

PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN DALAM PERUBAHAN STATUS MENJADI HAK MILIK

Hendri Budiyo
(Mahasiswa Program Magister Kenotariatan FH UNS)
Email : Ndrik423@gmail.com

Noor Saptanti, M. Najib Imanullah
(Dosen Fakultas Hukum UNS)

Abstract

The objective of this research is to investigate the implementation of imposition of Mortgage Right toward Building Right Title within its process of change to Proprietary Right. This research used the empirical research method with the qualitative approach. The data of research consisted of primary and secondary data. They were collected through in-depth interview and document study. The data were analyzed qualitatively by using the interactive model of analysis. The results of research show that the implementation of imposition of Mortgage Right toward the Building Right Title within its process of change to Proprietary Right at the Office of Land Affairs of the Administrative City of North Jakarta is not completely in compliance with the prevailing laws and regulations. Legally, the change of Building Right Title to Proprietary Right results in the abolition of the status of Building Right Title to be state-owned Propriety Right. In this case, the Building Right Title shall first be exposed to roya, which is then followed by the examination of Building Right Title. Next, it is continued with the application of the change of Building Right Title to Proprietary Right. As a result, the time required is longer, the expense spent is greater, and the registration of Mortgage Right is postponed. Thus, the implementation of imposition Mortgage Right toward Building Right Title within its process of change to Proprietary Right in practice is not thoroughly in compliance with the Standard Operating Procedure made by the National Land Agency.

Keywords: *Imposition of Mortgage Right, the change of Building Right Title to Proprietary Right, imposition of Mortgage registration.*

Abstrak

Penelitian dan kajian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan status menjadi Hak Milik. Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah jenis empiris dengan pendekatan kualitatif. Adapun jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder dengan menggunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan studi dokumen, serta menggunakan teknik analisis kualitatif dengan model interaktif. Dari hasil penelitian dan kajian diketahui bahwa pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan status menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara. Dalam proses perubahan menjadi Hak Milik berakibat hukum hapusnya Hak Guna Bangunan kembali menjadi tanah Negara, terhadap Hak Guna Bangunan tersebut dilakukan pencoretan Hak Tanggungan (roya) terlebih dahulu, kemudian dilakukan lagi pengecekan. Selanjutnya baru bisa diajukan permohonan perubahan hak menjadi Hak Milik, kemudian diterbitkan hak atas tanah Hak Milik, sehingga hal tersebut menyebabkan proses perubahan hak membutuhkan waktu menjadi lama, biaya yang dikeluarkan lebih besar, pendaftaran Hak Tanggungan menjadi tertunda, maka dari itu bahwa pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan status menjadi Hak Milik dalam prakteknya tidak seluruhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, serta tidak seluruhnya sesuai dengan Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional.

Kata kunci: Pembebanan Hak Tanggungan, Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Pendaftaran Hak Tanggungan.

A. Pendahuluan

Bisnis perbankan harus dijalankan dengan hati-hati, inilah yang sering diistilahkan dengan “*prudent banking*”(Munir Fuady,2013 : 2). Prinsip kehati-hatian bank tersebut menjadikan bank sebagai sebuah bisnis yang konservatif. Dalam Ilmu Ekonomi Perbankan terdapat suatu asas yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya, yaitu yang dikenal dengan istilah *The Five C's of Credit Analysis*, artinya pada pemberian kredit tersebut harus diperhatikan lima faktor, yaitu *character* (watak, itikad baik), *capacity/capability* (kecakapan, kemampuan atau kesanggupan), *capital* (permodalan), *condition of economic* (prospek ekonomi atau prediksi usaha), dan *collateral* (jaminan, agunan). Pada sasaranannya dalam prinsip tersebut akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) debitur untuk melunasi kembali kredit beserta bunganya. Dengan demikian akan selalu memperkuat kedudukan kreditor.

Pelaksanaan pemberian kredit perbankan dengan memperhatikan aspek hukum yang terkait termasuk aspek hukum jaminan. Dalam Hukum Jaminan yang berlaku di Indonesia, bahwa jaminan dapat digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan. Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditor mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditor yang lain. Sedangkan Jaminan perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas utang tertentu dari seorang debitur.(M. Bahsan, 2007 : 70).

Dalam hal khusus mengenai jaminan berupa tanah, sejak tahun 1996 telah ada unifikasi hukum dalam Hukum Jaminan untuk tanah, yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, untuk selanjutnya disingkat UUHT. Kelahiran UUHT tersebut merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang menyebutkan “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”. Sebelum Tahun 1996 lembaga jaminan atas tanah yang diberlakukan adalah Hipotik yang ketentuan materilnya diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan di dalamnya telah dicabut oleh UUPA) dan pemberian pendaftarannya diatur dalam Staatblads. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblad. 1937-190 juncto Staablads. 1937-191.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang tersebut, maka lembaga jaminan Hipotik dan Credietverband dinyatakan tidak berlaku lagi, selanjutnya ditetapkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah. Adapun pengertian Hak Tanggungan tersebut adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Hak Tanggungan, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.(Tampil Anshari Siregar,2005 : 256).

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah;
yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lain (*droit de preference*).
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
3. Untuk pelunasan hutang tertentu;
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya (*droit de preference*). (Salim HS, 2005 : 96)

Sebagaimana dimaksud Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Adapun objek dari Hak Tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT disebutkan bahwa : "Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan."

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut diatas, dalam pasal 4 ayat (2) UUHT juga mengatur tentang dimungkinkan juga bahwa Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtanggakan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Termasuk Hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtanggakan;
4. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang.

(Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008 : 56)

Sebagaimana bunyi Pasal 4 ayat (1) UUHT salah satu objek Hak Tanggungan adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya, atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu 30 tahun tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 4 UUHT yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan (Pasal 25, 33 dan 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996), Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tanggakan, dan Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 juncto Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985), serta berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.(Boedi Harsono, 2007 : 423).

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang yaitu dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan menjadi Hak Milik berakibat hukum hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah semula menjadi tanah negara, sebelum diberikan hak atas tanah baru yaitu Hak Milik. Dalam hal Hak Guna Bangunan tersebut telah dijadikan jaminan atas suatu utang tertentu dan dibebani hak tanggungan sedangkan masa berlakunya sudah mendekati habis, biasanya pemilik lebih memilih untuk meningkatkannya menjadi status Hak Milik daripada memperpanjang jangka waktu

Hak Guna Bangunan. Karena biaya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lebih murah jika dibandingkan perpanjangan Hak Guna Bangunannya.

Dalam hal ini untuk memberi kepastian hukum kepada kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya, maka sebelum dilakukan perubahan HGB atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dibuatkan perjanjian Adendum atau surat pernyataan tertulis yang isinya menyatakan bahwa debitur berjanji serta menjalankan segala mekanisme dan prosedur terkait dengan pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap HGB dalam proses perubahan menjadi Hak Milik. Kemudian dibuatkan SKMHT antara pemberi kuasa untuk memasang Hak Tanggungan dengan penerima kuasa Hak Tanggungan dihadapan Notaris atau PPAT yang berwenang dengan disertai janji pada SKMHT, Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan untuk memudahkan pelayanan kepada pihak pihak yang memerlukan.(Andrean Sutedi, 2010 : 60).

Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia, sehingga PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada di dalam wilayah kerja Notaris, terutama di tempat-tempat di mana tidak ada Notaris yang bertugas. Sepertinya tidak logis, kalau untuk SKMHT, kewenangan PPAT harus dibatasi sampai seluas wilayah kerjanya, karena kuasa itu pada umumnya nantinya tidak akan dilaksanakan untuk menandatangani APHT di hadapan PPAT lain yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah. Pemberian kuasa tidak ada kaitannya dengan letak tanah, karena bukan merupakan transaksi tanah. Suatu kuasa justru sangat dibutuhkan kalau letak tanah berjauhan dengan tempat tinggal si pemilik. Kalau dekat, mungkin adanya kuasa tidak dibutuhkan atau pada umumnya kebutuhan itu tidak terlalu besar. (Rachmadi Usman, 2009 : 308-309)

Bahwa apabila HGB yang menjadi objek jaminan ini dilakukan perubahan, maka tidak mengakibatkan hapusnya atau batalnya akta ini, dengan demikian SKMHT Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan. (Mariam Darus Badrulzaman, 2009 : 76).

SKMHT tersebut dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT setelah Hak Milik tersebut didaftar di Kantor Pertanahan. Adapun hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT menurut Ketentuan Pasal 11 ayat 1 UUHT, didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu yang sifatnya wajib dan Fakultatif. Substansi yang sifatnya wajib adalah harus dicantumkan hal-hal dibawah ini:

1. Nama identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
2. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
4. Nilai Tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan;

(Rahmadi Usman, 2009 : 407)

Oleh sebab itu penting untuk meneliti lebih lanjut mengenai langkah-langkah yang diambil oleh kreditor, yang dalam hal ini melalui Notaris atau PPAT. Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan hukum yang penting hendak dikaji adalah, bagaimana pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan status menjadi Hak Milik dan konsekuensi yuridis terhadap perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terhadap bidangtanah yang sudah dibebani Hak Tanggungan. Dalam penelitian ini memilih lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara karena pertimbangan permohonan Perubahan Status dari HGB menjadi Hak Milik yang sangat banyak. Penelitian ini lebih menekankan pada proses pelaksanaannya yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, yang mana dalam pelaksanaannya apakah telah sesuai dengan segala peraturan yang berlaku atau belum sesuai, serta apakah sudah sesuai Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mencari kebenaran data di lapangan. Lokasi penelitian dengan pihak-pihak terkait yaitu : Tuan SG selaku Debitor di Jembatan II Blok G Apotik/33, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 002,

Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. PT. Bank Commonwealth berkedudukan di Jakarta Selatan, Kantor Notaris PPAT Stephanie Wilamarta, SH yang beralamat di Plaza Kelapa Gading Blok G nomor 50, Boulevard Barat Raya, Jakarta Utara, serta di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara. Pada penelitian hukum empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan atau terhadap masyarakat. (Soerjono Soekanto, 2008 : 43). Sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dan sumber data sekunder dengan studi dokumen yang dapat berupa jurnal, buku-buku aktual, arsip, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, hasil penelitian, media elektronik, serta bahan kepustakaan lainnya. Penelitian ini menggunakan tehnik analisis kualitatif model interaktif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Objek Tanah Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan status menjadi Hak Milik.

Data permohonan Perubahan status dari HGB ke Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tahun 2012-2014 sebagai berikut:

No.	KECAMATAN	JUMLAH KELURAHAN	LUAS WILAYAH (Km ²)	JUMLAH PEMOHON		
				Thn 2012	Thn 2013	Thn 2014
I	KOJA	7	1,32	9	6	8
II	KELAPA GADING	3	16,12	13	9	14
III	TANJUNG PRIOK	7	25,12	11	9	10
IV	PENJARINGAN	5	35,98	11	10	12
V	CILINCING	7	42,56	11	5	7
VI	PADEMANGAN	3	9,918	6	4	7
VII	KEPULAUAN SERIBU UTARA	3	5,65	-	-	-
VIII	KEPULAUAN SERIBU SELATAN	3	3,05	-	-	-
TOTAL		38	149,73	61	43	58

Sumber Data:

(Wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 8 Desember 2014).

Dari data diatas dapat terlihat jumlah permohonan perubahan status dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terdapat di berbagai Kecamatan wilayah kota Administrasi Jakarta Utara, serta dapat dilihat pula perbandingan jumlah permohonan di setiap tahunnya, serta di tiap-tiap kecamatan dari tahun 2012 hingga 2014 di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara yang masuk datanya di Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Utara.

Dari data diatas terdapat jumlah keseluruhan pada tahun 2012, yaitu 61 (enam puluh satu) permohonan, pada tahun 2013 sebanyak 43 (empat puluh tiga) permohonan, serta pada tahun 2014 terdapat sebanyak 58 (lima puluh delapan) permohonan, dapat diketahui pula bahwa kecamatan Kelapa Gading merupakan yang paling banyak permohonan perubahan dibandingkan dengan kecamatan lainnya, sedangkan kecamatan Kepulauan Seribu Selatan dan Kecamatan Kepulauan Seribu Utara, merupakan kecamatan yang tidak terdapat pengajuan permohonan perubahan status dari HGB menjadi Hak Milik. Dari keseluruhan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Utara.

2. Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

a. perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

Pelaksanaan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik didasarkan pada Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Menurut Pasal 1 ayat (1) peraturan ini yang dimaksud perubahan hak adalah penetapan pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut

kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya. Dalam hal tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, mengatur tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan. Peraturan ini menegaskan ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku dalam hal dilakukan perubahan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, khususnya dalam pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik berdasarkan pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, ditetapkan dengan :

- 1) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS) jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998.
- 2) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah.
- 3) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.

Adapun pelaksanaan pengajuan permohonan perubahan hak atas tanah untuk rumah tinggal berupa Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah sebagai berikut:

- 1) Pemohon (debitor) mengajukan permohonan persetujuan pada PT. Bank Commonwealth (kreditor), mengenai akan dimohonkannya Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
- 2) Pembuatan Perjanjian Adendum dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh debitor kepada kreditor, untuk membebaskan Hak Tanggungan atas Hak Milik yang akan diperoleh debitor pemegang Hak Guna Bangunan, sebagai perubahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dihadapan PPAT Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum.
- 3) Debitor memberikan Surat Kuasa Substitusi kepada PPAT Stephanie Wilamarta, Sarjana Hukum, untuk mengurus segala sesuatu sehubungan dengan permohonan perubahan hak tersebut.
- 4) Kreditor memberikan surat persetujuan tertulis kepada debitor mengenai dilepaskannya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan untuk diubah menjadi Hak Milik, disertai dengan:
 - a) Penyerahan sertipikat Hak Tanggungan oleh kreditor kepada debitor atau kuasanya, dan
 - b) Penyerahan kembali sertipikat Hak Guna Bangunan oleh kreditor kepada debitor atau kuasanya.
- 5) Pengajuan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan menjadi Hak Milik oleh pemohon/kuasanya kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.
- 6) Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertipikat Hak Milik akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan baru.
- 7) Pendaftaran hapusnya Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.
- 8) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.
- 9) Pendaftaran Hak Milik hasil perubahan Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.
- 10) Penyerahan sertipikat Hak Milik hasil perubahan tersebut kepada pemohon/kuasanya.
- 11) Pembuatan APHT dihadapan PPAT, oleh debitor dan kreditor setelah sertipikat berubah menjadi Hak Milik.
- 12) Pendaftaran Hak Tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.
- 13) Pembuatan sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.
- 14) Penyerahan sertipikat Hak Milik yang telah dibebani Hak Tanggungan disertai sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada pemohon atau penerima kuasa dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Kreditor.

Proses pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan hapusnya Hak Tanggungan, Pelaksanaan permohonan perubahan hak diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dengan formulir yang telah disediakan dan disertai :

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dicek keabsahannya.
- 2) Surat pengantar pencoretan Hak Tanggungan (roya) dari pihak kreditor.
- 3) Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 4) Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan, yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal atau surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah jika Ijin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- 5) Fotocopy SPPT-PBB tahun terakhir.
- 6) Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang

dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 M².

- 7) Surat persetujuan dari kreditor tentang persetujuan kepada debitor mengenai dilepaskannya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan untuk diubah menjadi Hak Milik.
- 8) Fotocopy identitas pemohon dan kuasanya
- 9) Surat kuasa dari pemohon kepada Notaris/PPAT.
- 10) Membayar tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pendaftaran perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, ditentukan sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah).
- 11) Membayar tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pelayanan pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, ditentukan sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah).

Dari keseluruhan proses pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan hapusnya Hak Tanggungan tersebut diatas yang sebenarnya sudah diatur oleh dalam peraturan resmi dan Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi terdapat beberapa hal yang ternyata tidak sesuai dengan peraturan tersebut yaitu:

- 1) Terkait dengan jangka waktu pelaksanaan proses dari pendaftaran sampai selesai, yang dimana berdasarkan Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan adalah 14 (empat belas hari), akan tetapi dalam prosesnya melebihi batas waktu, bahkan dapat dikatakan sangat jauh dari apa yang telah ditentukan di atas.

- 2) Terkait dengan biaya-biaya dan pungutan yang tidak resmi yang dikeluarkan oleh pemohon, seperti biaya untuk mempercepat agar prosesnya segera selesai.

- 3) Terkait dengan proses dikantor pertanahan yang mana proses diawal sesuai prosedur namun untuk selanjutnya sering diabaikan.

b. Tanah sudah berubah menjadi Hak Milik

Setelah tanah menjadi Hak Milik maka akan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan secara langsung yang kemudian para pihak sebagai pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Hak Tanggungan menandatangani APHT dihadapan PPAT dengan ketentuan-ketentuan sesuai UUHT.

- 1) Hal-Hal yang wajib dicantumkan dalam APHT

Menurut Ketentuan Pasal 11 ayat 1 UUHT, didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan hal-hal dibawah ini:

- a) Nama identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
- b) Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
- c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- d) Nilai Tanggungan.
- e) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun hutang yang dijamin.

Sedangkan substansi yang sifatnya Fakultatif adalah bahwa isi

yang dicantumkan dalam akta tidak diwajibkan atau bersifat pilihan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk atau tidak menyebutkan janji-janji itu di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam (APHT) yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

2) **Konsekuensi Hukum**

Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT menegaskan, bahwa ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHT nya batal demi hukum. Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah penghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya. Hal itu berkaitan dengan masalah kepastian hukum dan asas spesialisitas daripada Hak Tanggungan.

3) **Objek dalam APHT**

Dari blanko APHT dapat diketahui uraian mengenai objek Hak Tanggungan meliputi rincian mengenai:

- a) Jenis Hak Tanahnya
- b) Disini perlu ditekankan bahwa objek Hak Tanggungan berupa tanah yang sudah berubah status menjadi Hak Milik.
- c) Nomor sertipikat Hak atas tanahnya yang sudah berubah status Hak Milik
- d) Nama pemegang Hak atas tanah yang bersangkutan

- e) Tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasi atau gambar denah
- f) Letak tanahnya
- g) Batas-batas dan luas tanahnya
- h) Penyebutan alas Hak atau bukti-bukti kepemilikan Hak atas tanahnya
- i) Menjelaskan adanya kewajiban pemberi Hak Tanggungan menyerahkan semua alas Hak atau bukti-bukti kepemilikan Hak atas tanahnya kepada PPAT untuk keperluan penyelesaian pendaftaran tanahnya (penerbitan sertipikat Hak atas tanahnya) dan pendaftaran Hak Tanggungan.
- j) Penunjukan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanahnya.

3. Pembebanan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (Purwahit Patrik dan Kashadi, 2008 : 51).

Hak Tanggungan mendapat pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Namun kenyataannya sering terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Proses Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik hasil dari perubahan Hak Guna Bangunan tersebut selanjutnya di bebani Hak Tanggungan untuk kelangsungan penjaminan kredit, pelaksanaan melalui dua tahap, yaitu:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan dibuatkan APHT. Lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT, lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT berikut warkah-warkah yang diperlukan dan asli sertifikat Hak Milik objek Hak Tanggungan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatangani, dan penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar dari PPAT yang dibuat dalam rangkap dua dan menyebut secara lengkap jenis surat-surat dokumen yang disampaikan.

Dokumen-dokumen yang disampaikan oleh PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara adalah sebagai berikut :

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat dalam dua rangkap.
- 2) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari PPAT (selaku kuasa dari kreditor penerima Hak Tanggungan).
- 3) Fotocopy KTP/Paspor pemberi dan penerima Hak Tanggungan (yang dilegalisir oleh Notaris).
- 4) Sertipikat asli Hak Milik (hasil perubahan Hak Guna Bangunan yang telah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara).
- 5) Lembar kedua APHT.
- 6) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT.
- 7) Surat Kuasa pengurusan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pegawai PPAT.

b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara atas dasar data dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan

dan pencatatan adanya Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertipikat Hak Milik yang menjadi objek Hak Tanggungan. Tanggal kelahiran Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari berikutnya. Sertipikat Hak Tanggungan terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang keduanya dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dan dijahit menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertipikat dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan dinyatakan dalam angka 7 Penjelasan Umum atas UUHT :

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Dari sini dapat diketahui, bahwa pemberi 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.

Pendaftaran Hak Tanggungan di tegaskan lebih lanjut didalam Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan : Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan". Adapun Penjelasan Pasal 13 ayat (1) dimaksud :

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. Oleh karena itu 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.

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. Dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT ditentukan :

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. Dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT 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. UUHT tidak menentukan batas penerimaan berkas APHT dan warkah atau melalui penerima Hak Tanggungan.

Sebagaimana ditentukan dalam Penjelasan atas Pasal 13 ayat (2) dan Pasal 23 UUHT, PPAT yang melalaikan kewajibannya untuk mengirimkan berkas APHT dan warkah lainnya dalam batas waktu 7 hari kerja tersebut, dapat dijatuhi hukuman 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 APHT nya tidak dapat dilakukan, APHT nya tetap sah dan proses pendaftaran tetap di lanjutkan, hanya saja PPAT yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas pemohon pendaftaran Hak Tanggungan menjadi Tanggungjawab sepenuhnya PPAT yang bersangkutan. Walaupun pengiriman berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungannya terlambat, namun Kantor Pertanahan tetap wajib untuk memproses permohonan berkas pendaftaran Hak Tanggungan dimaksud.

Bertalian dengan itu, dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 mengenai penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan antara lain ditegaskan :

PPAT wajib mengirimkan berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Dalam pada itu perlu diperhatikan bahwa keterlambatan pengiriman berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 ini ditegaskan, bahwa walaupun pengiriman terlambat, berkas tersebut wajib tetap diproses oleh Kantor Pertanahan. Pilihan ini harus dilakukan oleh PPAT dengan baik karena resiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman berkas yang tidak tepat menjadi tanggungjawab PPAT yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya.

Setelah APHT dan warkah yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan, maka buku tersebut harus diberikan tanggal. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor (pemegang Hak Tanggungan) terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama dan kedudukan kreditor kalau debitor jatuh pailit. Hal itu disebabkan karena dalam peristiwa diatas kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor yang lain, bergantung dari kedudukan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk menetapkan ia adalah preferen terhadap yang lain dan/

atau kreditor separatis dalam kepailitan dan kedudukan kreditor sebagai kreditor preferen terhadap sesama kreditor preferen yang lain, tergantung dari kapan Hak Tanggungan lahir, dan untuk kesemuanya itu tanggal lahirnya Hak Tanggungan, kedudukan kreditor sebagai kreditor preferen maupun untuk menentukan peringkatnya terhadap sesama kreditor preferen.

D. Kesimpulan

1. Bahwa pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan status menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, bahwa terhadap Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan dalam pelaksanaan perubahan tersebut harus dilakukan pencoretan (*roya*) Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dilakukan pengecekan. Selanjutnya baru bisa diajukan permohonan perubahan hak menjadi Hak Milik, kemudian Kantor Pertanahan menerbitkan hak atas tanah baru yaitu Hak Milik, dari serangkaian proses perubahan hak tersebut membutuhkan waktu yang lama, biaya yang lebih besar, pendaftaran Hak Tanggungan menjadi tertunda, sehingga dalam prakteknya tersebut tidak seluruhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, serta tidak seluruhnya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional.
2. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terhadap hak atas tanah yang sudah dibebani Hak Tanggungan menimbulkan konsekuensi yuridis, yaitu berakibat hapusnya Hak Guna Bangunan kembali menjadi Tanah Negara, begitu pula Hak Tanggungan yang telah dipasang sebelumnya secara bersamaan ikut juga hapus, karena Hak Tanggungan merupakan hak *accessoir* turut menjadi hapus.

Sehubungan hal tersebut untuk memberi kepastian hukum terhadap kreditor maka dibuatkanlah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dilanjutkan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap tanah yang sudah berubah status menjadi Hak Milik untuk selanjutnya di terbitkan sertifikat Hak Tanggungan terhadap tanah Hak Milik tersebut.

E. Saran

1. Pejabat Notaris/PPAT dan Badan Pertanahan Nasional harus saling bekerjasama dalam pelaksanaan setiap tugas-tugasnya untuk menciptakan budaya hukum yang baik sesuai peraturan yang ada, demi kelancaran kepentingan semua pihak dan demi terciptanya kepastian hukum.
2. Pejabat Notaris/PPAT rekanan Bank harus profesional, yang dimana harus benar-benar paham mengenai aspek hukum yang benar terkait pelaksanaan perubahan status dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, mengenai hukum jaminan, hukum perjanjian serta segala problematikanya.
3. Agar terpenuhinya prinsip kehati-hatian hendaknya membuat perjanjian Adendum antara pihak Kreditor dengan Debitor, yang isinya menyatakan bahwa kedua pihak sepakat untuk saling mematuhi serta melakukan segala proses maupun tahap-tahap pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan status menjadi Hak Milik tersebut.
4. Dalam rangka melindungi kepentingan Bank dan dana masyarakat yang disalurkan melalui kredit, Bank sebagai pemberi kredit harus cermat dalam menerima jaminan dengan status Hak Guna Bangunan.
5. Agar Kantor Pertanahan mematuhi Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Daftar Pustaka

- Andrean Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- Mariam Darus Badruzaman. 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung :Mandar Maju
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. 2008. *Hukum Jaminan. Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
- Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS.2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Raja Grafindo Persada : Jakarta.
- SoerjonoSoekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-Press : Jakarta. Tampil Anshari Siregar.2005. *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*. Medan : Pustaka Bangsa Press.