
Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan terhadap Hak Milik atas Tanah

Tami Rusli

Dosen Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung

Abstrak

Fungsi Hak Tanggungan sangat penting sebagai salah satu lembaga jaminan yang mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan di dalam penyediaan dana yang diperlukan terhadap pengembalian hutang. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana syarat, prosedur, dan akibat hukum dari pendaftaran hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah. Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan. Analisis data dilakukan secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Hak Milik atas Tanah mutlak diperlukan berdasarkan suatu perjanjian di hadapan notaris dengan memenuhi syarat spesialisitas khusus mengenai pokok pemberian hak tanggungannya, serta syarat publisitas mengenai pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan guna menjamin kepastian hukum.

Kata Kunci: benda, hak atas tanah, hak tanggungan

I. PENDAHULUAN

Dikeluarkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Nomor 42 dan Tambahan Lembaga Negara Nomor 3632) untuk selanjutnya disebut UUHT, ditujukan untuk menggantikan kedudukan *Hypotheek* dan *Credietverband* serta menjamin adanya kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perkreditan ataupun utang piutang terhadap jaminan pelunasannya dengan adanya suatu barang jaminan khusus mengenai kebendaan tidak bergerak. Oleh karena itu UUHT adalah merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Jaminan atas pelunasan suatu utang adalah berupa jaminan atau agunan yang dianggap sebagai sesuatu yang sangat berharga sehingga jika diserahkan kepada kreditur, maka debitur akan semaksimal mungkin berusaha untuk mendapatkan kembali barang berharganya tersebut. Mengingat benda tersebut adalah untuk menjamin kepastian pengembalian utang, maka seharusnya bila benda tersebut mudah dijual oleh kreditur yang bersangkutan demi mengambil pelunasannya dengan memiliki hak mendahului dan diutamakan terhadap adanya kreditur-kreditur lain atas debitur yang

sama tanpa adanya jaminan apapun. Guna menjamin hal tersebut, perlu dilakukannya suatu pengikatan antara kreditur dan debitur untuk menjamin eksekusi barang atau benda tersebut di kemudian hari dengan biaya murah dan prosedur yang mudah, disebabkan telah adanya suatu kepastian hukum dan kekuatan hukum yang mengikat di antara kedua belah pihak.

Hak tanggungan yang merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah berkaitan erat dengan masyarakat umum dan hajat hidup orang banyak. UUHT menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan.

Pasal 1 UUHT menyatakan bahwa: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada Hak Milik atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

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

Kepastian serta kekuatan hukum yang mengikat terhadap suatu jaminan pelunasan hutang merupakan hal yang sangat penting, sehingga suatu alat bukti pengakuan hutang dan jaminan pelunasannya mendapat pengesahan yang dibuat ke dalam suatu akta otentik dan didaftarkan guna menghindari perselisihan di kemudian hari. Uraian di atas menunjukkan bahwa betapa pentingnya pendaftaran hak tanggungan.

II. METODE PENELITIAN

Untuk memecahkan masalah yang diteliti, pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan normatif. Pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari data sekunder berupa kaidah-kaidah. Dalam penelitian ini, pendekatan normatif dilakukan dengan cara mengkaji peraturan-peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah, buku-buku atau literatur dan karya ilmiah

lainnya, Pendekatan empiris dilakukan sebagai bahan penunjang untuk kelengkapan data dalam melakukan analisis data normatif.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Pengertian Hak Tanggungan

Di dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diuarikan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU 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 diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hal ini memberi arti, jika seorang debitur ingkar janji maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui suatu pelelangan umum, atas suatu bidang tanah yang dijadikan benda jaminan di dalam pelunasan utang-piutang yang diperjanjikan, dengan memiliki hak untuk didahulukan atas suatu pelunasan utangnya, terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Selanjutnya Munir Fuadi menyatakan bahwa Hak Tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditur dan debitur yang meliputi hak kreditur untuk menjual-lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. (Munir Fuadi, 2002:149).

Dalam Pasal 4 UUHT disebutkan hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara.

Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur berbagai hal yang meliputi:

- a. Objek Hak Tanggungan
- b. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan
- c. Tatacara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan
- d. Eksekusi Hak Tanggungan
- e. Pencoretan Hak Tanggungan
- f. Sanksi Administratif

yang disertai dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal. Ketentuan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 jo. Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan yang kelahirannya merupakan amanat dari UUPA untuk menggantikan kedudukan *Hypothek* dan *Creditverband*, sehingga pengaturan mengenai *Hypothek* dan *Creditverband* sebagai lembaga hak jaminan atas tanah tidak berlaku lagi.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dituangkan ke dalam perjanjian pokok yang menimbulkan hutang tersebut. Janji untuk memberikan hak tanggungan ini dibuat dengan suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Notaris. (Hermayulis, 2002:74).

Dari uraian di atas dapat diketahui, bahwa Hak Tanggungan merupakan suatu lembaga hak jaminan atas tanah guna pelunasan suatu hutang-piutang yang diperjanjikan, yang memberikan suatu kedudukan istimewa dan diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain, di mana dalam perjanjiannya harus dibuat di hadapan Notaris sebagai perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokoknya mengenai utang-piutang dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

3. 2. Syarat pendaftaran

Pemberian Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas Tanah adalah dimaksudkan mengatur perjanjian dan hubungan hutang-piutang tertentu antara kreditur dan debitur, yang meliputi hak kreditur untuk menjual-lelang harta kekayaan sebagai jaminan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Guna menjamin hal tersebut maka diperlukan adanya suatu kepastian hukum yang jelas, melalui suatu pendaftaran sebagai saat lahirnya hak tanggungan sehingga memiliki suatu kekuatan hukum yang mengikat di antara para pihak pembuatnya serta terhadap pihak ketiga yang berkepentingan, sehingga diharapkan tidak akan terjadi perselisihan di kemudian hari di dalam pelaksanaannya.

Dengan demikian pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Hak Milik wajib dilakukan pada Kantor Pertanahan yang melingkupi wilayah kerjanya masing-masing. Dalam melakukan proses pendaftaran ini terdapat dua syarat yang harus dilakukan sebagaimana yang dikemukakan oleh Satrio, yaitu:

Syarat spesialitas ialah syarat mutlak khusus yang harus dipenuhi mengenai subjek dan objek hak tanggungan itu sendiri yang akan diberikan, dan syarat publisitas yaitu syarat yang harus dipenuhi guna publikasi secara terbuka dan umum sehingga dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan (Satrio, 2000:46).

Syarat spesialisitas yang dimaksudkan adalah saat dipenuhinya substansi atau dasar pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan notaris/PPAT atas kesepakatan bersama pihak-pihak di dalam perjanjiannya yang bersifat pokok mengenai hutang-piutang untuk membebaskan suatu Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas tanah dari pemberi Hak Tanggungan guna suatu jaminan atas pelunasan utangnya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah seperti yang terdapat di dalam UUPA, yaitu;

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara
- e. Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Satrio, 2000:57).

Terhadap masing-masing hak di atas terdapat perbedaan di dalam proses pembebanan hak tanggungannya, yaitu didasarkan atas tanda bukti kepemilikan hak tersebut yang diserahkan kepada PPAT, di dalam pokok pembahasan ini ialah mengenai Hak Milik sebagai hak utama dan terpenuhi atas tanah untuk dibebankan suatu Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan melalui suatu akta otentik, di dalam hal ini ke dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut dengan APHT, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditunjuk oleh undang-undang, di mana di dalam APHT tersebut menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemberi dan penerima hak tanggungan.

Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 8 UUHT, pemberi Hak Tanggungan adalah debitur atau orang lain yang mewakili si debitur. Selanjutnya sebagaimana dinyatakan di dalam Konsideran dan Penjelasan Umum UUHT, penerima Hak Tanggungan bisa juga perseorangan atau badan hukum, baik orang asing yang berkedudukan di Indonesia ataupun yang berkedudukan di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan digunakan dalam rangka pembangunan di dalam wilayah negara Republik Indonesia,

Dengan demikian dapat diketahui, bahwa nama dan identitas para pihak sebagai pemberi serta penerima Hak Tanggungan adalah mutlak harus ada, dengan disebutkan secara jelas dan terperinci di dalam akta tersebut, agar dapat dengan mudah diketahui siapa saja pihak-pihak yang melakukan perjanjian pembebanan hak

tanggungannya tersebut, sehingga akan dapat diketahui dengan mudah oleh pihak ketiga serta pihak-pihak yang berkepentingan.

b. Tempat tinggal para pihak.

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

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

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

Dalam pemberian suatu Hak Tanggungan apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan kehadiran pihak debitur untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain, melalui suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang disebut SKMHT, yang pembuatannya dilakukan di hadapan notaris/PPAT melalui suatu akta otentik yang asli (*in originali*); ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi dan notaris/PPAT yang membuatnya. SKMHT tersebut satu lembar disimpan di kantor notaris/PPAT yang bersangkutan, lembar lainnya diberikan kepada si penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT-nya.

Selanjutnya C.S.T. Kansil menyatakan, terhadap sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka terdapat larangan dan persyaratan antara lain dilarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain daripada pembebanan Hak Tanggungan, dilarang membuat kuasa substitusi, yaitu penggantian penerima kuasa melalui peralihan serta Wajib dicantumkan secara

jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditur, debitur jika sidebitur bukanlah pemberi hak tanggungan. (C.S.T. Kansil, 2000:152).

Dengan dibuatnya SKMHT ini, maka si penerima surat kuasa dapat membebaskan Hak Tanggungan kepada pihak lain untuk mewakili si pemberi kuasa, yang tidak dapat ditarik kembali serta tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, sampai tercapainya maksud pemberian kuasa tersebut.

Dengan demikian dapat diketahui, bahwa penunjukan hutang yang dijaminakan harus disebutkan dengan jelas di dalam pembuatan APHT, berikut nama dan identitas debitur jika yang memberikan hak tanggungan bukanlah si debitur tetapi ialah pihak ketiga yang mewakili si debitur melalui suatu kuasa kedalam SKMHT. Hal ini dimaksudkan agar terhadap pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengetahui secara jelas dasar hutang yang dijaminakan serta terhadap pihak-pihak yang memperjanjikannya, sehingga tidak akan menimbulkan keraguan bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai adanya perjanjian utang-piutang dengan suatu pemberian hak tanggungan tersebut.

d. Nilai Tanggungan yang diuraikan secara jelas.

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

Nilai tanggungan yang dijaminakan, haruslah dijelaskan dan disebutkan dengan serinci-rincinya agar tidak terdapat penafsiran yang keliru di antara pihak-pihak, serta untuk menghindari kekeliruan di dalam eksekusinya atas sejumlah mana yang dapat dieksekusikan di kemudian hari, dalam hal si debitur sebagai pemberi hak tanggungan ingkar janji.

e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

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

1. Harus dapat dinilai dengan uang
2. Memiliki sifat dapat dipindahtangankan
3. Termasuk ke dalam hak yang didaftarkan
4. Terdapat penunjukan khusus oleh suatu undang-undang (Satrio, 2000:69).

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

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

f. Janji-Janji.

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

Hakikat mengenai jabatan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan ini, yaitu PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberikan tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan Akta yang membuktikan telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum yang disepakati oleh para pihak yang melakukannya. Akta yang dibuatnya merupakan suatu Akta Otentik, di mana hanya Notaris/PPAT sajalah yang dapat membuatnya

Akta Notaris/PPAT merupakan suatu laporan tertulis dari keterangan pihak-pihak yang membuat akta berupa suatu pernyataan mengenai telah dilakukannya suatu perbuatan hukum di hadapannya yang disebutkan di dalam akta yang bersangkutan. Notaris/PPAT dapat mengabulkan ataupun menolak permohonan pihak-pihak yang mengajukan perjanjian hak tanggungan, tetapi tidak perjanjian pokoknya, untuk dibuatkan suatu akta mengenai perbuatan hukum pembebanan hak tersebut, dalam hal syarat-syarat mengenai pemberiannya tidak terpenuhi. Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT adalah didasarkan atas persetujuan para pihak di dalam pokok suatu perjanjian mengenai hutang-piutang, atas dasar kesepakatan bersama untuk melakukan suatu perjanjian pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak milik atas Tanah, baik melalui suatu APHT yaitu pihak-pihak secara langsung pengurusannya tanpa melalui

SKMHT sebagai suatu kuasa/perwakilan di dalam pemberiannya, ataupun melalui suatu SMHT di dalam pemberiannya. Dalam hal ini Pejabat Notaris/PPAT dapat menolak ataupun mengabulkan permohonan pemberian Hak Tanggungan dalam hal syarat-syarat terpenuhi atau tidak dengan cara melakukan pemeriksaan terhadap berkas-berkas yang diajukan dalam suatu permohonannya mengenai substansi/pokok pemberian hak tanggungannya yang telah diatur di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan melakukan terlebih dahulu pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian data atas tanda bukti kepemilikannya serta pemeriksaan syarat-syarat sahnya tanda bukti kepemilikan tersebut yang akan dijadikan jaminan terhadap data-data yang ada pada Kantor Pertanahan tersebut.

Pejabat Notaris/PPAT dalam hal ini menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, apabila ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukanlah dokumen yang dikeluarkan oleh BPN ataupun telah terdapat data-data yang tidak sesuai/berbeda dengan data-data yang ada pada Kantor Pertanahan. (C.S.T. Kansil, 2000:147). Untuk selanjutnya proses pemberian Hak Tanggungan melalui pengisian suatu formulir yang telah disediakan oleh BPN yang terdapat pada Kantor-kantor Pos. Dalam hal ini apabila pengisiannya dilakukan terhadap formulir yang tidak sesuai dengan syarat yang telah ditentukan, maka akan mengakibatkan proses pendaftarannya tidak dapat diterima untuk pemenuhan syarat publikasinya. Pemberian APHT wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan, penerima hak tanggungan, serta dua orang sebagai saksi. Terhadap data-data yang telah sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan, maka proses pemberian Hak Tanggungan ini dapat dilanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan.

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

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa proses pemberian Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas Tanah didasarkan atas janji-janji para pihak yang dinyatakan secara tegas dalam perjanjian utang-piutangnya untuk membebaskan hak milik sebagai jaminan pelunasan utang, dengan dilakukan di hadapan Notaris dalam pembuatan perjanjiannya, PPAT dalam pembuatan APHT-nya, yang didasarkan atas daftar-daftar yang diajukan pemohon untuk dilakukan pemeriksaan dengan menyesuaikannya pada data yang terdapat di Kantor Pertanahan serta penyesuaiannya terhadap syarat-syarat yang dengan jelas ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris/PPAT mengabulkan atau menolak permohonan yang diajukan oleh para pihak, dalam hal pemenuhan syarat-syarat yang ditentukan, apakah terpenuhi/tidak atau apakah sesuai/tidak dengan data-data yang terdapat pada Kantor Pertanahan mengenai hak yang dijaminakan tersebut. Adapun pada dasarnya tidak terdapat perbedaan syarat-syarat mengenai suatu jenis hak tertentu, hanya saja khusus mengenai perbedaan hak-hak tersebut di dalam pendaftarannya didasarkan atas alat bukti berupa sertifikat mengenai hak atas tanah tersebut yang membedakannya, baik Hak Milik, Hak Guna, ataupun Hak Pakai yang diatur dalam UUPA.

Berdasarkan data yang didapat pada umumnya Hak Tanggungan yang diberikan khusus terhadap Hak Milik atas Tanah adalah didasarkan atas APHT, tidak ditemukan pemberiannya melalui SKMHT mengingat bahwa mengenai Hak Tanggungan ini bersifat penting (urgensi) dan sangat pokok guna penjaminan suatu hutang-piutang, sehingga bagi para pihak yang mengadakannya berusaha untuk sedapat mungkin agar pemberiannya tidak melalui suatu kuasa terkecuali dalam hal situasi dan kondisi yang benar-benar mendesak.

3. Proses Pendaftaran

Proses pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang meliputi wilayah kerjanya didasarkan data-data yang terdapat di dalam isi APHT, berdasarkan berkas pendaftaran yang diterima dari PPAT, dalam hal ini APHT dibuat 2 lembar yang semuanya asli (*In Originali*), ditandatangani oleh debitur pemberi Hak Tanggungan, kreditur penerima Hak Tanggungan dan 2 orang saksi serta PPAT, untuk lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT, lembar kedua dan salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan guna pembuatan sertifikat Hak Tanggungan, berikut warkah-warkah yang diperlukan, kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, yang penyampaiannya wajib dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatangani di hadapan PPAT. Alat-alat bukti apa yang digunakan oleh PPAT di dalam pembuatan APHT dan surat-surat dokumen apa yang wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan adalah tergantung

pada keadaan objek Hak Tanggungan yang diuraikan. Hal ini terdapat di dalam Peraturan Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3/1997. Penyampaian berkas dilakukan dengan surat pengantar PPAT yang dibuat secara rangkap dua, dengan disebutkan secara lengkap jenis surat-surat yang disampaikan, di antaranya sebagai berikut:

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat secara rangkap dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan
- d. Sertifikat asli Hak milik atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan
- e. Lembar ke-2 APHT
- f. Salinan APHT yang telah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan dalam pembuatan sertifikat Hak Tanggungan
- g. SKMHT apabila pemberian Hak Tanggungan melalui suatu kuasa.

Semuanya dibuat secara rinci, guna kepastian tanggal penerimaan surat-surat dokumen tersebut secara lengkap, sehingga dapat dipastikan mengenai tanggal pembuatan buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang akan menentukan peringkat atas jaminan pelunasan utangnya. Setelah dibuat kedalam suatu buku Tanah mengenai adanya Hak Tanggungan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan, kemudian dicatatkan pada buku Tanah itu serta menyalinnya pada sertifikat Hak atas Tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Dengan demikian selesailah proses pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pendaftaran merupakan syarat syarat publisitas yang wajib dilakukan, agar adanya Hak Tanggungan tersebut, baik pemberinya, kreditur pemegangnya, atas suatu piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijaminakan serta benda-benda mana yang dijadikan jaminan, dapat dengan mudah diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga dengan demikian masyarakat dapat mengetahui adanya suatu pembebanan Hak Tanggungan ini untuk menghindari perselisihan di kemudian hari.

Pada dasarnya Kantor Pertanahan hanyalah bertindak sebagai pelengkap terhadap pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan, karena kewenangan dan syarat-syarat pemberian haruslah ada pada saat pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik di hadapan Notaris/PPAT yang telah ditentukan di dalam perundang-undangan mengenai syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjiannya. Pendaftaran yang dilakukan dimaksudkan untuk menjamin pelaksanaan dari apa yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjiannya tersebut untuk lebih memberikan jaminan hukum terhadap pelaksanaannya, disebabkan telah tercatat

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

4. Akibat Hukum

Kepastian mengenai tanggal kelahiran Hak Tanggungan bukan saja penting guna diperolehnya kedudukan yang istimewa oleh kreditur, tetapi juga guna penentuan peringkat Hak Tanggungannya, apabila ada kreditur/pemegang Hak Tanggungan yang lain. Dengan demikian jika Hak Tanggungan sudah didaftarkan, maka kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh oleh adanya sita jaminan yang diletakkan kemudian, akan tetapi apabila sita jaminan tersebut diletakkan sebelum hari ketujuh pendaftaran, maka Hak Tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftarkan karena pemberi Hak Tanggungan tidak lagi diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian kewenangan pemberian Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan terhadap Hak Mlik atas Tanah haruslah ada pada saat proses pendaftarannya. Kemudian dalam waktu tujuh hari kerja setelah dibuatkan buku Tanah maka selanjutnya diterbitkan suatu sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT, yang keduanya dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan serta dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertifikat dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hypothek* dalam pelaksanaan *parate* eksekusi Pasal 20 Permeneq 3/1997, yang dapat langsung dilakukan melalui suatu pelelangan umum oleh kantor Lelang Negara, tanpa memerlukan izin terlebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri (*Incasu* Pasal 6 UUHT).

Dengan demikian suatu pendaftaran Hak Tanggungan ialah merupakan suatu hal yang penting, dimana dengan adanya pendaftaran tersebut merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan serta menentukan akibat hukum yang akan ditimbulkan baik terhadap kedudukan pihak kreditur dan debitur, juga terhadap pihak ketiga yang merasa ikut berkepentingan haknya, ataupun hal-hal yang berkenaan dengan penetapan putusan hakim, sita jaminan dan lelang, ataupun guna penyelesaian atas suatu sengketa yang terjadi.

Dengan adanya pendaftaran hak tanggungan ini, maka terdapat suatu jaminan hukum yang memberikan kewenangan bahwa benda jaminan tersebut setiap saat dapat dieksekusi tanpa harus ada persetujuan hakim, dalam hal si debitur ingkar janji dalam pelaksanaan isi perjanjian yang telah disepakati. Setelah dibuat APHT maka si kreditur berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan, dan setelah dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan maka si kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan, menjadi pemegang Hak Tanggungan yang akan mempunyai kedudukan yang diutamakan dan istimewa di dalam pengambilan pelunasan utangnya oleh pihak debitur sebagai pihak yang berutang, sehingga dengan demikian tujuan akan pendaftaran Hak Tanggungan ini dapat tercapai, yaitu para pihak bukan saja yang memperjanjikannya akan tetapi juga pihak lain yang berkepentingan, dapat dengan mudah mengetahui secara jelas dan terperinci mengenai adanya pembebanan Hak Tanggungan yang terjadi, sehingga diharapkan tidak akan terjadi perbuatan-perbuatan yang menyimpangi ketentuan perundang-undangan.

Uraian di atas memberi pengertian bahwa fungsi suatu pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas Tanah ialah untuk menimbulkan suatu akibat hukum yang secara sah mengikat terhadap pihak-pihak yang memperjanjikannya, dalam hal ini yaitu pihak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan dan pihak kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian hutang-piutang, dengan menjaminkan suatu Hak Milik atas Tanah sebagai jaminan atas pelunasan hutang-piutang, sampai maksud akan pemberian Hak Tanggungan tersebut tercapai ataupun hapus.

Dengan adanya pendaftaran tersebut tidak saja berakibat terhadap para pihak-pihak yang memperjanjikannya, sebab jika hal tersebut yang dimaksudkan maka cukuplah dengan melalui suatu Akta Notaris saja, akan tetapi pendaftaran ini lebih dimaksudkan untuk memberitahukan, sebagai publikasi yang bersifat pengumuman kepada masyarakat luas secara umum, sehingga pihak ketiga/pihak lainnya dapat mengetahui adanya pembebanan Hak Tanggungan tersebut, untuk menghindari terjadinya perbuatan-perbuatan hukum yang menyimpang atau bertentangan dengan maksud pemberiannya dalam suatu perundang-undangan.

IV. PENUTUP

Pendaftaran terhadap Hak Tanggungan merupakan hal yang menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Hak Milik atas Tanah, sehingga pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan akan memiliki kedudukan istimewa dan diutamakan terhadap pelunasan utangnya oleh debitur.

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

DAFTAR PUSTAKA

I. Buku

- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Alumni
- Harsono, Budi. 2004. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan
- C.S.T. Kansil. 2000. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Hermayulis. 2002. *Aspek Hukum Jaminan*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional
- J. Satrio. 2000. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Fuady, Munir. 2002. *Hukum Bisnis dan Praktek III*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Subekti, R. dan Tjipto Soedibyo. 1990. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita
- _____. 2000. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia

II. Peraturan Perundang-undangan

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 Pokok-pokok Agraria

Kitab Undang-undang Hukum Pedata

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4/1996

Surat Sesmeneg Agraria 29 Mei 1996 Nomor 130-016/Sesmen/96