PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

Marindowati

ABSTRAK

Untuk memperoleh kredit, salah satu bentuk jaminan adalah jaminan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah Agar memiliki kepastian hukum, maka hak tanggungan harus didaftarkan.

Kata Kunci: *Pemberian Kredit, Hak Tanggungan.*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan dana yang berasal dari berbagai sumber, antara lain kredit bank yang disalurkan oleh bank pemerintah atau bank swasta.

Untuk memperoleh kredit, salah satu bentuk jaminannya adalah jaminan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UUHT). Sebelum berlakunya UUHT ketentuan yang mengatur tentang hak jaminan atas tanah tersebar dalam banyak peraturan, baik dalam KUHPdt, Staatblad maupun dalam peraturan lainnya. Pengertian hak tanggungan adalah suatu lembaga hak jaminan, dimana obyeknya yang menjadi jaminan suatu hutang adalah benda yang berupa tanah. Selanjutnya di dalam UUHT memberikan definisi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan melalui proses tertentu yang diawali adanya perjanjian antara kreditur dan debitur tentang hutang piutang dengan jaminan hak tanggungan, kemudian dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan selambat-

lambatnya tujuh (7) hari setelah penandatanganan akta tersebut (Pasal 13 Ayat (1) UUHT).

Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Saat lahirnya hak tanggungan adalah pada saat dibuat buku tanah (pendaftaran), Penafsiran ini didasarkan pada Pasal 23 Ayat (2) UUPA yang mengatur tentang pendaftaran hak tanggungan merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Proses pendaftaran hak tanggungan merupakan hal penting karena terdiri dari prosedur dan persyaratan yang harus dilalui oleh pendaftar hingga timbulnya hak tanggungan yang diwujudkan dalam bentuk terbitnya sertifikat hak tanggungan. Terbitnya sertifikat hak tanggungan artinya adanya pengakuan hukum terhadap hak tanggungan dan menimbulkan akibat hukum berupa perlindungan hukum terhadap hak tanggungan. Oleh karena itu dalam penulisan ini yang akan dibahas adalah syarat dan prosedur pendaftaran hak tanggungan dan akibat hukum pendaftaran hak tanggungan menurut UUHT.

Tulisan ini hendak membahas hak tanggungan dalam perspektif hukum dengan pendekatan kajian secara normative, dengan analisis kualitatif terhadap permasalahan hak tanggungan, dasar hukum, sistem pendaftaran dan akibat hukumnya.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 Ayat (1) UUHT hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain.

Ada beberapa unsur pokok dari definisi hak tanggungan, yaitu:¹

- a. hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- b. obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. utang yang dipinjam harus suatu utang tertentu;
- e. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.

Dasar Hukum Hak Tanggungan

Terdapat beberapa dasar hukum pengaturan hak tanggungan, yaitu:

- a. Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, Pasal 33 Ayat (3) menegaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pelaksanaan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang berkenaan dengan tanah diatur juga dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 Nomor 104; TLN Nomor 2043)

- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara 1996 No.42; TLN Nomor 3632).

Subyek Hak Tanggungan

Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan): Pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik orang itu orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.

Debitur atau Pihak ketiga yang memberikan Hak Tanggungan Pasal 8 Ayat (1) UUHT, menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan.

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara.²

Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan adalah:

- a. Hak Milik, Pasal 25 UUPA
- b. Hak Guna Usaha, Pasal 33 UUPA,
- c. Hak Guna Bangunan, Pasal 39 UUPA
- d. Hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan,
- e. Hak pakai atas hak milik

Pasal 5 Ayat (1) UUHT menentukan bahwa suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang.

Hak-hak tanggungan yang dibebankan diatas suatu obyek hak tanggungan berperingkat antara yang satu dengan yang lainnya. Peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan.

Pengertian Pendaftaran Hak Tanggungan

Pengertian pendaftaran hak tanggungan merupakan suatu proses hak tanggungan dan

¹ ST.Remy Sjahdeni Sjahdeini, Remy, ST.1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Poko dan Masalah yang dihadapi Perbankan*. Alumni, Bandung, hlm. 11.

² *Ibid.* hlm. 75.

berkenaan dengan itu dalam suatu daftar untuk mendapatkan pengakuan dan pengesahan menurut hukum, serta sebagai suatu proses pencatatan, dengan demikian pendaftaran hak tanggungan itu terdaftar secara sah menurut hukum.

Prosedur Pendaftaran hak Tanggungan

Pengiriman berkas persyaratan: Pasal 13 ayat 2 UUHT menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan kta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 10 ayat 2, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.

PPAT wajib melaksanakan ketentuan ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Penerimaan berkas persyaratan oleh Kantor Pertanahan. Penyampaian berkas persyaratan pendaftaran hak tanggungan oleh PPAT, harus disertai dengan pengantar yang dibuat rangkap dua, salah satu surat pengantar tersebut yang sudah dibubuhi tanggal penerimaan. Tanda penerimaan berkas oleh Kantor Pertanahan diberikan dengan mengembalikan kepada PPAT tersebut. Pengembalian surat pengantar tersebut semata-mata sebagai pemberitahuan mengenai penerimaan berkas dan tidak selalu merupakan pernyataan bahwa berkas tersebut lengkap. Apabila dalam pemeriksaan kemudian ternyata bahwa persyaratan yang disampaikan kurang lengkap, maka dalam waktu 7 hari kerja sesudah tanggal penerimaan, kepala kantor pertanahan wajib memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan bahwa persyaratantidak lengkap atau ada yang masih kurang.

Pembuatan Buku Tanah: Menurut Pasal 13 Ayat 3 UUHT bahwa pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak atas tanah yang menjadi hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat

merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastin hukum, maka UUHT menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu.

Hak tanggungan itu lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan di buat oleh kantor pertanahan.

Penerbitan sertifikat hak Tanggungan: Menurut Pasal 14 UUHT sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan diterbitkan oleh kantor pertanahan dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal pembukuan hak tanggungan yang bersangkutan.. Tanggal buku tanah hak tanggungan tidaklah harus sama dengan tanggal penerbitan sertifikatnya, terlebih karena sertifikat hk tanggungan terdiri dari salinn buku tanah hk tanggungn dan salinan APHT yang disatukn dalam sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan oleh undang-undang.

Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan

Persyaratan pendaftaran hak tanggungan di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badn Pertanahan Nasional No.5 Tahun 1996.

Pada saat akan mendaftarkan hak tanggungan maka, syarat-syaratnya yang harus dipenuhi adalah:

- a. Surat pengantar dari PPAT
- b. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan
- c. Fotocopi bukti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan
- d. Melampirkan Sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan
- e. Lembar ke dua Akta Pemberian Hak Tanggungan
- f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan
- g. SKMHT apabila pemberian hak atas tanah dilakukan melalui kuasa.

Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan pada Kantor Pertanahan dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan akan menimbulkan akibat hukum bagi pemegang hak tersebut.

Akibat hukum dari peristiwa pendaftaran hak tanggungan, adalah:

- a. memperoleh hak jaminan kebendaan berupa hak tanggungan yang dibuktikan dengan sertifikat hak tanggungan;
- b. mengikatnya pihak ketiga, pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Pihak ketiga adalah pihak-pihak yang berkepentingan terhadap hak tanggungan yang dimiliki pemegang hak tanggungan.
- c. Hak tanggungan itu mempunyai peringkat, Menurut Pasal 5 ayat 2 UUHT peringkat masing-masing hak tanggungan itu ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Apabila terdapat hak tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama, maka peringkatnya ditentukan menurut tanggal pembuatan APHT yang bersangkutan. Dengan demikian pemberian peringkat dikaitkan pada saat pendaftarannya;
- d. memiliki Hak Eksklusif, yang dimaksud dengan hak eksklusif adalah hak keistimewaan yang diberikan undang-undang kepada pemegang hak tanggungan dalam hal ini pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan "parate eksekusi", yaitu hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas obyek hak tanggungan jika debitur wanprestasi;
- e. Hak Tanggungan dilindungi oleh UU No.4 Tahun 1996. Pasal 14 ayat 1 UUHT menentukan sebagai tanda bukti adanya hak Tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 14 Ayat (5), setelah sertifikat hak tanggungan diterbitkan oleh kantor pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan, kemudian sertifikat

tersebut diserahkan oleh kantor pertanahan kepada pemegang hak tanggungan. Sehingga pemegang Hak Tanggungan yang namanya tertulis dalam sertifikat hak tanggungan adalah pemegang hak tanggungan yang sah secara hukum tanpa dapat digugat oleh orang lain.

C. PENUTUP

Pendaftaran Hak tanggungan merupakan hal yang utama guna terjaminnya kepastian hukum, hal ini dapat diperoleh jika di dalam pendaftaran hak tanggungan telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang telah digariskan oleh UUHT dan peraturan pelaksanaannya.

Akibat hukum yang terjadi setelah dilakukannya pendaftaran hak tanggungan ialah terbitnya sertifikat hak tanggungan, mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga, pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan parate eksekusi (hak istimewa untuk menjual obyek hak tanggungan) dan hak tanggungan dilindungi undang-undang.

DAFTAR PUSTAKA

- Basuki Sunaryo. 1996. *Implikasi UUHT Terhadap Pengembangan Sektor Properti*. Centre for Management Technology.
- Kansil, CST dan Cristine. 1997. *Pokok Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Satrio.J. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sjahdeini, Remy, ST.1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi Perbankan*. Alumni, Bandung.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. (LN 1996 No.42, TLN Nomor 3632).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.