

PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN¹

Oleh: Adelheid Jennifer Mewengkang²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pembuatan akta pemberian hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bagaimana pengaturan hukum pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Pembuatan akta pemberian hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh PPAT. Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan identitas, domisili pihak-pihak, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji termasuk janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HakTanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji,batal demi hukum. 2. Pengaturan hukum pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan, menunjukkan Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Liju Zet Viany, SH, MH; Nixon Stanly Lowing, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711257

HakTanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Kata kunci: Pembuatan akta, hak tanggungan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keberadaan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia. ini disebabkan karena hampir seluruh aspek kehidupan manusia, terutama bagi bangsa yang bercorak agraris, tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah. Tanah tidak hanya dapat ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan meliputi segala kehidupan dan penghidupan manusia.³ Secara yuridis formal asas yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah ada diatur dalam Pasal 8 ayat (2) dinyatakan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin untuk membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari. Asas, ini juga merupakan asas yang sebelumnya sudah dikenal di dalam hipotek. Menurut Pasal 1175 KUH Perdata, hipotek hanya dapat dibebankan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotek atas benda-benda baru akan ada di kemudian hari adalah batal.⁴

³Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hal. 27.

⁴St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hal. 25-26.

Tujuan pembentukan undang-undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah sebagai berikut:

Menimbang:

- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa sejak bertakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengansaat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
- c. bahwa ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
- d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak,

selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;

- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah pembuatan akta pemberian hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?
2. Bagaimanakah pengaturan hukum pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan ?

C. METODE PENELITIAN

Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan Skripsi dikumpulkan melalui studi kepustakaan yaitu: bahan-bahan hukum primer: peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan hukum sekunder: buku-buku, literatur, karya ilmiah hukum serta bahan-bahan hukum tersier: kamus-kamus hukum. Metode penelitian hukum yang digunakan untuk penulisan karya ilmiah ini yakni metode penelitian hukum normatif. Analisis terhadap bahan-bahan hukum dilakukan secara kualitatif dan normatif.

PEMBAHASAN

A. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai

tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.⁵

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengatur mengenai pembuatan akta pemberian hak tanggungan Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan. Pasal 10 ayat:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 10 ayat (1): Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

⁵ Effendi Perangin-angin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers Jakarta, 1981, hal. 9

Ayat (3): Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.⁶

Pengalihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain.⁷ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pasal 1 angka 7. Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti

⁶ Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁷ Adrian Sutedi, *Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika. Jakarta. 2007, hal. 34.

tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.⁸

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 11 ayat:

(1) Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah

hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;

- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Penjelasan Pasal 11 ayat (1): Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak

⁸ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. I. Umum.

dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.⁹

B. Pengaturan Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengatur mengenai pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 13 ayat:

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

Penjelasan Pasal 13 ayat(1): Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak

Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Ayat (2): Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Ayat (4) Agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap. Ayat (5) Dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.¹⁰

Pasal 14 ayat:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah

⁹ Penjelasan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

¹⁰ Penjelasan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.¹¹

Undang-Undang Nomor Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan pada Pasal 1 angka Angka 8: Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris. Angka 9: Salinan Akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh Akta dan pada bagian bawah salinan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya". Angka 10: Kutipan Akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari Akta dan pada bagian bawah kutipan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai KUTIPAN". Angka 11: Grosse Akta adalah salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala Akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial.¹²

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan

Pertanahan Nasional. Bab I. Kedudukan, Tugas dan Fungsi. Pasal 1 menyatakan pada ayat:

- (1) Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.
- (2) Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala.

Pasal 2 menyatakan: Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Pasal 3 menyatakan: Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :

- a. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;

¹¹ Penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

¹² Undang-Undang Nomor Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

- p. penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u. fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada era reformasi ini, kedudukan BPN sebagai satu-satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan (kepercayaan) untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan diakui secara normatif melalui Peraturan Presiden (Perpres) No. 10. Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 2 Perpres tersebut disebutkan bahwa badan pertanahan nasional mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.¹³

Harapannya, BPN mampu memegang kendali perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan, kebijakan teknis, perencanaan dan program, penyelenggaraan pelayanan administrasi pertanahan dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, penatagunaan tanah, reformasi agraria, penguasaan dan pemilikan hak atas tanah, termasuk pemberdayaan masyarakat, bahkan institusi/lembaga ini salah satu misinya adalah melakukan pengkajian dan penanganan masalah, sengketa perkara dan konflik di bidang pertanahan.¹⁴

Dalam rangka mewujudkan pembaharuan agraria sekaligus mewujudkan visi dan misinya, BPN menetapkan sebelas agenda kegiatan, yaitu: 1) membangun kepercayaan masyarakat pada BPN; 2) meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia; 3) memastikan penguatan hak-hak

rakyat atas tanah; 4) menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik di seluruh tanah air; 5) menangani dan menyelesaikan perkara, masalah sengketa dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis; 6) membangun sistem informasi dan Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS) dan sistem keamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia; 7) menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat; 8) membangun database penguasaan dan pemilikan tanah skala besar; 9) melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan pertanahan yang telah ditetapkan; 10) menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional; dan 11) mengembangkan dan memperbaharui politik, hukum dan kebijakan pertanahan. Dalam konteks kebijakan pertanahan nasional, sebelas agenda di atas tidak menegasikan wacana kedaerahan (regional) untuk menggali kearifan local dalam penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang terdapat di beberapa daerah di Indonesia.¹⁵

Pasal 17: Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tatacara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pembuatan akta pemberian hak tanggungan pengaturan hukum pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang mengenai hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-

¹³ Bernhard Limbong, *Op. Cit.*, hal. 113.

¹⁴ *Ibid*, hal. 113.

¹⁵ *Ibid*, hal. 114-115.

undangan yang berlaku dan memiliki hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pembuatan akta pemberian hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh PPAT. Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan identitas, domisili pihak-pihak, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji termasuk janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HakTanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji,batal demi hukum.
2. Pengaturan hukum pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan, menunjukkan Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek HakTanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap

surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

B. SARAN

1. Untuk pembuatan akta pemberian hak tanggungan pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika berhalangan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.
2. Pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, perlu dilakukan cermat dan teliti oleh kantor pertanahan terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, yang wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya, termasuk pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika. Jakarta. 2007.
- Alting Husen, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*, (Masa Lalu, Kini Dan Masa Mendatang) Cetakan II, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2011.
- Fuady Munir, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2002.
- Ghomzah Achmad Ali, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 2, Prestasi Pustaka. Jakarta. 2004.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta. 2005.
- Hartanto Andy, *Problematika Hukum, Jual Beli Tanah Belum Sertifikat*, Cetakan II. Laksbang Mediatama, Yogyakarta, Januari 2012.
- H S., Salim *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* Cetakan Keenam. Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru)*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- Parlindungan AP., *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 1988.
- Perangin-angin Effendi, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers Jakarta, 1981.
- Sjahdeini Remy St., *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Sumardjono S.W. Maria, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implememtasi*, Buku. Jakarta, 2001.
- Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika Jakarta, 2010.
- Syahrin Alvi, *Beberapa Masalah Hukum*, Cetakan Pertama, PT. Sofmedia, Jakarta. 2009.
- Usman Suparman, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama Jakarta. 2008.
- Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, 2010.