
LEMBAGA JAMINAN TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH

MEITA DJOHAN OELANGAN

Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, Jl.ZA Pagar Alam No.26, Bandar Lampung

Abstract

The Mortgage is important as one of the security institutions which capable to provide legal certainty for the parties concerned in the provision of necessary funds for debt repayment. The problem is mortgage granting registration requirement as a form of security institutions of property rights over land. The approach in this research is a normative juridical approach. Secondary data obtained from the literature study. Qualitative analysis of the data is done. Based on the research results can be seen that the registration which is charged to the Mortgage of Land Property Rights is absolutely necessary based on an agreement before a notary public with specific specialties eligible entitlements dependent on the subject, and the publicity requirements of the registration of Mortgage on the Land Office to ensure legal certainty.

Keywords: Objects, Land Rights, Mortgage

I. PENDAHULUAN

Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, untuk selanjutnya disebut UUHT. Undang-Undang ini ditujukan untuk menggantikan kedudukan *Hypotheek* dan *Credietverband* serta menjamin adanya kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perkreditan ataupun utang piutang terhadap jaminan pelunasannya dengan adanya suatu barang jaminan khusus mengenai kebendaan tidak bergerak. UUHT merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Jaminan atas pelunasan suatu utang adalah berupa jaminan atau agunan yang dianggap sebagai sesuatu yang sangat berharga sehingga jika diserahkan kepada kreditur, maka debitur akan semaksimal mungkin berusaha untuk mendapatkan kembali barang berharganya.

Mengingat benda tersebut adalah untuk menjamin kepastian pengembalian utang, maka seharusnya bila benda tersebut mudah dijual oleh kreditur yang bersangkutan demi mengambil pelunasannya dengan memiliki hak mendahului dan diutamakan terhadap adanya kreditur-kreditur lain atas debitur yang sama tanpa adanya jaminan apapun. Guna menjamin hal tersebut, perlu dilakukannya suatu pengikatan antara kreditur dan debitur untuk menjamin eksekusi barang atau benda tersebut di kemudian hari dengan biaya murah dan prosedur yang mudah, disebabkan telah adanya suatu kepastian hukum dan kekuatan hukum yang mengikat.

Hak tanggungan yang merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, mengingat tanah berkaitan erat dengan masyarakat umum dan hajat hidup orang banyak, maka UUHT menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas

tanah yang dibebani oleh hak tanggungan. Pasal 1 UUHT, mengatur ketentuan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pemberian hak tanggungan merupakan ikutan dari perjanjian pokok yang bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian buntut atau pun ikutan dari suatu perjanjian lain yang bersifat pokok. Pengikatan jaminan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terkait, perlu diketahui secara luas mengenai adanya pengikatan jaminan tersebut guna memberikan kepastian hukum serta melindungi pihak-pihak yang berkepentingan. Tindakan yang sangat simpatik untuk melakukan registrasi terhadap jaminan utang, khususnya terhadap bentuk jaminan yang tidak menyertakan benda objek jaminan kepada kreditor. Pentingnya registrasi ini di samping untuk menjaga kepastian hukum, juga melindungi pihak ketiga dari penipuan (Munir Fuadi, 2002:25).

Kepastian serta kekuatan hukum yang mengikat terhadap suatu jaminan pelunasan hutang merupakan hal yang sangat penting, sehingga suatu alat bukti pengakuan hutang dan jaminan pelunasannya mendapat pengesahan yang dibuat ke dalam suatu akta otentik dan didaftarkan guna menghindari perselisihan di kemudian hari. Uraian di atas menunjukkan bahwa pentingnya pendaftaran hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dirumuskan masalah yaitu bagaimana syarat pendaftaran pemberian hak tanggungan sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan terhadap hak milik atas tanah ?

II. PEMBAHASAN

Konsep Hak Tanggungan

Pasal 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diuraikan bahwa Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.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 diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hal ini memberi arti jika seorang debitur ingkar janji maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui suatu pelelangan umum, atas suatu bidang tanah yang dijadikan benda jaminan didalam pelunasan utang-piutang yang diperjanjikan, dengan memiliki hak untuk didahulukan atas suatu pelunasan utangnya, terhadap kreditur-kreditur yang lain. Selanjutnya Munir Fuadi (2002:149) menyatakan bahwa Hak Tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditur dan debitur yang meliputi hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dalam Pasal 4 UUHT disebutkan hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu: (a) Hak Milik; (b) Hak Guna Usaha, (c) Hak Guna Bangunan, (d) Hak Pakai atas Tanah Negara. Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur berbagai hal yang meliputi : (a) Objek Hak Tanggungan, (b) Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, (c) Tatacara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan, (d) Eksekusi Hak Tanggungan, (e) Pencoretan Hak Tanggungan, (f) Sanksi

Administratif. Ketentuan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 *Jo* Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan. Dengan demikian dapat diketahui bahwa hak tanggungan yang kelahirannya merupakan amanat dari UUPA untuk menggantikan kedudukan *Hypotheek* dan *Creditverband*, sehingga pengaturan mengenai *Hypotheek* dan *Creditverband* sebagai lembaga hak jaminan atas tanah tidak berlaku lagi.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dituangkan ke dalam perjanjian pokok yang menimbulkan hutang tersebut. Janji untuk memberikan hak tanggungan ini dibuat dengan suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Notaris (Hermayulis, 2002:74). Artinya, hak tanggungan merupakan suatu lembaga hak jaminan atas tanah guna pelunasan suatu utang-piutang yang diperjanjikan, yang memberikan suatu kedudukan istimewa dan diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain, dimana dalam perjanjiannya harus dibuat dihadapan Notaris sebagai perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokoknya mengenai utang-piutang dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Syarat Pendaftaran

Pemberian hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah adalah dimaksudkan mengatur perjanjian dan hubungan utang piutang tertentu antara kreditur dan debitur, yang meliputi hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan sebagai jaminan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Guna menjamin hal tersebut maka diperlukan adanya suatu kepastian hukum yang

jelas, melalui suatu pendaftaran sebagai saat lahirnya hak tanggungan sehingga memiliki suatu kekuatan hukum yang mengikat diantara para pihak pembuatnya serta terhadap pihak ketiga yang berkepentingan, sehingga diharapkan tidak akan terjadi perselisihan dikemudian hari di dalam pelaksanaannya.

Dengan demikian pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Hak Milik wajib dilakukan pada Kantor Pertanahan yang melingkupi wilayah kerjanya masing-masing. Dalam melakukan proses pendaftaran ini terdapat dua syarat yang harus dilakukan sebagaimana yang dikemukakan oleh Satrio, yaitu: syarat *spesialitas*, yaitu syarat mutlak khusus yang harus dipenuhi mengenai subjek dan objek hak tanggungan itu sendiri yang akan diberikan dan syarat *publisitas* yaitu syarat yang harus dipenuhi guna publikasi secara terbuka dan umum sehingga dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan (Satrio, 2000:46). Syarat spesialitas yang dimaksudkan adalah saat dipenuhinya substansi atau dasar pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kesepakatan bersama pihak-pihak di dalam perjanjiannya yang bersifat pokok mengenai utang-piutang untuk membebaskan suatu hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah dari pemberi hak tanggungan guna suatu jaminan atas pelunasan utangnya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah seperti yang terdapat di dalam UUPA, yaitu ; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Satrio, 2000:57).

Terhadap masing-masing hak di atas terdapat perbedaan di dalam proses pembebanan hak tanggungannya, yaitu didasarkan atas tanda bukti kepemilikan hak tersebut yang diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, di dalam pokok

pembahasan ini adalah mengenai hak milik sebagai hak utama dan terpenuhi atas tanah untuk dibebankan suatu hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan wajib dilakukan melalui suatu akta otentik, di dalam hal ini ke dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut dengan APHT, yang dibuat oleh PPAT yang telah diunjuk oleh undang-undang, dimana di dalam APHT tersebut menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT wajib dicantumkan :

1. Nama dan Identitas Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan

Pemberi hak tanggungan dapat berupa orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan objek hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 8 UUHT, pemberi hak tanggungan adalah debitur atau orang lain yang mewakili si debitur, selanjutnya sebagaimana dinyatakan di dalam Kon-sideran dan penjelasan umum UUHT bahwa penerima hak tanggungan bisa juga perseorangan atau badan hukum, baik orang asing yang berkedudukan di Indonesia ataupun yang berkedudukan di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan digunakan dalam rangka pembangunan di dalam wilayah negara Republik Indonesia. Dengan demikian dapat diketahui, bahwa nama dan identitas para pihak sebagai pemberi serta penerima hak tanggungan adalah mutlak harus ada, dengan disebutkan secara jelas dan terperinci di dalam akta tersebut, agar dapat dengan mudah diketahui siapa saja pihak-pihak yang melakukan perjanjian pembebanan hak tanggungan tersebut, sehingga akan dapat diketahui dengan mudah oleh pihak ketiga serta pihak-pihak yang berkepentingan.

2. Tempat tinggal para pihak

Berkaitan dengan alamat pihak-pihak yang diakui secara hukum, yang dibukti

kan dengan adanya suatu tanda identitas diri. Dalam hal ini bisa juga dipilih oleh para pihak tersebut untuk menunjuk alamat kantor Notaris/ PPAT yang bersangkutan untuk dipilih sebagai tempat tinggal bagi para pihak di dalam membuat suatu akta yang disepakati, sehingga apabila terjadi suatu kepentingan tertentu maka akan dapat diketahui dengan mudah dan cepat dimana pihak-pihak tersebut bertempat tinggal guna penyelesaian yang lebih ringkas dan cepat, untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari.

3. Penunjukan secara jelas hutang yang dijamin, juga nama dan identitas pemberi hak tanggungan jika pemberi Hak Tanggungan bukan debitur

Piutang yang dijamin dapat berupa utang yang sudah ada pada waktu pembebanan hak tanggungan yang bersangkutan, bisa juga utang yang belum ada akan tetapi sudah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, baik yang berasal dari suatu hubungan hukum ataupun beberapa hubungan hukum yang terjadi, dengan disebut secara pasti mengenai jumlahnya yang dicantumkan secara tegas dan jelas didalam APHT. Dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului kreditur-kreditur lain atas suatu pelunasannya (*droit de preference*), serta tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun benda tersebut sudah dipindahkan kepada pihak yang lain (*droit de suite*).

Dalam pemberian suatu hak tanggungan apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan kehadiran pihak debitur untuk memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain, melalui suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang disebut SKMHT, yang pembuatannya dilakukan dihadapan notaris / PPAT melalui suatu akta otentik yang asli (*inoriginali*). Ditandatangani oleh pemberi

kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi dan notaris / PPAT yang membuatnya. SKMHT tersebut satu lembar disimpan di kantor notaris / PPAT yang bersangkutan, lembar lainnya diberikan kepada si penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT-nya. Selanjutnya CST. Kansil menyatakan terhadap sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka terdapat larangan dan persyaratan antara lain dilarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain daripada pembebanan Hak Tanggungan, dilarang membuat kuasa substitusi, yaitu penggantian penerima kuasa melalui peralihan serta wajib dicantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditur, debitur jika sidebitur bukanlah pemberi hak tanggungan (CST Kansil, 2000:152).

Dengan dibuatnya SKMHT ini, maka si penerima surat kuasa dapat membebaskan hak tanggungan kepada pihak lain untuk mewakili si pemberi kuasa, yang tidak dapat ditarik kembali serta tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, sampai tercapainya maksud pemberian kuasa tersebut. Dengan demikian dapat diketahui, bahwa penunjukan hutang yang dijamin harus disebutkan dengan jelas di dalam pembuatan APHT, berikut nama dan identitas debitur jika yang memberikan hak tanggungan bukan si debitur tetapi pihak ketiga yang mewakili si debitur melalui suatu kuasa kedalam SKMHT. Hal ini dimaksudkan agar terhadap pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengetahui secara jelas dasar hutang yang dijamin serta terhadap pihak-pihak yang memperjanjikkannya, sehingga tidak akan menimbulkan keraguan bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai adanya perjanjian utang-piutang dengan suatu pemberian hak tanggungan tersebut.

4. Nilai tanggungan yang diuraikan secara jelas

Sejumlah nominal uang tertentu yang ditanggungkan yang merupakan nilai tanggungan terhadap objek hak tanggungan, dalam hal ini ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak sampai sejumlah berapa piutang yang dijamin dengan suatu hak tanggungan, dapat kurang, tetapi juga dapat lebih besar dari nilai tanggungan yang disepakati, jika piutang lebih besar maka yang dijamin adalah sebatas nilai tanggungan yang dicantumkan didalam APHT, sedangkan untuk piutang selebihnya atas suatu pelunasannya memperoleh jaminan menurut ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1131 KUHPerdara.

Nilai tanggungan yang dijamin, harus dijelaskan dan disebutkan dengan serinci-rincinya agar tidak terdapat penafsiran yang keliru diantara pihak-pihak, serta untuk menghindari kekeliruan didalam eksekusinya atas sejumlah mana yang dapat dieksekusikan dikemudian hari, dalam hal si debitur sebagai pemberi hak tanggungan ingkar janji.

5. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, maka terhadap suatu objek hak tanggungan harus memenuhi unsur-unsur sebagaimana dikemukakan oleh Satrio sebagai berikut (Satrio, 2000:69):

- a. Harus dapat dinilai dengan uang;
- b. Memiliki sifat dapat dipindahtanggankan
- c. Termasuk ke dalam hak yang didaftarkan
- d. Terdapat penunjukan khusus oleh suatu undang-undang

Objek Hak Tanggungan yang bisa dibebankan dapat berupa tanah ataupun benda-benda Tanggungan. Hal seperti ini harus dinyatakan secara tegas dan jelas di dalam APHT yang berkaitan / berlekatan dengan tanah, atau hanya tanahnya saja yang

dijaminkan sebagai objek hak tanggungan. Dengan demikian mengenai identitas objek hak tanggungan ini harus disebutkan secara rinci dan jelas, baik mengenai objek apa yang dijamin, hak tanahnya, letak, asal-usulnya, mengenai luasnya, lebarnya, batas-batasnya serta hal-hal yang berkenaan dengan bukti kepemilikannya.

6. Janji-Janji

Mengenai apa-apa yang disepakati oleh masing-masing pihak, baik yang bersifat wajib mengenai perjanjian pokoknya, atau pun yang bersifat fakultatif dalam arti boleh dikurangi ataupun boleh juga ditambahkan asal tidak bertentangan dengan ketentuan yang terdapat di dalam UUHT dapat dicantumkan dalam APHT. Mengenai janji-janji di dalam APHT haruslah disebutkan dengan terperinci dan jelas oleh pihak-pihak yang memperjanjikannya agar dapat disepakati mengenai apa-apa yang harus dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan, baik mengenai perjanjian wajib yaitu yang mengenai substansi / pokok perjanjian itu sendiri ataupun yang bersifat fakultatif / tambahan yang dinyatakan lebih rinci mengenai hal-hal yang disepakati bersama agar dapat dipatuhi serta dijalankan, sepanjang perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

Hakikat mengenai jabatan PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan ini, PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum yang disepakati oleh para pihak yang melakukannya. Akta yang dibuatnya merupakan suatu akta otentik, hanya Notaris / PPAT sajalah yang dapat membuatnya. Akta Notaris / PPAT merupakan suatu laporan tertulis dari keterangan pihak-pihak yang membuat akta berupa suatu pernyataan mengenai telah dilakukannya suatu perbuatan

hukum dihadapannya yang disebutkan di dalam akta yang bersangkutan. Notaris / PPAT dapat mengabulkan ataupun menolak permohonan pihak-pihak yang mengajukan perjanjian hak tanggungan tetapi tidak perjanjian pokoknya untuk dibuatkan suatu akta mengenai perbuatan hukum pembebanan hak tersebut, dalam hal syarat-syarat mengenai pemberiannya tidak terpenuhi.

Pemberian hak tanggungan oleh PPAT adalah didasarkan atas persetujuan para pihak didalam pokok suatu perjanjian mengenai hutang-piutang, atas dasar kesepakatan bersama untuk melakukan suatu perjanjian pembebanan hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah, baik melalui suatu APHT yaitu pihak-pihak secara langsung pengurusan nya tanpa melalui SKMHT sebagai suatu kuasa / perwakilan didalam pemberiannya, ataupun melalui suatu SMHT didalam pemberiannya. Dalam hal ini Pejabat Notaris / PPAT dapat menolak ataupun mengabulkan permohonan pemberian hak tanggungan dalam hal syarat-syarat terpenuhi atau tidak dengan cara melakukan pemeriksaan terhadap berkas-berkas yang diajukan di dalam suatu permohonannya mengenai substansi / pokok pemberian hak tanggungannya yang telah diatur di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan melakukan terlebih dahulu pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian data atas tanda bukti kepemilikannya serta pemeriksaan syarat-syarat sahnya tanda bukti kepemilikan tersebut yang akan dijadikan jaminan terhadap data-data yang ada pada Kantor Pertanahan tersebut.

Pejabat Notaris / PPAT dalam hal ini menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, apabila ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang dikeluarkan oleh BPN ataupun telah terdapat data-data yang tidak sesuai / berbeda dengan data-data yang ada pada Kantor Pertanahan. (CST Kansil, 2000, hlm 147). Untuk selanjutnya proses

pemberian hak tanggungan melalui pengisian suatu formulir yang telah disediakan oleh BPN yang terdapat pada Kantor-kantor Pos. Dalam hal ini apabila pengisiannya dilakukan terhadap formulir yang tidak sesuai dengan syarat yang telah ditentukan, maka akan mengakibatkan proses pendaftarannya tidak dapat diterima untuk pemenuhan syarat publikasinya. Pemberian APHT wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan, penerima hak tanggungan, serta dua orang sebagai saksi. Terhadap data-data yang telah sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan, maka proses pemberian hak tanggungan ini dapat dilanjutkan ke tahap selanjutnya, yaitu proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan yang melingkupi wilayahnya masing-masing.

Dengan diberikannya hak tanggungan dihadapan seorang PPAT oleh para pihak-pihak yang memperjanjikannya, hanya baru dalam taraf memenuhi syarat-syarat spesialisitas, yaitu mengenai pokok / dasar pemberian hak tanggungan, subjek, objek pemberian hak tanggungan dan janji-janji yang diperlukan oleh para pihak untuk kelancaran tujuan pemberian hak tanggungan itu sendiri, sedangkan hak tanggungan yang bersangkutan belum dapat dinyatakan lahir sehingga dalam hal ini pihak kreditur belum dapat memperoleh kedudukan yang istimewa seperti yang dimaksudkan di dalam pemberian hak tanggungan itu sendiri, sehingga untuk dapat dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir maka masih harus dipenuhi suatu syarat publisitas, melalui suatu pendaftarannya pada Kantor Pertanahan yang melingkupi wilayah kewenangannya dimana pihak kreditur sebagai penerima hak tanggungan akan menjadi pihak pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak secara penuh untuk melakukan eksekusi benda yang dijadikan jaminan dalam hal debitur ingkar janji melalui suatu proses pendaftarannya.

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa proses pemberian hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah didasarkan atas janji-janji para pihak yang dinyatakan secara tegas dalam perjanjian utang-piutangnya untuk membebaskan hak milik sebagai jaminan pelunasan utang, dengan dilakukan dihadapan Notaris dalam pembuatan perjanjiannya, PPAT dalam pembuatan APHT-nya, yang didasarkan atas daftar-daftar yang diajukan pemohon untuk dilakukan pemeriksaan dengan menyesuakannya pada data yang terdapat di Kantor Pertanahan serta penyesuaiannya terhadap syarat-syarat yang dengan jelas ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris / PPAT mengabulkan atau menolak permohonan yang diajukan oleh para pihak, dalam hal pemenuhan syarat-syarat yang ditentukan, apakah terpenuhi / tidak atau apakah sesuai / tidak dengan data-data yang terdapat pada Kantor Pertanahan mengenai hak yang dijaminakan tersebut. Adapun pada dasarnya tidak terdapat perbedaan syarat-syarat mengenai suatu jenis hak tertentu, hanya saja khusus mengenai perbedaan hak-hak tersebut di dalam pendaftarannya didasarkan atas alat bukti berupa sertifikat mengenai hak atas tanah tersebut yang membedakannya, baik hak milik, hak guna, ataupun hak pakai yang diatur di dalam UUPA. Berdasarkan data yang didapat pada umumnya hak tanggungan yang diberikan khusus terhadap hak milik atas tanah adalah didasarkan atas APHT, tidak ditemukan pemberiannya melalui SKMHT mengingat bahwa mengenai hak tanggungan ini bersifat penting (*urgensi*) dan sangat pokok guna penjaminan suatu hutang-piutang, sehingga bagi para pihak yang mengadakannya berusaha untuk sedapat mungkin agar pemberiannya tidak melalui suatu kuasa tekecuali dalam hal situasi dan kondisi yang benar-benar mendesak.

Proses Pendaftaran

Proses pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang meliputi wilayah kerjanya didasarkan data-data yang terdapat didalam isi APHT, berdasarkan berkas pendaftaran yang diterima dari PPAT, dalam hal ini APHT dibuat 2 lembar yang semuanya asli (*In Originali*), ditandatangani oleh debitur pemberi hak tanggungan, kreditur penerima hak tanggungan dan 2 orang saksi serta PPAT, untuk lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT, lembar kedua dan salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan guna pembuatan sertifikat hak tanggungan, berikut warkah-warkah yang diperlukan, kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, yang penyampaiannya wajib dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatangani dihadapan PPAT. Alat-alat bukti apa yang digunakan oleh PPAT didalam pembuatan APHT dan surat-surat dokumen apa yang wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan adalah tergantung pada keadaan objek hak tanggungan. Hal ini terdapat di dalam Peraturan Menteri Negara/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997. Penyampaian berkas dilakukan dengan surat pengantar PPAT yang dibuat secara rangkap dua, dengan disebutkan secara lengkap jenis surat-surat yang disampaikan, meliputi :

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat secara rangkap dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan penerima hak tanggungan
- d. Sertifikat asli hak milik atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan
- e. Lembar ke-2 APHT
- f. Salinan APHT yang telah diparaf oleh

PPAT untuk disahkan sebagai salinan di dalam pembuatan sertifikat Hak Tanggungan

- g. SKMHT apabila pemberian Hak Tanggungan melalui suatu kuasa.

Semuanya dibuat secara rinci, guna kepastian tanggal penerimaan surat-surat dokumen tersebut secara lengkap, sehingga dapat dipastikan mengenai tanggal pembuatan buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan, yang akan menentukan peringkat atas jaminan pelunasan utangnya. Setelah dibuat ke dalam suatu buku tanah mengenai adanya hak tanggungan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan, kemudian dicatatkan pada buku tanah itu serta menyalinnya pada sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Dengan demikian selesailah proses pendaftaran hak Tanggungan yang bersangkutan. Pendaftaran merupakan syarat syarat publisitas yang wajib dilakukan, agar adanya Hak Tanggungan tersebut, baik pemberinya, kreditur pemegangnya, atas suatu piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijaminakan serta benda-benda mana yang dijadikan jaminan, dapat dengan mudah diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga dengan demikian masyarakat dapat mengetahui adanya suatu pembebanan hak tanggungan ini untuk menghindari perselisihan dikemudian hari.

Pada dasarnya Kantor Pertanahan hanya bertindak sebagai pelengkap terhadap pembebanan hak tanggungan yang dilakukan, karena kewenangan dan syarat-syarat pemberian haruslah ada pada saat pemberian Hak Tanggungan atas mak milik dihadapan Notaris / PPAT yang telah ditentukan di dalam perundang-undangan mengenai syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi oleh para pihak di dalam perjanjian-nya. Pendaftaran yang dilakukan untuk menjamin pelaksanaan kesepakatan para pihak di dalam perjanjiannya, guna memberikan jaminan hukum terhadap pelaksanaannya.

Hal ini dimaksudkan bahwa mengenai adanya perjanjian yang bersangkutan telah disepakati bersama serta mengikat dan sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang memperjanjikannya, sehingga tidak dapat ditarik kembali oleh pihak manapun di dalam perjanjian tersebut, sampai maksud dan tujuan pemberiannya telah tercapai ataupun hapus, serta guna menghindari adanya suatu itikad yang tidak baik, disebabkan telah terdapat suatu bukti yang jelas dan terjamin di dalam pendaftarannya, serta memungkinkan pihak ketiga untuk mengetahui adanya pemberian Hak Tanggungan yang terjadi, guna kepentingan-kepentingan tertentu terhadap perlindungan haknya dalam suatu perbuatan hukum yang terjadi, ataupun oleh pihak yang berwenang di dalam penyelesaian suatu sengketa.

Akibat Hukum

Kepastian mengenai tanggal kelahiran Hak Tanggungan guna diperolehnya kedudukan yang istimewa oleh kreditur, tetapi juga guna penentuan peringkat Hak Tanggungannya, apabila ada kreditur / pemegang Hak Tanggungan yang lain. Dengan demikian jika Hak Tanggungan sudah didaftarkan, maka kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh oleh adanya sita jaminan yang diletakkan kemudian, akan tetapi apabila sita jaminan tersebut diletakkan sebelum hari ketujuh pendaftaran, maka Hak Tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftarkan karena pemberi Hak Tanggungan tidak lagi diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian kewenangan pemberian Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas Tanah harus ada pada saat proses pendaftarannya. Dalam waktu tujuh hari kerja setelah dibuatkan buku Tanah maka selanjutnya diterbitkan suatu sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan

yang bersangkutan, yang terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT, yang keduanya dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan serta dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertifikat dibubuh tercantumkan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hyphotheek* di dalam pelaksanaan *parate eksekusi* Pasal 20 Permeneg 3/1997, yang dapat langsung dilakukan melalui suatu pelelangan umum oleh kantor Lelang Negara, tanpa memerlukan izin terlebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri (*Incasu* Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Dengan demikian suatu pendaftaran Hak Tanggungan merupakan suatu hal yang penting, dimana dengan adanya pendaftaran tersebut merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan serta menentukan akibat hukum yang akan ditimbulkan baik terhadap kedudukan pihak kreditur dan debitur, juga terhadap pihak ketiga yang merasa ikut berkepentingan haknya, ataupun hal-hal yang berkenaan dengan penetapan putusan hakim, sita jaminan dan lelang, ataupun guna penyelesaian atas suatu sengketa yang terjadi. Maka terdapat suatu jaminan hukum yang memberikan kewenangan bahwa benda jaminan tersebut setiap saat dapat dieksekusi tanpa harus ada persetujuan hakim, dalam hal si debitur ingkar janji di dalam pelaksanaan isi perjanjian yang telah disepakati. Setelah dibuat APHT maka si kreditur berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan, dan setelah dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan maka si kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan, menjadi pemegang Hak Tanggungan yang akan mempunyai kedudukan yang diutamakan dan istimewa di dalam pengambilan pelunasan utangnya oleh

pihak debitur sebagai pihak yang berutang, sehingga tujuan pendaftaran hak tanggungan ini dapat tercapai, yaitu para pihak-pihak bukan saja yang memperjanjikannya akan tetapi juga pihak lain yang berkepentingan, dapat dengan mudah mengetahui secara jelas dan terperinci mengenai adanya pembebanan hak tanggungan yang terjadi, sehingga diharapkan tidak akan terjadi perbuatan-perbuatan yang menyimpangi ketentuan perundang-undang.

Artinya, fungsi suatu pendaftaran hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah adalah untuk menimbulkan suatu akibat hukum yang secara sah mengikat terhadap para pihak-pihak yang memperjanjikannya, di dalam hal ini yaitu pihak debitur sebagai pemberi hak tanggungan dan pihak kreditur sebagai penerima hak tanggungan di dalam suatu perjanjian hutang-piutang, dengan menjaminkan suatu hak milik atas tanah sebagai jaminan atas pelunasan hutang-piutang, sampai maksud akan pemberian hak tanggungan tersebut tercapai ataupun hapus. Dengan adanya pendaftaran tersebut tidak saja berakibat terhadap para pihak-pihak yang memperjanjikannya, sebab jika hal tersebut yang dimaksudkan maka cukup dengan melalui suatu Akta Notaris saja, akan tetapi pendaftaran ini lebih dimaksudkan untuk memberitahukan, sebagai *publikasi* yang bersifat pengumuman kepada masyarakat luas secara umum, sehingga pihak ketiga / pihak lainnya dapat mengetahui adanya pembebanan hak tanggungan tersebut, untuk menghindari terjadinya perbuatan-perbuatan hukum yang menyimpang atau bertentangan dengan maksud pemberiannya.

III. PENUTUP

Pendaftaran hak tanggungan merupakan menentukan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan terhadap hak milik atas tanah, sehingga pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan akan memiliki

kedudukan istimewa dan diutamakan terhadap pelunasan utangnya oleh debitur, dimana dalam hal ini berdasarkan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian untuk dilaksanakan dengan suatu itikad baik oleh masing-masing pihak, dan berlaku sebagai undang-undang terhadap pihak-pihak yang memperjanjikannya dengan tidak bisa dibatalkan secara sepihak sampai maksud pemberiannya telah tercapai ataupun pokok perjanjiannya telah terpenuhi sehingga mengakibatkan pemberian Hak Tanggungan sebagai perjanjian ikutannya menjadi hapus.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, 2000.
Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2004.
CST. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2000
Hermayulis, *Aspek Hukum Jaminan*, BPHN, Jakarta, 2002.
J. Satrio, *Hukum Jaminan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
Munir Fuady, *Hukum Bisnis dan Praktek III*, PT.Citra Aditya, Jakarta, 2002
Subekti R dan Tjipto Soedibyo, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990
-----, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2000

Peraturan Perundang-undangan :

- Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
Kitab Undang-Undang Hukum Pedata
Permeneg Agraria/ Kepala BPN No.4 Tahun 1996
Surat Sesmeneg Agraria Nomor 130-016/ Sesmen/1996