

**PROSES PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996¹**

Oleh : Naomi Meriam Walewangko²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan dan bagaimana Proses Pemberian Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka dapat disimpulkan: 1. Proses pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang; kedua dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan yang ketiga objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi-konversi hal lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. 2. Pada tahap pemberian hak tanggungan pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya di dalam buku tanah di kantor pertanahan. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan dalam buku tanah di kantor pertanahan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi asas publisitas, karena pada saat penandatanganan APHT, hak tanggungan masih belum lahir yang baru lahir yaitu janji untuk memberikan hak tanggungan.

Kata kunci: Proses pemberian, hak tanggungan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara hukum yang bersumber Pancasila, Maka segala sesuatu harus berdasarkan pada hukum, Indonesia pada hakekatnya memiliki kekayaan sumber daya alam yang begitu besar meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada Bangsa Indonesia. Sehubungan dengan itu Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA).

UUPA merupakan landasan utama bagi pengaturan masalah agraria di Indonesia yang didalamnya diatur masalah hak-hak atas tanah, hak atas air dan ruang angkasa.³ Oleh karena itu menjadi kewajiban bagi Bangsa Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pengelolaan sumber daya agraria atau sumber daya alam dalam pengelolaannya khususnya yang meliputi bumi.

Tanggal 9 April 1996 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.⁴ Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia, karena Undang-Undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan. Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan undang undang yang penting bagi sistem hukum perdata khususnya hukum jaminan, yaitu dalam rangka memberikan kepastian dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit.

Pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Elia Gerungan, S.H., M.H; Hendrik Pondaag, S.H., M.H.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711203

³ H. Salim Hs, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 3.

⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Cv Alfabeta, Bandung, 2004, hal 151.

tersebut meskipun obyek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan masih tetap berhak untuk menjual melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji. Dalam pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Ada satu kemudahan prosedur yang diberikan oleh Undang-Undang jika akta pemberian hak tanggungan hendak dibuat di atas tanah yang belum bersertifikat, maka pembuatan akta pemberian hak tanggungan dibuat sekaligus dengan pembuatan sertifikat hak atas tanah tersebut, asal saja atas tanah tersebut sudah memenuhi syarat untuk dibuat sertifikat. Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa hak tanggungan wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

Pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan ini bukan merupakan hal yang baru, sebab hal ini sudah terjadi sejak masa pendaftaran jaminan atas tanah dalam bentuk pendaftaran hipotek berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam akta pemberian hak tanggungan besarnya utang yang dijamin dengan hak atas tanah wajib disebutkan dengan jelas. Dengan utang yang jelas dimaksudkan untuk memperoleh kepastian berapa besarnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, karena nilai tanah mempengaruhi keamanan pembayaran utang. Oleh karena itu didalam pemberian hak tanggungan wajib pula dicantumkan besarnya nilai hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka proses pemberian hak tanggungan perlu sangat diperhatikan dan memainkan peranan sangat penting, karena proses tersebut melahirkan hak kebendaan baru atas sebuah benda dalam konteks ini berupa tanah dan cacat yuridis dalam proses pemberian hak tanggungan dapat berpengaruh terhadap keabsahan dari hak tanggungan itu.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul **“Proses Pemberian Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan?
2. Bagaimana Proses Pemberian Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996?

C. METODE PENELITIAN

Penyusunan penulisan Skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan. Bahan-bahan hukum tersebut terdiri dari: peraturan perundang-undangan, yang merupakan bahan hukum primer dan buku-buku, karya ilmiah hukum, yang termasuk dalam bahan hukum sekunder serta kamus-kamus hukum yang merupakan bahan hukum tersier. Untuk menyusun pembahasan, bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis secara normatif dan kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Proses pemberian hak tanggungan menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996.

1. Perjanjian Utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi hak tanggungan.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di kantor pertanahan.⁵Tahap pemberian hak tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu.

Janji yang memberikan hak tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak

⁵Rachmadi Usaman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 397.

tanggung sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.⁶

Dari ketentuan dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pemberian hak tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, ini berarti setiap janji untuk memberikan hak tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya.

2. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dituangkan dalam akta pemberian hak tanggungan

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT). APHT ini merupakan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.⁷

Ketentuan dalam Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Hak tanggungan menyatakan pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari ketentuan dalam Pasal 10 Ayat (2) dihubungkan dengan ketentuan tersebut harus dilakukan atau diberikan dengan dituangkan dalam suatu akta tertentu yang dibuat oleh PPAT, yaitu akta pemberian hak tanggungan sehingga pemberian hak tanggungan harus dilakukan secara atau dengan perjanjian tertulis.

⁶Lihat, Pasal 10 Ayat (1) *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

⁷Lihat, Pasal 10 Ayat (2) *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

Demikian pula dengan pemberian hipotek, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1171 KUH Perdata dilakukan dengan suatu akta autentik, yaitu dengan akta hipotek yang dibuat oleh notaris atau pejabat balik nama (*overschrijvingsambtenaar*).⁸ Selanjutnya dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Ditentukan dalam Peraturan Pemerintah tersebut bahwa setiap pemindahan atau peralihan hak atas tanah harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum, yaitu pejabat pembuat akta tanah (PPAT), artinya setiap pemindahan atau peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan suatu akta PPAT.

3. Persyaratan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik Adat

Pada dasarnya hak atas tanah yang dapat menjadi objek hak tanggungan haruslah hak atas tanah (tanah) menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Namun persyaratan tersebut dapat dikecualikan, di mana hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dan belum didaftar dimungkinkan dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Kecuali yang dimaksudkan ditentukan dalam Pasal 10 Ayat (3) 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.⁹ Dalam penjelasannya dinyatakan, yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 Ayat (3), dimungkinkan pemberian hak

⁸Lihat, Pasal 1171 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

⁹Lihat, Pasal 10 Ayat (3) *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

tanggungannya terhadap hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang sudah memenuhi persyaratan untuk didaftarkan, akan tetapi belum selesai didaftarkan. Jadi, tanah-tanah hak milik adat yang sudah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Sementara proses administrasinya belum selesai dilaksanakan, dapat dimungkinkan pula adanya pemberian hipotek dan *credietverband* atau tanah-tanah hak adat yang belum dibukukan dalam daftar buku tanah menurut peraturan Nomor 10 Tahun 1961 sebagai pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria. Ditentukan dalam Pasal 6 bahwa mengenai tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang belum dilakukan dalam daftar buku tanah menurut peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961, pembebanan hipotik dan *credietverband* itu dapat dilakukan bersama dengan permintaan untuk membukukan tanahnya menurut Pasal 18 Peraturan Pemerintah tersebut.

Dari ketentuan dalam dan penjelasan atas Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan diketahui bahwa pemberian hak tanggungan terhadap tanah-tanah hak atas tanah ada yang berasal dari konversi yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan dapat dilakukan asalkan hal itu dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut pada kantor pertanahan.

Ini berarti pemberian hak tanggungan dan pembuatan APHTnya dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan objek hak tanggungan belum bersertifikat. Permohonan pendaftaran atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian pembuatan APHT tidak perlu menunggu sampai hak atas tanah yang dijadikan jaminan bersertifikat atas nama pemberi hak tanggungan.¹⁰

4. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik itu mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin, maka menurut

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 398.

ketentuan dalam Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, di dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) wajib dicantumkan hal-hal di bawah ini:¹¹

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan,
- 2) Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan,
- 3) Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan,
- 4) Nilai tanggungan,
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Penjelasan atas Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan, bahwa ketentuan mengenai isi akta pemberian hak tanggungan tersebut, sifatnya wajib untuk sahnya akta pemberian hak tanggungan. Jika tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHT-nya batal demi hukum.

Konsekuensi hukum bagi tidak mencantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, seyogyanya dicantumkan sebagai salah satu ayat atau pasal dalam Batang Tubuh Undang-Undang Hak Tanggungan dan tidak sekadar dikemukakan dalam Penjelasan.¹²

B. Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan

1. Kewajiban Pendaftaran Pemberian Hak tanggungan

Penjelasan umum Angka 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir.¹³ Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di kantor pertanahan. Dari sini dapat

¹¹Lihat, Pasal 11 Ayat (1) *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*.

¹²Sutan Remi Djahdeini, Op-Cit, hal. 144.

¹³Lihat, Penjelasan Umum Angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

diketahui, bahwa pemberian hak tanggungan yang dituangkan dalam APHT harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran dengan cara dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, yang sekaligus menentukan saat lahirnya hak tanggungan.

Kewajiban pendaftaran pemberi hak tanggungan ditegaskan lebih lanjut di dalam Pasal 13 Ayat (1) yang menyatakan pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.¹⁴ Penjelasan pasal 13 Ayat (1) dimaksudkan menyatakan salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut akan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Pendaftaran hak tanggungan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi asas publisitas, karena pada saat penandatanganan APHT, hak tanggungan masih belum lahir, yang baru lahir yaitu janji untuk memberikan hak tanggungan. Hak tanggungan baru lahir pada saat APHT-nya didaftarkan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Untuk itu pemberian hak tanggungan harus atau wajib diikuti dengan tindakan pendaftaran dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, yang merupakan prasyarat mutlak bagi lahirnya hak tanggungan dan sekaligus mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

Penjelasan umum Pasal 7, hak tanggungan itu baru lahir pada saat dikukuhkannya dalam buku tanah kantor pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarkan hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan kreditor lain yang juga pemegang hak tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.¹⁵

Artinya pendaftaran hak tanggungan merupakan sesuatu yang sangat penting untuk dilakukan, sehubungan dengan munculnya hak

tagih preferen dari kreditor, menentukan peringkat kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor preferen dan menentukan posisi kreditor dalam hal ada sita jaminan atas persil jaminan.¹⁶

2. Pihak yang berkewajiban melakukan pendaftaran pemberian hak tanggungan

Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan pihak yang berkewajiban mendaftarkan hak tanggungan, yaitu PPAT. Ketentuan Pasal 13 Ayat (2) menentukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Dari ketentuan di atas diketahui, bahwa kewajiban pendaftaran hak tanggungan ada di tangan PPAT. PPAT dalam jangka waktu yang sudah ditentukan diwajibkan untuk segera mendaftarkan APHT yang bersangkutan beserta dengan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan. Kewajiban PPAT untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan itu bertalian dengan jabatannya.

Ditentukan antara lain di dalam penjelasan Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan: PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada saat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.¹⁷ Ketentuan Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan tanpa menyebutkan kemungkinan pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkannya sendiri, yaitu kreditor. Tindakan pendaftaran merupakan tindakan biasa yang tidak membutuhkan suatu keahlian tertentu dan kreditor pada umumnya bank sudah tahu dan mempunyai pengalaman mengenai liku-liku pendaftaran. Sehingga dengan mudah dapat berhubungan dengan kantor pertanahan.

¹⁴Lihat, Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁵Lihat, Penjelasan Umum Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁶J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hal. 138.

¹⁷Lihat, Pejelasan Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

3. Batas Waktu pengiriman Berkas Pendaftaran

Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, juga ditentukan batas waktu pengiriman APHT dan warkah lainnya yang diperlukan dalam rangka pendaftaran hak tanggungan. Ditentukan, bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sudah APHT ditandatangani oleh para pihak, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan beserta dengan warkah lainnya yang diperlukan.

Ketentuan batas waktu pengiriman berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan, yang mewajibkan PPAT untuk mengirimkan berkas kelengkapannya kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT ini menurut Angka 7 penjelasan umum atas Undang-Undang Hak Tanggungan.¹⁸ Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan tersebut. Kata paling lambat, atau selambat-lambatnya mempunyai arti, bahwa pengiriman APHT dan warkahnya untuk pendaftaran harus terjadi sebelum atau pada hari ketujuh. Hal itu berarti waktu 7 hari tersebut.

Menurut ketentuan di atas, dihitung sejak dari APHT ditandatangani, maka ketentuan batas waktu itu boleh diberikan tanpa memandang, apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT, APHT baru ditandatangani kalau semua berkas dan warkah lain yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap semuanya.

Adapun yang dimaksud dengan warkah lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, ditentukan dalam Penjelasan, yaitu meliputi:¹⁹

- 1) Surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek hak tanggungan,
- 2) Identitas pihak-pihak yang bersangkutan,

- 3) Sertifikat hak atas tanah, dan atau
- 4) Surat-surat keterangan mengenai objek hak tanggungan.

Mengenai berkas kelengkapan yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan, diatur lebih lanjut dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Bahkan diatur pula mengenai penentuan tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan.

Secara lengkap tergantung pada status hubungan hukum antara objek hak tanggungan dengan pemberian hak tanggungan yaitu:

- 1) Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan; tanggal penerimaan berkas lengkap dari PPAT oleh kantor pertanahan, yang dinyatakan pada lembar kedua surat pengantar PPAT, yang memuat tanda tangan, cap dan tanggal penerimaan petugas kantor pertanahan dan selanjutnya disampaikan kembali melalui petugas yang menyerahkan berkas itu atau dikirim melalui pos tercatat tanda terima berkas kepada PPAT yang bersangkutan.
- 2) Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar tetapi belum dicatat atas nama pemberi hak tanggungan, tanggal pembukuan atau pencatatan peralihan haknya atas objek hak tanggungan.
- 3) Hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak atas tanah induk sudah terdaftar dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi hak tanggungan terlebih dahulu, tanggal selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.
- 4) Hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, tanggal selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan yang dicatat pada buku tanah dan dibuatnya sertifikat hak atas

¹⁸Lihat, Angka 7 Penjelasan Umum *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

¹⁹Rachmadi Usman, Op-Cit, hal. 456.

tanah yang menjadi objek hak tanggungan.²⁰

Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan sudah ditentukan, bahwa batas waktu pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan, yaitu paling lambat 7 hari kerja, yang dihitung sejak setelah penandatanganan APHT. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menentukan batas penerimaan berkas APHT dan warkah lainnya oleh kantor pertanahan. Pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya tersebut dapat dilakukan melalui petugasnya sendiri, melalui post tercatat atau melalui penerima hak tanggungan. Pilihan cara pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya harus ditentukan oleh PPAT yang bersangkutan, dengan menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada dan mempertimbangkan tujuan segera didaftarkan hak tanggungan itu. Bukti pengiriman kepada atau penerima berkas APHT dan warkah lainnya oleh kantor pertanahan bisa mempunyai peranan yang sangat menentukan maka sebaiknya pengiriman dilakukan melalui ekspedisi atau surat tercatat.

Sebagaimana ditentukan dalam Penjelasan atas Pasal 13 Ayat (2) dan Pasal 23 Undang-Undang Hak Tanggungan, PPAT yang melalaikan kewajibannya untuk mengirimkan berkas APHT dan warkah lainnya dalam batas waktu 7 hari kerja. Dapat dijatuhi hukuman sanksi administratif, tetapi tidak mengakibatkan batalnya APHT dan pendaftarannya tetap diproses. Ini berarti keterlambatan pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan tidak mengakibatkan APHT-nya menjadi tidak sah dan proses pendaftaran tetap dilanjutkan, PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi administratif. Semua akibat dan resiko, termasuk kerugian yang diderita oleh pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan menjadi tanggung jawab sepenuhnya PPAT yang bersangkutan. Walaupun pengiriman berkas permohonan pendaftaran hak tanggungannya terlambat, tapi

kantor pertanahan wajib untuk memprosesnya.²¹

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Prosesnya didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang; kedua dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan yang ketiga objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi-konversi hal lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Pada tahap pemberian hak tanggungan pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya di dalam buku tanah di kantor pertanahan. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan dalam buku tanah di kantor pertanahan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi asas publisitas, karena pada saat penandatanganan APHT, hak tanggungan masih belum lahir yang baru lahir yaitu janji untuk memberikan hak tanggungan.

B. Saran

1. Diharapkan dalam suatu proses pemberian hak tanggungan, pihak yang terkait dapat melakukannya sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 agar segala penghambat atau kendala yang mungkin terjadi dapat teratasi dengan mudah.

²⁰Ibid, hal. 457.

²¹Ibid, hal. 458.

2. Bagi pihak yang mempunyai wewenang untuk melakukan pendaftaran terhadap pemberian hak tanggungan yaitu Pejabat pembuat Akta Tanah agar dapat melaksanakan segala tugas dengan sebaik mungkin agar tidak terjadi keterlambatan dalam pengiriman berkas.

DAFTAR PUSTAKA

- Badrusalam, Mariam Darus., Bab-Bab Tentang Hipotek, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- _____., Serial Hukum Perdata Buku II Komplikasi Hukum Jaminan, Mandar Maju, Jakarta, 2004.
- Fuady, Munir., Hukum Jaminan Utang, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2013.
- Gautama, Sudargo., Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Hasan, Djuhaendah., Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Harsono, Boedi., Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Hs, H. Salim., Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Purnamasari, Irma Devita., Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan, Kaifa, Bandung, 2014.
- Satrio, J., Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- _____., Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Sjahdeini, Sutan Remy., Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, Alumni, Bandung, 1999.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen., Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan

Khususnya Fidusia di Dalam Praktik Pelaksanaannya di Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1977.

Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Cv Alfabeta, Bandung, 2004.

Usaman, Rachmadi., Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

SUMBER-SUMBER LAIN

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

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

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.