai Kantor Pertanahan itu sendiri) pendaftaran HT. Selanjutnya perantaraan inilah yang menerima semua dokumen dari PPAT termasuk biayanya, meminjam buku-tanah hak atas tanah pada bagian arsip Pertanahan dan melakukan pendaftaran kepada petugas teknis pendaftaran HT. Akibatnya proses pendaftaran HT secara resmi bergantung pada cepat lambatnya perantara tersebut mendapatkan pinjaman buku-tanah dan melakukan pendaftaran HT. Keadaan ini tentu tidak menguntungkan dan tidak memberikan kepastian kepada pihak-pihak yang berkepentingan, terlebih khusus tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada penerima HT.

Setelah petugas teknis pada Loker II melakukan pembukuan kemudian dokumen pendaftaran HT diteruskan ke koordinator

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

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

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

Adanya tunggakan penyelesaian penyerahan Sertipikat Hak Tanggungan setiap bulannya menurut penulis merupakan penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT. Seharusnya pada tanggal hari ketujuh dimaksud, bukan hanya secara administrasi pembukuan saja terdaftar adanya Hak Tanggungan tetapi juga telah dibuktikan adanya Hak Tanggungan dengan terbitnya sertipikat HT. Dengan belum terbitnya sertipikat HT berarti pula belum memenuhi asas publisitas dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Menurut Sjahdeini¹⁷⁾, adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu HT atas suatu obyek jaminan HT bilamana terhadap pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan HT itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka untuk umum (dibuktikan dengan terbitnya sertipikat HT, penulis) yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

Setelah dilakukan pencetakan dokumen pendaftaran Hak Tanggungan atau pencatatan tentang adanya Hak Tanggungan pada Buku-Tanah Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan, Buku-Tanah Hak Atas Tanah dan sertipikat Hak Atas Tanah, semua dokumen tersebut berikut dokumen pendukung lainnya

¹⁷⁾ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. 44.

diserahkan kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk ditandatangani. Kasubsi PPH dan PPAT kemudian meneliti seluruh kelengkapan dokumen, setelah dianggap cukup dan memenuhi syarat, Kasubsi PPH dan PPAT kemudian menandatangani buku-tanah hak atas tanah, sertipikat hak atas tanah/HMSRS debitor/pemilik jaminan, buku-tanah HT dan pada sertipikat HT.

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

Dikatakan oleh Yardina,¹⁸⁾ dibutuhkan waktu secepat-cepatnya 2 (dua) minggu, untuk penyelesaian pendaftaran HT terhitung setelah tanggal pembayaran biaya pembebanan HT. Sedangkan penyelesaian pendaftaran HT menurut Irwan¹⁹⁾, sejak berkas diserahkan lengkap dengan biayanya ke Kantor Pertanahan dibutuhkan waktu secepat-cepatnya dua minggu sampai dengan satu bulan. Penyebabnya adalah kurangnya SDM yang berkerja di Kantor Pertanahan sehingga banyak berkas pendaftaran

¹⁸⁾ Yardina Lilituani Lubis, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, tanggal 17 Februari 2012.

¹⁹⁾ Yardina Lilituani Lubis, *Wawancara*, *Ibid*.

HT yang menumpuk dan belum diproses. Sekarang bahkan terdapat peraturan dari pihak Kantor Pertanahan kepada setiap PPAT dibuat daftar tunggu untuk masuk dan keluar setiap pengurusan pendaftaran dan sertipikat HT.

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

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

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

Sebagaimana telah diuraikan bahwa sebelum dilaksanakannya pendaftaran HT, maka atas sertipikat hak atas tanah/HMSRS terlebih dahulu diadakan pengecekan pada Kantor Pertanahan. Jika sertipikat hak atas tanah/HMSRS ternyata tidak bermasalah dan sesuai dengan data yang tercantum pada buku-tanahnya atas sertipikat tersebut selanjutnya diberi stempel pengecekan dan diparaf oleh pejabat Kantor Pertanahan yang berwenang. Seharusnya Kantor Pertanahan memberi jaminan kepastian hukum untuk suatu

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

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

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

lebih cepat akan lebih baik lagi. Dengan demikian pada saat jatuh tempo tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap APHT dan surat-surat untuk pendaftarannya, telah terbukti secara fisik adanya sertipikat Hak Tanggungan bukan secara administrasi pembukuan belaka.

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

Menurut Yardina,²⁰⁾ munculnya perantara dalam proses pendaftaran HT telah menambah panjang birokrasi yang harus dilalui untuk penyelesaian pendaftaran HT. Hal ini sebagai akibat tidak adanya jaminan kepastian hukum atas hasil pengecekan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan sendiri, sehingga mengharuskan telah dilampirkannya buku-tanah hak atas tanah obyek HT pada saat pendaftaran HT dilakukan. Sementara buku-tanah yang merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik hak atas tanah yang sudah terdaftar, tidak dapat dikeluarkan untuk dipinjamkan kepada umum.

Mengenai jumlah pungli yang mesti dibayarkan, Yardin²¹⁾ mengatakan semua itu tergantung besarnya jumlah HT yang dibebankan. Telah ada kesepakatan antara pihak Kantor

²⁰⁾ Yardina Lilituani Lubis, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, tgl. 17 Februari 2012.

²¹⁾ Yardina Lilituani Lubis, *Wawancara*, *Ibid*

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

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

Sedangkan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi mengeluh dengan jumlah SDM yang dianggap tidak sebanding dengan banyaknya pekerjaan yang mesti diselesaikan.

Berdasarkan uraian di atas penulis berpendapat bahwa ketentuan dari Pasal 13 ayat (2) mengenai pengiriman APHT dan warkah lain yang dilakukan oleh PPAT/karyawannya masih banyak yang melebihi aturan "*selambat-lambatnya tujuh hari kerja*" setelah penandatanganan APHT. Keterlambatan pengiriman ini disebabkan oleh berbagai alasan seperti kurang lengkapnya dokumen-dokumen pendukung kelengkapan APHT

oleh pihak debitor/kreditor, dari pihak internal PPAT itu sendiri. Namun keterlambatan pengiriman APHT dan warkah lain tidak mengakibatkan batalnya APHT dan Kantor Pertanahan wajib tetap memproses APHT tersebut.

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

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

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

Menurut Durachman²²⁾, setelah penandatanganan akta perjanjian kredit dan APHT, sebagai pengikatan jaminan hak atas tanah, maka Notaris/PPAT akan membuat dan menyerahkan kepada Bank/Kreditor yaitu surat keterangan yang biasanya disebut *covernote*. Di dalam *covernote* tersebut memuat keterangan jenis akta, nomor dan tanggal akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT, serta estimasi jangka waktu penyelesaiannya, termasuk jangka waktu untuk penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan.

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

Menurut Durachman²³⁾, dalam praktek, atas keterlambatan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya (yang telah melampaui jangka waktu dua bulan setelah penandatanganan APHT), kepada Notaris/PPAT diberikan sanksi administratif berupa tegoran secara lisan dari Kasubsie PPH dan PPAT. Dengan tegoran lisan tersebut, mengharuskan PPAT/Notaris dalam melakukan pendaftaran melampirkan surat keterangan atau pernyataan yang berisikan alasan tentang keterlambatan pengirimannya.

²²⁾ Durachman, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, 16 Februari 2012.

²³⁾ Durachman, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, 16 Februari 2012.

Penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang berlarut-larut dan tidak tepat waktu berakibat pula pada ketidaktepatan janji PPAT/Notaris kepada Bank/kreditor. Menurut Durachman²⁴⁾, kondisi demikian sering menimbulkan ketegangan/disharmoni hubungan antara kreditor dan PPAT/Notaris. Ketidaktepatan penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan telah menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak dan tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat, khususnya bagi kreditor yang telah memberikan dananya kepada kreditor. Ketidaktepatan waktu penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan juga berakibat pada menurunnya kepercayaan kreditor kepada PPAT/Notaris.

Perlindungan hukum yang kuat sangatlah penting, Iko²⁵⁾ menuturkan, bahwa antara pihak Bank dengan PPAT/Notaris memang telah ada kesepakatan tentang jangka waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan. Tetapi bila dana yang dibebankan secara HT telah diterima oleh debitor sedangkan sertipikat HT belum diterima oleh Kreditor tentu akan menimbulkan kekhawatiran mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor. Pihak Kreditor/Bank cabang masih dapat bersabar menanti penyelesaian sertipikat HT, namun tuntutan dari Pihak kreditor pusat (Bank yang berkedudukan di Jakarta) menghendaki pertanggungjawaban yang jelas mengenai keluarnya dana untuk permintaan kredit dari debitor.

²⁴⁾ Durachman, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, 16 Februari 2012.

²⁵⁾ *Wawancara*, Iko Riseno, Karyawan BPR Kabupaten Bekasi, 17 Januari 2012.

Selanjutnya dikatakan oleh Durachman²⁶⁾, selama menjalankan jabatannya sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, walaupun dalam proses pendaftaran HT terjadi keterlambatan dalam penyelesaiannya, tetapi belum pernah ada proses pendaftaran HT yang terpaksa tidak dapat dilanjutkan sebagai akibat adanya peletakan sita oleh Pengadilan atau penetapan obyek HT yang sedang didaftarkan Hak Tanggungannya sebagai *boedel* kepailitan.

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahap lanjutan dari proses pemberian Hak Tanggungan atau penandatanganan APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak yang harus dilaksanakan untuk menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga²⁷⁾. Pasal 13 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kewajiban pendaftaran ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Ketentuan ini merupakan penegasan bahwa terhadap Hak Tanggungan berlaku asas *publikasi* atau asas keterbukaan.

Berkaitan dengan asas pulikasi Hak Tanggungan, Sjahdeini mengatakan bahwa: “Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk

²⁶⁾ Durachman, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Bekasi, 16 Februari 2012.

²⁷⁾ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.* hlm 44.

mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan. Oleh karena itu menurut penulis, pencatatan atau pendaftaran tersebut hendaknya dipahami, tidak hanya cukup dalam suatu daftar pembukuan tetapi harus dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan. Pasal 14 ayat (1) UUHT tegas menyatakan bahwa sertipikat Hak Tanggungan adalah merupakan bukti adanya Hak Tanggungan.

Asas publisitas ini juga merupakan asas Hipotik, sebagaimana tercantum pada Pasal 1179 KUH Perdata. Pada Pasal tersebut dinyatakan bahwa pembukuan Hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan demikian tidak dilakukan, Hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditor-kreditor *preferen* (yang tidak dijamin dengan Hipotik)²⁸⁾

Kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan (*droit de preferent*) terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang

²⁸⁾ Sutan Remy Sjahdeini, *Loc.cit*, hlm 44.

juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya telah ditetapkan jangka waktu tertentu sebagai berikut:

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

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

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

Hasil penelitian menunjukkan dari jenis sanksi tersebut, yang telah dilaksanakan yaitu tegoran lisan. Tegoran lisan ini selanjutnya memberi kewajiban kepada PPAT untuk melampirkan dalam permohonan pendaftaran atas obyek jaminan Hak

Tanggungannya dimaksud yaitu surat pernyataan keterlambatan yang berisikan alasan-alasan keterlambatannya.

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

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

Penetapan jangka waktu pengiriman permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, redaksinya berbeda dengan redaksi penetapan waktu buku tanah Hak Tanggungan. Disebutkan bahwa

tanggal buku tanah adalah “tanggal hari ketujuh” setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya.

Menurut Satrio²⁹⁾, disini ada yang aneh, ada orang memberikan Hak Tanggungan, ada pihak yang menyatakan menerima pemberian Hak Tanggungan, aktanya sudah ditandatangani di depan dan oleh PPAT dan para saksi jadi sudah lengkap dan sah seperti yang ditetapkan oleh undang-undang tetapi tidak lahir Hak Tanggungan. Lalu dengan dilakukannya semua tindakan dan dipenuhinya semua formalitas seperti itu, apa yang muncul. Anehnya, disini tidak lahir apa-apa, karena Hak Tanggungan dinyatakan lahir pada hari ketujuh sesudah permohonan pendaftarannya diterima lengkap oleh Kantor Pertanahan.

Bila dihubungkan dengan penjelasan Pasal 13 ayat (4), salah satu tujuan ditetapkannya tanggal saat lahirnya Hak Tanggungan adalah agar pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut, sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukumnya. Jika tujuannya demikian, mestinya ditentukan berapa hari paling lambat harus dibuat buku tanah Hak Tanggungan,³⁰⁾ dan

²⁹⁾ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm 145-146.

³⁰⁾ *Ibid*, hlm. 147.

berikut Sertipikat Hak Tanggungannya, sehingga bila pendaftaran Hak Tanggungannya dapat diselesaikan lebih cepat, tidak perlu lagi menunggu tanggal hari ketujuh.

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

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

Pada Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT dikemukakan bahwa : “Apabila debitor cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.”³¹⁾

Dalam berbagai *literatur* ada beberapa kata yang digunakan secara bergantian untuk menunjukkan kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu kata “hak mendahulu atau hak istimewa atau hak diutamakan.” Dalam ilmu hukum hak kreditor

³¹⁾ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 97.

tersebut dikenal sebagai *droit de preferent*. Hak *preferent* ini tidak dipunyai oleh kreditor bukan pemegang Hak Tanggungan.

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

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

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

Tujuan dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu bila debitor cedera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk melakukan penjualan baik secara di muka umum (lelang) atau secara di bawah tangan dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut dengan hak diutamakan (*droit de preferent*) dari pada kreditor-kreditor lain. Sehubungan dengan hal tersebut, terhadap obyek jaminan yang telah telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan dalam rangka memenuhi permintaan pihak ketiga.

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

Pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang didahulukan (*hak preferent*) dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.³²⁾

Keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan, juga memberi peluang kepada pihak ketiga untuk melakukan sanggahan dan meminta pengadilan meletakkan sita jaminan atas obyek Hak Tanggungan.³³⁾ Hal ini berakibat tidak dapat dilanjutkannya proses pendaftaran Hak Tanggungan sampai sita tersebut diangkat dan sangat merugikan kreditor/penerima Hak Tanggungan yang telah menyerahkan dananya berdasarkan perjanjian kredit kepada debitor.

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT ditetapkan bahwa dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak-haknya. Pada penjelasan Pasal 21 ditegaskan bahwa ketentuan tersebut untuk lebih memantapkan kedudukan *preferent* pemegang Hak

³²⁾ Sutan Remi Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. 41.

³³⁾ A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996/9 April 1996/Lembaran Negara Nomor 42 dan Sejarah Terbentuknya*, (Bandung: Mandar Maju, 1996), hlm. 55.

Tanggung jawab dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Kedudukan yang sedemikian istimewa diberikan undang-undang atau penyebutan sebagai kreditor *separatis* tidak berlaku bilamana hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar sebagai jaminan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan adanya sertifikat Hak Tanggungan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Jangka waktu pelaksanaan pengiriman APHT dan warkah yang dibutuhkan untuk pendaftarannya pada Kantor Pertanahan oleh PPAT/Karyawannya sebagian besar tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2). Berdasarkan hasil penelitian dari 80 jumlah permohonan, yang dilaksanakan sampai hari ketujuh setelah penandatanganan APHT sebanyak 16 permohonan atau 20%, selebihnya 64 permohonan atau 80% dilaksanakan setelah hari ketujuh. Hal ini disebabkan karena syarat-syarat yang dibutuhkan tidak lengkap, ketidak profesionalitasnya PPAT, tidak konsistennya Kantor Pertanahan dalam menerapkan Pasal 13 ayat (2), serta kurang tegasnya sanksi terhadap keterlambatan pengiriman APHT kepada PPAT.
2. Akibat hukum ketidaktepatan waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak kreditor, yaitu:
 - a. Secara *normatif*, selama Sertipikat Hak Tanggungan belum terbit, maka:
 - 1) Kedudukan kreditor adalah sebagai kreditor *konkuren*;

- 2) Terbukanya kesempatan bagi pihak ketiga meminta peletakan sita oleh pengadilan;
 - 3) Jika debitor/pemilik jaminan dinyatakan pailit, obyek jaminan termasuk dalam *boedel* pailit.
- b. Secara *empiris*, di Kabupaten Bekasi tidak ditemukan adanya penghentian proses pendaftaran HT karena adanya peletakan sita atau putusan kepailitan.

B. Saran

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

1. PPAT/Notaris hendaknya tidak melakukan penandatanganan APHT bilamana semua syarat dan kelengkapan untuk pendaftarannya belum terpenuhi secara lengkap.
2. Mengaktifkan pendaftaran Hak Tanggungan melalui loket yang ditetapkan.
3. Perlu adanya pengawasan dan monitoring terus menerus oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kasubsie PPH dan PPAT, terhadap kinerja pegawai Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan dan penyelesaiannya agar percepatan penyelesaian pendaftaran dapat terwujud tanpa tendensi apapun.

DAFTAR PUSTAKA

A. Daftar Buku

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

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

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

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

Biro Pusat Statistik, 2009, *Kabupaten Bekasi Dalam Angka*.

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

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

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

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

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

Kartini 2004, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

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

M. Khoidin, 2005, *Problematika Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan*,

LaksBang PreSSindo, Yogyakarta.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ronny Soemitro Hanitijo, 1999/2000, *Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial*, UNDIP, Semarang.

_____, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

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

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

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

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

B. Daftar Peraturan Perundang-undangan

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

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

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

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

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

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

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