

*Seri Hukum Jaminan*

ITIKAD BAIK DALAM  
HAK TANGGUNGAN



LILAWATI GINTING, SH, MKN

**ISBN : 978-602-1183-07-6**

**LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn.**

**ITIKAD BAIK  
DALAM  
HAK TANGGUNGAN**

**Penerbit :  
Pustaka Bangsa Press  
ISBN 978-602-1183-07-6**

## PRAKATA

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan buku dengan judul “**ITIKAD BAIK DALAM HAK TANGGUNGAN**”. Buku ini akan membahas mengenai Hak Tanggungan yang merupakan salah satu lembaga jaminan di Indonesia yang dikhususkan untuk objek – objek berupa Tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang beritikad baik. Hal tersebut dirasa perlu diteliti karena walaupun tujuan dibentuk dan disahkannya UU no. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan tetapi dalam prakteknya masih terdapat permasalahan – permasalahan yang mengakibatkan tujuan dari Undang – Undang Hak Tanggungan masih belum terwujud.

Dalam buku ini juga akan dicantumkan contoh kasus yang terkait dengan itikad baik dalam hak tanggungan. Sebagai pendukung buku ini juga akan dilengkapi dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Shalawat dan salam penulis hadiahkan kepada Rasulullah SAW, semoga kita semua mendapat syafa’atnya.

Selanjutnya ucapan terima kasih penulis yang sebesar-besarnya kepada kedua orangtua saya yang sangat saya sayangi dan cintai, Ayahanda **H. T. Ginting, SE** dan Ibunda **Hj. N.K. Sitepu, S.pd**, yang telah banyak memberi bantuan moril, materil, motivasi dan pengertian serta doa sehingga penulis mendapat kekuatan untuk menyelesaikan buku ini, suami saya **Anthon Souhuwat** dan kedua anak-anak bunda yang sangat bunda cintai dan sayangi **Brema Rakha** dan **Allaric Aleksy**, adik – adik yang saya sayangi, **Opka Agustam Ginting, SE**, **Yulia Amilla Ginting, S.Sos**, dan **dr. Andi Raga Ginting**, penulis berharap

semoga semua doa, bantuan dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan setimpal dari Allah SWT. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tulisan ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap semoga buku ini dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak.

Medan, Juni 2015

Penulis,

**LILAWATI GINTING**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>PRAKATA</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Teori Yang Dipergunakan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN</b> .....	12
A. Pengertian Hak Tanggungan .....	12
B. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	13
C. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	16
1. Subjek Hak Tanggungan .....	16
2. Objek Hak Tanggungan .....	17
D. Tahap Terjadinya Hak Tanggungan .....	20
a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan .....	20
b. Pendaftaran Hak Tanggungan .....	26
E. Hapusnya dan Pencoretan Hak Tanggungan .....	29
<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PADA ITIKAD BAIK</b> .....	32
A. Perlindungan Hukum Pada Itikad Baik .....	32
B. Hak Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Melalui Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” .....	36

<b>BAB IV</b>	<b>PERTANGGUNGJAWABAN DEBITOR YANG MENYERAHKAN BENDA JAMINAN DENGAN PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN YANG MERUGIKAN KREDITORNYA .....</b>	<b>39</b>
	A. Benda dan Hak Kebendaan .....	39
	B. Perolehan dan Penyerahan Hak Milik Atas Benda .....	43
	C. Kewenangan Debitor Menyerahkan Benda Jaminan Hak Tanggungan .....	47
	D. Pertanggungjawaban Debitor Yang Tidak Berhak Atas Objek Jaminan Sehingga Merugikan Kreditornya .....	51
<b>BAB V</b>	<b>UPAYA KREDITOR UNTUK MENGEMBALIKAN HAK PREFERENNYA SETELAH HAK TANGGUNGAN DIBATALKAN PENGADILAN .....</b>	<b>55</b>
	A. Pengertian Kredit .....	55
	B. Contoh Kasus Gugatan Pihak Ketiga Terhadap Perjanjian Hak Tanggungan .....	57
	C. Hak Kreditor Untuk Mempertahankan Kepentingan Hukum .....	62
	D. Upaya Kreditor Dalam Penyelesaian Sengketa .....	71
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>77</b>
	<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>84</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana dengan menanamkannya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.<sup>1</sup> Dalam pemberian kredit, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank sebagai kreditor, dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola oleh bank tersebut untuk disalurkan dalam bentuk kredit kepada debitor. Pengamanan kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor tersebut salah satunya adalah melalui perjanjian jaminan yang diadakan antara bank dan debitor. Mengenai penjaminan, dalam hukum positif Indonesia terdapat berbagai bentuk peraturan perundang – undangan yang mengatur atau berkaitan dengan jaminan yang disebut sebagai hukum jaminan, yang berlaku sebagai ketentuan yang bertujuan melindungi pihak – pihak yang berkepentingan.<sup>2</sup>

Adapun kegunaan dari penjaminan dalam pemberian kredit perbankan adalah sebagai berikut:<sup>3</sup>

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cedera janji, yaitu untuk membayar hutangnya kembali pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
2. Menjamin agar debitor berperan serta dalam transaksi untuk

---

<sup>1</sup> Hasanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, hal. 9.

<sup>2</sup> M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2007, hal.102.

<sup>3</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008,hal.71.

membayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang – kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;

3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin.

Permintaan jaminan oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan UU Perbankan. Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan<sup>4</sup>.

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Jaminan yang banyak diminta oleh bank adalah jaminan berupa hak atas tanah karena didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.<sup>5</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,

---

<sup>4</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008, hal.72-73.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hal.7.



menyebutkan :<sup>6</sup>

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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.

Melalui pengertian tersebut di atas dapat dilihat unsur – unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan, yaitu :<sup>7</sup>

1. Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, yakni adanya hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor sehingga apabila debitur cedera janji maka kreditor memiliki wewenang untuk menjual tanah yang dijadikan objek jaminan untuk pelunasan atas hutang – hutang debitur.
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, yakni bahwa objek yang dibebani Hak Tanggungan adalah dapat berupa hak atas tanah semata – mata, atau juga hak atas tanah berikut dengan benda – benda yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu, yakni bahwa Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menyelesaikan hutang – hutang debitur yang ada pada kreditor, dan disini tampak sifat *accessoir* dari perikatan jaminan Hak Tanggungan, dimana Hak Tanggungan baru ada setelah adanya perikatan kredit.
4. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor

---

<sup>6</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta, Prenada Media, 2004, hal.13.

<sup>7</sup> Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2004, hal.96-97.

tertentu terhadap kreditor – kreditor lainnya, yakni bahwa apabila dilakukan eksekusi terhadap objek jaminan maka kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki posisi yang didahulukan dalam mengambil pelunasan atas piutangnya dari hasil eksekusi objek yang dijaminan.

Berdasarkan unsur – unsur yang terkandung dalam pengertian Hak Tanggungan dapat dilihat bahwa Undang – Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan, perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan juga dapat dilihat dalam Penjelasan Umum Undang – Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan tentang ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat yaitu :<sup>8</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*);
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*);
3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Agar perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat dicapai maka pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tahap dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.<sup>9</sup> Karena pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan

---

<sup>8</sup> A.P.Parindungan,*Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya*,Bandung, Mandar Maju,1996,hal.282.

<sup>9</sup> Rachmadi Usman, *op.cit.*,hal.397-401.

hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian, maka pemberian Hak Tanggungan tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata , dan salah satu syaratnya adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Kecakapan bertindak dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum, dimana kecakapan berkaitan dengan masalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan/perbuatan hukum dan kewenangan berkaitan dengan kapasitas subjek hukum dalam melakukan tindakan/perbuatan hukum.<sup>10</sup> Dalam perjanjian Hak Tanggungan kewenangan pemberi Hak Tanggungan berkaitan dengan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan, karena pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik persil yang dengan sekuatnya dibebani dengan Hak Tanggungan sampai sejumlah hutang tertentu untuk menjamin suatu perikatan/hutang.<sup>11</sup> Sehingga yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijaminkan.

Kewenangan pemberi Hak Tanggungan tersebut sangat penting untuk diperhatikan karena apabila pemberian objek Hak Tanggungan tidak dilakukan oleh pemiliknya, maka pemberian objek jaminan tersebut dapat menjadi batal dan selanjutnya atas akta pembebanannya juga menjadi batal demi hukum.<sup>12</sup> Apabila terjadi pembatalan Hak Tanggungan maka tujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak akan tercapai. Namun dalam praktek untuk memastikan pemilik yang sah dari suatu hak atas tanah terkadang sulit, hal ini dikarenakan pendaftaran hak atas tanah yang dianut Indonesia berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini berarti sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat atas kepemilikan suatu hak atas tanah akan tetapi tidak

---

<sup>10</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja , *op.cit*, hal.52

<sup>11</sup>J.Satrio,*Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*,Bandung, 1997,hal.245.

<sup>12</sup>Try Widiyono,*Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*,Jakarta, Ghalia Indonesia,2009,hal.290.

mutlak, sehingga pemilik terdaftar masih dapat digugat oleh orang lain yang merasa berhak, atau dengan kata lain terdaftarnya seseorang di dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.<sup>13</sup>

Dibatalkannya hak kepemilikan atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan akibat cara perolehan hak kepemilikan hak atas tanah yang bertentangan dengan hukum tentu saja akan merugikan kreditor pemegang hak tanggungan sebab ia akan kehilangan objek jaminan sehingga haknya sebagai kreditor preferen juga akan hilang.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.251 K/ Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada pokoknya menentukan bahwa “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dinyatakan sah”. Berdasarkan yurisprudensi tersebut seharusnya kreditor yang dalam penerimaan penjaminan telah bertindak sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga telah bertindak selaku pihak yang beritikad baik seharusnya mendapat perlindungan hukum. Tindakan yang telah sesuai dengan ketentuan dengan itikad baik yang dilakukan kreditor didasarkan pada fakta hukum bahwa pemberi jaminan telah menunjukkan sertifikat hak milik atas tanah yang terdaftar atas namanya dimana menurut ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas dapat

---

<sup>13</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hal.120-122.

disimpulkan bahwa masih diperlukan penelitian lebih lanjut baik mengenai perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, pertanggungjawaban debitor yang menyerahkan benda jaminan dengan pengikatan Hak Tanggungan sehingga merugikan kreditornya dan upaya apa yang dapat dilakukan kreditor untuk mengembalikan kreditnya kepada debitor setelah Hak Tanggungan dibatalkan Pengadilan.

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat menghasilkan manfaat baik teoritis maupun praktis. Secara teoritis hasil dari penelitian yang diperoleh nanti diharapkan dapat memberikan manfaat berupa sumbang saran dan dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan berbagai konsep kajian yang pada gilirannya dapat memberikan andil bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum jaminan dan hukum perjanjian. Secara praktis diharapkan penelitian ini nantinya dapat bermanfaat sebagai masukan untuk praktisi hukum, masyarakat umum, para debitor & kreditor, dan para pihak yang terlibat dalam kegiatan perkreditan dengan menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan.

## **B. Teori Yang Dipergunakan**

Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, atau teori, thesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.<sup>14</sup> Fungsi teori dalam suatu penelitian adalah untuk memberikan arahan/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati. Karena penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, kerangka teori diarahkan secara khas ilmu hukum.<sup>15</sup> Dalam penelitian ini teori digunakan untuk memecahkan masalah, adapun teori yang dipergunakan

---

<sup>14</sup> M.Solly Lubis, *Filsafat dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal.80.

<sup>15</sup> Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni, 2006, hal.17.

adalah teori perlindungan hukum, teori pertanggungjawaban dan teori hukum jaminan kebendaan.

Teori perlindungan hukum mengandung teori yang berkaitan dengan perlindungan subjek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Menurut Van Kan “hukum adalah keseluruhan aturan hidup yang bersifat memaksa untuk melindungi kepentingan manusia di dalam masyarakat”.<sup>16</sup>

Teori perlindungan hukum berhubungan dengan teori hak dan teori kewajiban. Menurut Satjipto Rahardjo<sup>17</sup>

hak adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, dengan maksud untuk melindungi kepentingan seseorang tersebut. Hak tersebut merupakan pengalokasian kekuasaan tertentu kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.

Van Apeldoorn menyatakan “bahwa tiap – tiap hubungan hukum mempunyai dua pihak, pada satu pihak ia merupakan hak dan pada pihak lain ia merupakan kewajiban”.

Hak merupakan kewenangan yang diberikan oleh hukum (undang – undang kepada subjek hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sedangkan kewajiban merupakan pembebanan yang diberikan oleh hukum (undang - undang) kepada subjek hukum untuk melakukan sesuatu. Hukum berperan memberikan perlindungan bagi subjek hukum yang meliputi hak, kewajiban dan harta kekayaan serta fisik dari subjek hukum.

Apabila subjek hukum tidak melaksanakan kewajiban hukum, maka akibatnya adalah dapat dimintakan pertanggungjawaban secara yuridis. Menurut teori ada 3 (tiga) macam pertanggungjawaban, yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*fault based liability*) yang merupakan pertanggungjawaban yang terkait dengan perilaku subjek. Tanggung jawab berdasarkan wanprestasi yaitu tanggung jawab

---

<sup>16</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta, Toko Gunung Agung Tbk, 2002,hal.30.

<sup>17</sup> *Ibid.*,hal.232.

berdasarkan kontrak (*contractual liability*). Menurut teori ini apabila dalam sebuah kontrak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan maka yang pertama – tama yang harus dilihat adalah isi dari kontrak atau perjanjian atau jaminan yang merupakan bagian dari kontrak, baik tertulis maupun lisan.<sup>18</sup> Pertanggungjawaban mutlak adalah pertanggungjawaban yang berkaitan dengan perbuatan yang menurut pembuat undang – undang telah membawa efek yang merugikan, jadi adanya hubungan antara perbuatan dan akibat. Prinsip utama dari pertanggungjawaban mutlak ini adalah tidak perlu adanya syarat kelalaian tergugat dan tidak dapat dikaitkan pula dengan adanya wanprestasi.<sup>19</sup>

Pada jaminan kebendaan si pemilik benda jaminan adalah orang yang berhak atas benda jaminan dengan menunjukkan alas hak untuk kepemilikan benda jaminan dan dalam teori hukum jaminan kebendaan, bahwa apabila benda jaminan dijadikan sebagai objek jaminan kepada kreditor, maka kreditor merupakan kreditor preferen apabila proses jaminan kebendaan telah didaftarkan kepada lembaga pendaftaran (Badan Pertanahan Nasional dalam hal objek jaminannya adalah hak-hak atas tanah yang terdaftar).<sup>20</sup> Kreditor pemegang hak jaminan kebendaan memperoleh perlindungan hukum walaupun objek jaminan beralih kepada pihak lain (*droit de suite*).<sup>21</sup> Menurut teori hukum jaminan seorang debitor tidak dibenarkan menyerahkan benda jaminan yang bukan haknya (kecuali terdapat pemberian kuasa) dengan akibat perjanjian jaminan adalah batal demi hukum. Pembatalan perjanjian jaminan kebendaan tersebut tidak dapat merugikan kepentingan hukum kreditor (pemegang hak jaminan) yang beritikad baik.

---

<sup>18</sup> Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum Pascasarjana, 2004, hal.70-71.

<sup>19</sup> *Ibid.* 109.

<sup>20</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hal.173.

<sup>21</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2007, hal.305.

Suatu metode penelitian yang tepat diperlukan untuk mendapatkan hasil yang mempunyai nilai validitas yang tinggi serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.<sup>22</sup> Spesifikasi penelitian akan menjelaskan mengenai jenis penelitian, sifat penelitian dan metode pendekatan. Jenis penelitian yang dipergunakan adalah penelitian normatif. Sebagai suatu penelitian normatif, penelitian ini berbasis pada analisis terhadap asas hukum dan norma hukum, baik dalam arti *law as it is written in the books* (dalam peraturan perundang-undangan baik secara *vertical* maupun secara horizontal, maupun hukum dalam arti *law as it is decided by judge* (putusan pengadilan)<sup>23</sup>.

Penelitian normatif ini dipergunakan sebagai pegangan atau pedoman untuk melakukan analisis terhadap putusan pengadilan, yang mana putusan pengadilan tersebut apakah sudah sesuai dengan norma hukum atau asas hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan. Dalam kaitannya dengan putusan pengadilan maka penelitian ini dikenal juga dengan istilah *legall research* seperti yang digunakan oleh Enid Campbell yaitu suatu penelitian yang berorientasi pada penemuan hukum yang relevan dengan suatu masalah tertentu.<sup>24</sup> Dalam putusan pengadilan tersebut akan dianalisis apakah asas, doktrin-doktrin ilmu hukum dan norma hukum diterapkan hakim dalam membuat putusannya. Penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif dan eksplanatif, sebagai penelitian yang

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia (UI-Press), 1986, hal.6.

<sup>23</sup> Ronald Dworkin, dalam Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Pascasarjana fak.Hukum UI, 2004, hal.35.

<sup>24</sup> Enid Campbell,et.al., *Legal Research, Material and Methods*, Sidney, the law books company limited, 1988, hal. 271.



bersifat deskriptif, penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan data dan mendeskripsikan kasus yang diputuskan pengadilan sehingga dapat diketahui keadaan dari masalah yang sebenarnya, sedangkan dikatakan eksplanatif penelitian ini berusaha untuk memberikan penjelasan terhadap peristiwa hukum yang diputuskan oleh Hakim dengan mengacu kepada asas doktrin ilmu hukum, norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yaitu dalam Undang - Undang Hak Tanggungan atau peraturan terkait lainnya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis yaitu penelitian yang mengacu kepada peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan dengan menggunakan teori hukum dan bersifat sistemik. Selain itu penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dengan tujuan untuk mengetahui dan dapat menjelaskan apa yang menjadi pertimbangan-pertimbangan hukum oleh hakim sampai kepada Hakim membuat putusannya dengan perkataan lain pendekatan terhadap kasus ini untuk lebih memahami apa yang disebut *ratio decidendi* yaitu alasan – alasan hukum yang digunakan oleh Hakim sampai kepada putusannya.<sup>25</sup> Ratio decedendi merupakan sistem yang dianut didalam anglo saxon yang berkaitan dengan *the doctrine of precedent* “ *Precedent refers to a part of previous judge’s or court’s decision*”, “*the ratio decidendi, the reason for the decision*”.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta , Kencana Prenada Media Group, 2005, hal.119.

<sup>26</sup> JC.Carvan, cs, *A Guide To Business Law*, Sidney, The Law Book of Company Limited, 1997,hal.25.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN

#### A. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang – Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah :<sup>27</sup>

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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.

Angka 4 Penjelasan Umum Undang – Undang Hak Tanggungan juga menyatakan pengertian Hak Tanggungan, yaitu :<sup>28</sup>

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang – undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor – kreditor yang lain.

---

<sup>27</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Bandung, *op.cit.*, hal.65.

<sup>28</sup> Salim HS, *op.cit.*, hal.306.

Rumusan tersebut di atas menetapkan bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan objek (jaminan)nya berupa hak –hak atas tanah yang diatur dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.<sup>29</sup>

Lahirnya undang-undang tentang Hak Tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA, yang menyatakan “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang”.<sup>30</sup>

## **B. Asas -Asas Hak Tanggungan**

Adapun asas-asas yang mendukung Hak Tanggungan adalah.<sup>31</sup>

- 1) Asas hak didahulukan (*preference*), bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak yang diutamakan (*droit de preference*) untuk dipenuhi piutangnya. Ketentuan ini dapat dilihat dalam angka 4 Penjelasan Umum UUHT seperti yang telah disebut di atas sehingga jika debitor cidera janji dan objek Hak Tanggungan dijual, maka hasil penjualan dibayarkan pada kreditor yang bersangkutan. Bila ada beberapa kreditor, maka hutang dilunaskan pada pemegang Hak Tanggungan pertama, jika ada sisanya, dibayarkan kepada kreditor lain secara *pari passu* dan setelah hutang debitor lunas sementara masih ada sisa hasil penjualan maka sisa tersebut diserahkan kepada debitor.
- 2) Asas hak kebendaan, dalam Pasal 7 jo. Penjelasan Umum angka 3 UUHT mengandung sifat hak kebendaan, yaitu Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan

---

<sup>29</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *op.cit*, hal.13.

<sup>30</sup> Salim HS, *op.cit*,hal.99.

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hal 11-15.

- siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*). Dengan demikian apabila objek Hak Tanggungan sudah beralih kepemilikan, misalnya sudah dijual kepada pihak ketiga, kreditor tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan jika debitur cidera janji.
- 3) Asas spesialisitas, bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Ketentuan mengenai asas spesialisitas dari Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 11 *juncto* Pasal 8 UUHT. Menurut Pasal 11 (1) UUHT, bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, wajib di cantumkan uraian yang jelas mengenai hal-hal yang berhubungan dengan subjek Hak Tanggungan, penunjukkan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai Hak Tanggungan dan objek Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 8 UUHT, pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan, yang ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan.<sup>32</sup>
  - 4) Asas publisitas, bahwa pembebanan objek Hak Tanggungan harus didaftarkan sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui umum. Ketentuan mengenai asas publisitas diatur dalam Pasal 13 UUHT, menurut pasal tersebut, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (penjelasan Pasal 13 (1) UUHT).<sup>33</sup>
  - 5) Asas mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi.

---

<sup>32</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, op.cit.*, hal.345-346.

<sup>33</sup> ST.Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan,Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung, Alumni,1999.hal.44.

Menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 UUHT tersebut memberikan hak untuk melakukan parate eksekusi, yang artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu penetapan dari pengadilan setempat apabila melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji.<sup>34</sup> Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi juga terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada sertifikat Hak Tanggungan.

- 6) Asas *accessoir*, bahwa Hak Tanggungan adalah perjanjian ikutan (*accessoir*) dan tidak merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, dimana adanya dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung perjanjian pokoknya, ketentuan ini dapat dilihat dalam Pasal 10 ayat (1) dan Penjelasan Umum angka 8 UUHT.
- 7) Asas pemisahan horizontal, bahwa hak atas tanah terpisah dari benda – benda yang melekat di atasnya dan UUHT mengandung ajaran tersebut tetapi berlakunya tidak secara otomatis. Penerapannya terjadi jika diperjanjikan yang dituangkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- 8) Asas perlekatan (*accessie*), bahwa benda – benda yang melekat sebagai kesatuan dengan tanah karena hukum mengikuti hukum benda pokok, UUHT tidak menganut ajaran perlekatan vertical tetapi berdasarkan kebutuhan, menyatakan asas ini juga dianut. Penerapan asas ini didasarkan pada perjanjian, yaitu jika para pihak sepakat,

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal.46.

- maka harus dituangkan secara tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- 9) Asas itikad baik, bahwa di dalam pelaksanaan Hak Tanggungan para pihak harus jujur.

### **C. Subjek dan Objek Hak Tanggungan**

#### **a. Subjek Hak Tanggungan**

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT, dari kedua pasal tersebut dapat diketahui bahwa yang menjadi subjek dalam Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

##### **1) Pemberi Hak Tanggungan**

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemberi Hak Tanggungan bisa debitor pemilik hak atas tanah atau orang lain yang bersedia menjamin pelunasan hutang debitor dengan membebankan tanah miliknya.<sup>35</sup> Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain warganegara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek Hak Tanggungan, bagi warganegara asing juga dimungkinkan dapat menjadi subjek Hak Tanggungan, apabila memenuhi persyaratan - persyaratan antara lain:<sup>36</sup>

- a. sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu
- b. mempunyai usaha di Indonesia
- c. kredit dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

---

<sup>35</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, *op.cit*, hal.308.

<sup>36</sup> Adrian Sutedi, *op.cit*, hal.39.

- 2) Pemegang Hak Tanggungan  
Pasal 9 UUHT menetapkan, “pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan hutang, yaitu baik badan hukum maupun orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.<sup>37</sup> Dalam hal ini tidak ada kaitannya dengan syarat pemilikan tanah, karena pemegang Hak Tanggungan memegang jaminan pada dasarnya tidak dengan maksud untuk nantinya kalau debitur wanprestasi memiliki persil jaminan.<sup>38</sup> Yang harus memenuhi syarat pemilikan nantinya adalah pembeli dalam eksekusi.

**b. Objek Hak Tanggungan**

UUPA telah menentukan macam – macam hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan jaminan, untuk dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, suatu objek harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu :<sup>39</sup>

1. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi syarat publisitas;

---

<sup>37</sup> ST.Remy Sjahdeini, *op.cit.*.hal.79.

<sup>38</sup> J.Satrio, *Hukum jaminan Hak Jaminan Kebendaan, op.cit.*, hal.309-310.

<sup>39</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2005, hal.422

4. Memerlukan penunjukkan khusus oleh suatu undang – undang.

Obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 :<sup>40</sup>

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pemberian Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda – benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

---

<sup>40</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *op.cit*, hal.116-117.



Perlu juga diperhatikan Pasal 27 UUHT, yang menyebutkan, "Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun".<sup>41</sup>

Sehubungan dengan apa yang ditetapkan oleh kedua pasal di atas, maka yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah:<sup>42</sup>

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara;
5. Hak Pakai Atas Tanah Milik, yang akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah;
6. Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun, yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah negara;
7. Berikut atau tidak berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Mengenai hak milik atas tanah, apabila sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena menurut sifat dan tujuannya tidak lagi dapat dipindahtangankan, demikian juga tanah – tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya biarpun dikuasai dengan hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan. Tanah-tanah bersangkutan baru boleh dibebani Hak Tanggungan, apabila tidak lagi dipergunakan untuk keperluan tersebut dan karenanya dapat dipindahtangankan.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Salim HS, *op.cit*, hal. 303.

<sup>42</sup> Rachmadi Usman, *Pasal –pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, 1998, hal.78.-79

<sup>43</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hal.423-424.

#### **D. Tahapan Terjadinya 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 tahap pendaftaran Hak Tanggungan.

##### **a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.**

Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa, Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.<sup>44</sup>

Ketentuan di atas menetapkan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan setiap janji untuk memberikan Hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian hutang piutangnya. Dengan kata lain sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat, dalam perjanjian hutang piutang dicantumkan janji pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, berhubung sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*.<sup>45</sup>

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor.3 Tahun 1996.<sup>46</sup> Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan

---

<sup>44</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Cetakan Pertama Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996, hal.66

<sup>45</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, *op.cit*, hal.398.

<sup>46</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hal.432.

dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>47</sup>

Sesuai dengan persyaratan atas pembuatan akta otentik maka dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.<sup>48</sup> Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:<sup>49</sup>

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

Penyebutan pemberi Hak Tanggungan didasarkan pada bukti identitas dirinya yang resmi. Bahkan dimungkinkan pula di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan mengenai kapasitas dan kewenangan pihak pemilik tanah selaku pemberi Hak Tanggungan. Diwajibkan pula penyebutan persetujuan/izin yang dinyatakan secara tertulis yang menyangkut kapasitas dan kewenangan pemberi Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan, misalnya persetujuan istri mengenai harta campur, izin pengadilan dalam hal perwalian di bawah umur, dan demikian juga mengenai pemegang Hak Tanggungan.

2. Domisili para pihak;

Hal ini berkaitan dengan tempat pelaksanaan hak dan kewajiban pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Apabila diantara para pihak ada yang berdomisili di luar negeri atau di luar Indonesia maka bagi mereka harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, bila tidak

---

<sup>47</sup> C.S.T.Kansil & Christine S.T.Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah, Undang-Undang No.4 Tahun 1996*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1997, hal.32-33.

<sup>48</sup> Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, *Seminar: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996, hal.162-166.

<sup>49</sup> C.S.T.Kansil & Christine S.T.Kansil, *op.cit*, hal.34-35.

- dilakukan maka secara hukum kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
3. Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang – hutang yang dijaminan, yang meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;  
Hal ini merupakan konsekuensi dari sifat *accessoir* perjanjian pemberian jaminan dari perjanjian pokoknya.
  4. Nilai tanggungan;  
Nilai tanggungan merupakan suatu jumlah yang dinyatakan dalam sejumlah uang tertentu yang menunjukkan besarnya beban yang disepakati antara kreditor dan pemberi Hak Tanggungan atas persil jaminan.
  5. Uraian jelas mengenai objek Hak Tanggungan.  
Hal ini dilakukan untuk memenuhi asas spesialisitas, sehingga dapat diketahui secara jelas, pasti dan lengkap mengenai benda yang dibebani dengan Hak Tanggungan. Bagi tanah yang bersertifikat memuat rincian mengenai sertifikat hak atas tanah, sedangkan bagi tanah yang belum bersertifikat memuat rincian mengenai surat bukti hak dan keterangan tanah yang dibuat Lurah/Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat.

Tidak dicantulkannya secara lengkap, hal- hal sebagaimana disebut di atas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.<sup>50</sup>

Hal yang tidak kalah penting untuk dicantumkan dalam APHT yaitu menyangkut hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan APHT untuk menentukan kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT dan sekaligus dapat mempedomani peringkat pemegang Hak Tanggungan bila pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan pada tanggal yang sama.

Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat mencantumkan janji – janji tertentu, yang merupakan upaya kreditor untuk

---

<sup>50</sup> ST.Remy Sjahdeini,*op.cit*, hal.144.

sedapat mungkin menjaga agar objek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya nanti pada waktu terjadi eksekusi. Janji – janji tersebut antara lain:<sup>51</sup>

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan maupun mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan itu berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh – sungguh cedera janji.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau batalnya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan agar objek hak Tanggungan itu masih ada pada saat pelaksanaan eksekusi atau untuk menjamin bahwa hak atau tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tidak hapus atau dicabut.
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji. Dalam hal ini dapat diperjanjikan secara tegas bahwa apabila ternyata di kemudian hari debitur cedera janji yaitu jika uang pokok

---

<sup>51</sup> Adrian Sutedi, *op.cit*, hal.56-60.

tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan untuk menjual benda yang menjadi objek Hak Tanggungan di muka umum, untuk mengambil pelunasan hutang pokok maupun bunga, serta biaya – biaya yang dikeluarkan dari pendapatan penjualan itu.

6. Janji yang diberikan oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tersebut tidak dibersihkan dari Hak Tanggungan. Janji ini mengenai larangan melakukan pembersihan Hak Tanggungan atas benda yang dijamin oleh pemegang baru atas benda tersebut apabila benda itu beralih kepemilikannya (baik karena jual beli maupun hibah).
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan itu tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika objek Hak Tanggungan diasuransikan. Pemegang Hak Tanggungan berhak meminta diperjanjikan asuransi pada benda yang menjadi objek Hak Tanggungan. Dalam hal benda yang menjadi objek Hak Tanggungan itu telah diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh uang asuransi tersebut jika terjadi keadaan yang tidak dapat diduga (*overmacht*) yang menimbulkan suatu kerugian yang menimpa benda yang diasuransikan tersebut untuk pelunasan piutangnya, agar janji asuransi ini berlaku pula untuk perusahaan asuransi, janji ini harus diberitahukan kepada perusahaan asuransi yang bersangkutan.

10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Adakalanya barang yang dijaminakan dikuasai atau dihuni oleh pihak lain maupun pemberi Hak Tanggungan itu sendiri, apabila demikian akan mengakibatkan harga penawaran dan minat membeli benda yang menjadi objek Hak Tanggungan menjadi menurun pada saat pelelangan.
11. Janji yang menyimpangi bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Artinya para pihak dapat memperjanjikan bahwa pemberi Hak Tanggungan memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menerima dan menyimpan sertifikat tersebut sampai hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan tersebut lunas.

Perlindungan terhadap kepentingan kreditor (pemegang Hak Tanggungan) ini mempunyai batasan yaitu bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak boleh memiliki objek Hak Tanggungan.

Penjelasan Umum angka 7 dan penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Hanya apabila karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggunga (SKMHT) yang berbetuk akta autentik.<sup>52</sup>

Pembuatan SKMHT selain oleh notaris juga ditugaskan kepada PPAT. Adapun persyaratan – persyaratan sebuah SKMHT adalah sebagai berikut:<sup>53</sup>

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi, yaitu penggantian penerima kuasa melalui pengalihan;

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hal.60.

<sup>53</sup> Mariam Darus Badruzaman, *op.cit*,hal.80-83.

3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan;
4. SKMHT untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat – lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, sedangkan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar jangka waktunya 3 (tiga) bulan, SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan batal demi hukum.

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali dalam dua hal yaitu:<sup>54</sup>

1. Karena kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tersebut telah dilaksanakan, atau;
2. Karena telah habis jangka waktunya.

Ketentuan dimaksudkan agar pemberian Hak Tanggungan benar-benar dilaksanakan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemegang maupun pemberi Hak Tanggungan, terlebih mengingat bahwa kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tersebut hanya dibuat dalam keadaan yang sangat khusus dan dengan persyaratan yang sangat ketat, serta terbatasnya jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.<sup>55</sup>

#### **b. Pendaftaran Hak Tanggungan.**

Pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran dengan cara dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Pendaftaran sekaligus menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan, karena pada saat penandatanganan APHT, Hak Tanggungan masih belum lahir, yang baru lahir hanyalah “janji” untuk memberikan

---

<sup>54</sup> Adrian Sutedi, *op.cit*, hal.69.

<sup>55</sup> Rachmadi Usman, *Pasal –pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah,op.cit*,hal.124.



Hak Tanggungan.<sup>56</sup> Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan sesuatu yang sangat penting untuk dilakukan, sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan peringkat kreditor terhadap sesama kreditor preferen dan menentukan posisi kreditor dalam hal ada sita jaminan atas persil jaminan.

Pasal 13 UUHT menjelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Tata cara pendaftarannya adalah sebagai berikut:<sup>57</sup>

1. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu. Adapun berkas yang diperlukan itu meliputi:<sup>58</sup>
  - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
  - c. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - d. Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
  - e. Lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
  - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

---

<sup>56</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, *op.cit* hal.453.

<sup>57</sup> ST.Remy Sjahdeini, *op.cit*,hal.144-145.

<sup>58</sup> Salim HS, *op.cit*, hal.180.

2. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
3. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya

Selanjutnya sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 14 ayat (4) UUHT menentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, namun kreditor dapat memperjanjikan lain dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.<sup>59</sup>

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Pencantuman irah-irah tersebut dimaksudkan agar sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>60</sup>

Setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan

---

<sup>59</sup> ST.Remy Sjahdeini, *op.cit*,hal.145-146.

<sup>60</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, op.cit*, hal.463.

diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan.

#### **E. Hapusnya dan Pencoretan Hak Tanggungan**

Ada 4 (empat) hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:<sup>61</sup>

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, bahwa sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, bahwa karena Hak Tanggungan merupakan hak yang diberikan dan dipunyai oleh kreditor berdasarkan perjanjian dan undang-undang maka kreditor berhak untuk menggunakan atau melepaskan hak tersebut, kesemuanya adalah sesuai dengan prinsip suatu hak. Pelepasan ini dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan pemberian pernyataan tertulis kepada pemberi Hak Tanggungan. Apabila terjadi hal demikian, maka kedudukan pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditor preferen berubah menjadi kreditor konkuren.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, bahwa hapusnya hak atas tanah ini tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin pelunasannya oleh debitor, hanya saja kedudukan kreditor akan berubah yang semula

---

<sup>61</sup> Rachmadi Usman, *Pasal –pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, op.cit*, hal.125

adalah kreditor preferen menjadi kreditor konkuren. Ada beberapa kemungkinan yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan hapus, yaitu:

- 1) Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan diperpanjang sebelum berakhir jangka waktunya;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal telah dipenuhi;
- 3) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 4) Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah;
- 5) Tanahnya musnah.

Setelah Hak Tanggungan hapus maka Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas.<sup>62</sup> Sedangkan apabila permohonan pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain menurut Pasal 22 ayat (6) UUHT, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan, setelah perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh oleh pihak yang berkepentingan, permohonan pencoretan Hak Tanggungan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.<sup>63</sup>

Setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang

---

<sup>62</sup> ST.Remy Sjahdeini, *op.cit*, hal.148.

<sup>63</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, op.cit*, hal.512.

berlaku. Seiring dengan hapusnya Hak Tanggungan dan telah dilakukannya pencoretan catatan Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 22 ayat (2) UUHT, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik bersama – sama dengan buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

### **BAB III**

## **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK**

#### **A. Perlindungan Hukum Pada Itikad Baik**

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian.<sup>64</sup> Terkait dengan daya mengikatnya perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*), pada situasi tertentu daya berlakunya dibatasi antara lain dengan itikad baik. Pasal 1338 (3) KUHPerdata menyatakan bahwa, “Perjanjian – perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”.<sup>65</sup>

Prof.Mr.P.L.Werry memberikan arti itikad baik dalam hukum perjanjian, yaitu :<sup>66</sup>

Itikad baik berarti bahwa kedua belah pihak harus berlaku terhadap yang lain berdasarkan kepatutan diantara orang-orang yang sopan tanpa tipu daya, tipu muslihat, akal-akalan dan tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri, tetapi juga kepentingan orang lain.

Itikad baik dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2004, hal.3.

<sup>65</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010, hal.134.

<sup>66</sup> Daeng Naja, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2009, hal.96.

<sup>67</sup> Agus Yudha Hernoko, *op.cit*, hal.137-139.

1. Itikad baik dalam arti subjektif, yaitu itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi, dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi pihak yang beritikad tidak baik harus bertanggungjawab dan menanggung resiko. Itikad baik semacam ini dapat dilihat dalam ketentuan:
    - a. Pengertian itikad baik menurut Pasal 1963 KUHPerdara adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia mulai menguasai barang, dimana ia mengira bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapat hak atas barang itu telah dipenuhi. Itikad baik semacam ini dilindungi oleh hukum,
    - b. Pengertian itikad baik menurut Pasal 1977 (1) KUHPerdara, terkait dengan cara pihak ketiga memperoleh suatu benda yang disebabkan ketidaktahuan mengenai cacat kepemilikan tersebut dapat dimaafkan, namun dengan syarat-syarat tertentu, dimana itikad baik tersebut diartikan dengan “tidak tahu dan tidak harus tahu”. Dan ketidaktahuan pihak ketiga mengenai cacat kepemilikan ini dapat dimaafkan menurut kepatutan dan kelayakan, sehingga itikad baik semacam ini juga dilindungi oleh hukum.
  2. Itikad baik dalam arti objektif, yaitu itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam suatu hubungan hukum dengan kata lain bahwa itikad baik harus menjadi landasan dalam keseluruhan proses perjanjian, dan masing-masing pihak tidak boleh menggunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri pribadi. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 (3) KUHPerdara.
-

Symposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) mengartikan itikad baik sebagai:<sup>68</sup>

1. Kejujuran pada waktu membuat kontrak;
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik;
3. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Itikad baik memegang peranan penting dalam pembuatan kontrak dan merupakan bagian kewajiban hukum dalam pelaksanaan kontrak yang harus dipenuhi, dengan kata lain itikad baik tidak saja berlaku pada tahap pelaksanaan, akan tetapi juga pada tahap penandatanganan dan tahap sebelum ditutupnya perjanjian (*precontractual fase*). Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk memeriksa (*onderzoekplicht*) dan memberitahukan (*medelingsplicht*) sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.<sup>69</sup>

Beranjak dari pemahaman mengenai itikad baik, para pihak yang melakukan perjanjian tidak boleh merugikan pihak lain, serta tidak memanfaatkan pihak lain untuk menguntungkan diri sendiri. Dengan demikian perjanjian tidak hanya ditetapkan oleh kata – kata yang dirumuskan oleh para pihak, namun Hakim dapat melakukan intervensi terhadap kebebasan berkontrak para pihak dengan mendasarkan pada asas itikad baik dan menafsirkan isi kontrak di luar kata-kata yang telah tercantum.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, hal.141.

<sup>69</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta, Prestasi Pustakaraya, 2011, hal.75.

<sup>70</sup> Agus Yudha Hernoko, *op.cit*, hal.143.



Ayat pertama Pasal 1338 KUH Perdata dapat dilihat sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum, maka pada ayat ketiga dalam Pasal 1338 KUH Perdata ini dapat dipandang sebagai suatu tuntutan keadilan. Karena memang maksud dan tujuan dari hukum itu adalah untuk memberikan kepastian hukum sehingga tercipta suatu perlindungan hukum dan juga sekaligus untuk memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang diperjanjikan harus dipenuhi. Namun dalam menuntut dipenuhinya janji itu, norma-norma keadilan dan kepatutan juga harus diperhatikan.

Hakim dengan memakai alasan itikad baik itu dapat mengurangi atau menambah kewajiban-kewajiban yang ada dalam suatu perjanjian adalah suatu hal yang dilindungi dan diwajibkan oleh undang-undang, namun kewenangan Hakim ini tidak serta-merta menyingkirkan atau menghapuskan segala kewajiban-kewajiban yang secara tegas disanggupi dalam suatu perjanjian.<sup>71</sup> Menurut Baldus, Hakim dapat menggunakan itikad baik untuk mengetahui apakah kontrak mengikat atau tidak dan untuk mengetahui apa yang menjadi kewajiban para pihak dan apakah mereka telah memenuhi kewajiban tersebut.<sup>72</sup>

Suatu perjanjian kredit memiliki dua pihak yang terikat yaitu kreditor maupun debitor, maka kedua belah pihak tersebut wajib melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Maksudnya adalah bahwa kreditor dalam melaksanakan hak-haknya harus bertindak sebagai kreditor yang baik yang tidak menuntut lebih daripada apa yang memang menjadi haknya dan debitor juga harus melaksanakan kewajibannya dengan baik.

Apabila asas hukum ini dikaitkan dengan pokok pembahasan penulisan, maka asas hukum tersebut merupakan dasar bagi kreditor untuk mendapatkan haknya. Jika pihak kreditor sudah terbukti beritikad baik dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai pinjaman kredit kepada debitor, dan telah

---

<sup>71</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995. hal. 228.

<sup>72</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, 2004, hal. 146.

melakukan penerimaan jaminan sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka kreditor berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas haknya sebagai kreditor preferen atas objek Hak Tanggungan yang telah diberikan debitor untuk menjamin hutang-hutangnya kepada kreditor. Perlindungan hukum atas haknya untuk dapat tetap memegang objek jaminan adalah berdasar pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat mengenai hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga untuk hal-hal yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.<sup>73</sup> Karena itu jika didasarkan pada perjanjian kredit antara kreditor dan debitor, dan UUHT maka sudah sepatutnya atas suatu objek jaminan yang telah diikat dengan tata cara dan secara formal telah memenuhi persyaratan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka kreditor sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan sampai debitor melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit. Hakim wajib memperhatikan asas itikad baik dalam setiap putusannya, khususnya mengenai masalah perjanjian penjaminan ini demi tercapainya perlindungan hukum dan keadilan bagi para pihaknya.

## **B. Hak Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Melalui Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”**

Pasal 14 UUHT menyebutkan bahwa sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah – irah dengan kata – kata “Demi Keadilan Berdasarkan

---

<sup>73</sup> *Ibid.*, hal.200

Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga karenanya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>74</sup> Dengan adanya titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan maka bila debitur cidera janji, kreditor dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (litigasi).<sup>75</sup> Dengan menunjukkan bukti bahwa debitur ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya, diajukan permohonan eksekusi oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan menyerahkan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.<sup>76</sup> Dengan demikian eksekusi objek Hak Tanggungan dapat serta merta dilakukan dengan meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat apabila debitur terbukti cidera janji.

Pada perjanjian kredit, debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila telah terbukti melanggar pernyataan debitur, baik mengenai identitas diri, surat-surat dan data – data lainnya termasuk data agunan sehingga kreditor berhak mengakhiri perjanjian kredit dan debitur wajib membayar seketika dan sekaligus semua hutang beserta bunga dan biaya lainnya yang timbul.<sup>77</sup> Dalam usahanya untuk mendapatkan pengembalian atas piutang-piutangnya maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berdasarkan irah-irah dalam sertifikat Hak Tanggungan dapat mengeksekusi Hak Tanggungan, hal ini sesuai dengan Pasal 20 UUHT yang menetapkan : .<sup>78</sup>

---

<sup>74</sup> Salim.HS, *op.cit.*,hal.184.

<sup>75</sup> ST.Remy Sjahdeini, *op.cit.*,hal.48.

<sup>76</sup> Boedi Harsono,*op.cit.*,hal.457.

<sup>77</sup> Try Widiyono,*Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan Di Indonesia*,Bogor, Ghalia Indonesia,2006,hal.267-268.

<sup>78</sup> Adrian Sutedi, *op.cit.*,hal.118.

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
- b. title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.

## BAB IV

### PERTANGGUNGJAWABAN DEBITOR YANG MENYERAHKAN BENDA JAMINAN DENGAN PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN YANG MERUGIKAN KREDITORNYA

#### A. Benda dan Hak Kebendaan

Pengertian Benda (*zaak*) dinyatakan dalam Pasal 499 KUHPerdata sebagai berikut: “Menurut paham undang-undang yang dinamakan dengan kebendaan ialah tiap –tiap barang atau tiap – tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik.”

<sup>79</sup>Berdasarkan ketentuan tersebut, pengertian benda meliputi segala sesuatu yang dapat dimiliki oleh subjek hukum, baik itu berupa barang (*goed*) maupun hak (*recht*), sepanjang objek dari hak milik itu dapat dikuasai oleh subjek hukum.<sup>80</sup> Sementara hak kebendaan adalah hak yang memberikan kekuasaan tertentu pada pemilik hak atas benda yang menjadi objek hukum untuk mempertahankan hak tersebut terhadap siapapun juga.<sup>81</sup> Pengaturan mengenai benda dan hak – hak atas benda dinamakan hukum benda, dan hukum benda merupakan hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) dengan asas-asas sebagai berikut:<sup>82</sup>

- a *Individualiteit*, berarti bahwa yang dimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan (*individueel bepaald*);
- b *Totaliteit*, yaitu asas yang memberikan kepada pemiliknya suatu kepemilikan secara menyeluruh atas setiap bagian dari suatu kebendaan.

---

<sup>79</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta, Penerbit Ind-Hil-Co, 2005, hal.19.

<sup>80</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, op.cit* , hal. 38

<sup>81</sup> H.F.A.Vollmar, *Hukum Benda*, Bandung, Tarsito, 1978, hal.49.

<sup>82</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2008, hal.231-232.

- c Asas tidak dapat dipisahkan (*onsplitsbaarheid*) sebagai konsekuensi dari asas *totaliteit*, dimana seseorang tidak dimungkinkan untuk melepaskan hanya sebagian dari hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh. Seseorang memang dimungkinkan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re aliena*), namun pembebanan yang dilakukan tersebut hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan dari kebendaan yang menjadi miliknya.
- d Asas *prioriteit*, yaitu asas yang memberikan kedudukan berjenjang antara satu hak dengan hak lainnya. Sifat *prioriteit* dalam *jura in re alinea* inilah yang dikenal dalam hak jaminan.
- e Asas percampuran (*vermenging*) merupakan kelanjutan dari pemberian *jura in re alinea*, dimana dalam hukum kebendaan, hak milik atas kebendaan yang diberikan hak kebendaan terbatas tidak mungkin menjadi pemegang hak kebendaan terbatas tersebut. Jika hak kebendaan terbatas tersebut jatuh ke tangan pemegang hak milik kebendaan tersebut, hak kebendaan yang bersifat terbatas tersebut demi hukum menjadi hapus.
- f Asas *publiciteit*, yaitu adanya fungsi dan kewajiban pencatatan dan publisitas.
- g Asas perlakuan berbeda atas kebendaan bergerak dan kebendaan tidak bergerak.
- h Adanya sifat perjanjian dalam tiap pembentukan hak kebendaan.

Menurut hukum, benda dapat dibedakan menjadi :

- a Benda berwujud (*lichamelijke zaken*) dan benda tidak berwujud (*onlichamelijke zaken*).  
Pembedaan benda berwujud dan benda tidak berwujud disebutkan dalam Pasal 503 KUH Perdata yang menyatakan “Tiap-tiap kebendaan adalah berwujud dan tidak berwujud”. Kebendaan berwujud atau bertubuh adalah kebendaan yang dapat dilihat dengan mata dan diraba dengan tangan, sedangkan kebendaan tidak berwujud atau

- bertubuh adalah kebendaan yang berupa hak – hak atau tagihan – tagihan.<sup>83</sup>
- b Benda bergerak (*roerende zaken*) dan benda tidak bergerak (*onroerende zaken*).  
Pembedaan benda bergerak dan tidak bergerak diatur dalam Pasal 504 dan Pasal 506 sampai dengan Pasal 518 KUHPerduta. Benda bergerak digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu.<sup>84</sup>
- 1) Benda yang menurut sifatnya bergerak dalam arti benda itu dapat berpindah atau dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain.
  - 2) Benda yang menurut penetapan undang-undang sebagai benda bergerak ialah segala hak atas benda – benda bergerak.
- c Benda yang habis dipakai (*verbruikbare zaken*) dan benda tidak habis dipakai (*onverbruikbare zaken*), terdapat dalam Pasal 505 KUH Perdata.  
Benda yang habis dipakai adalah benda yang dalam pemakaiannya akan musnah, kegunaan/manfaat dari benda – benda ini justru terletak pada kemusnahannya. Sedangkan benda yang tidak habis dipakai adalah benda yang dalam pemakaiannya tidak mengakibatkan benda itu menjadi musnah, tetapi memberi manfaat pada si pemakai.<sup>85</sup>
- d Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti.  
Pembedaan kebendaan ini tidak secara tegas disebutkan di dalam KUHPerduta, tetapi perbedaan pembendaan ini dapat dilihat dalam pasal – pasal KUH Perdata, misalnya mengenai perjanjian penitipan barang (*bewaargeving*) yang diatur dalam Buku III Titel Kesebelas Pasal 1694 sampai dengan Pasal 1739 KUHPerduta. Dimana menurut ketentuan Pasal 1694, seseorang yang dititipi suatu barang

---

<sup>83</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, op.cit* , hal.52.

<sup>84</sup> Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni, 2000.hal 119.

<sup>85</sup> *Ibid.*, hal.121.

- berkewajiban untuk mengembalikannya dalam wujud asalnya (*in natura*), artinya barang titipan tadi tidak boleh diganti dengan benda lain, harus *in natura* sebagaimana asalnya pada saat dititipkan pada seseorang tersebut.<sup>86</sup>
- e Benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi Pembagian jenis kebendaan ini didasarkan pada Pasal 1296 KUHPerduta. Dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1296 KUHPerduta tersebut , suatu kebendaan dikatakan dapat dibagi- bagi apabila kebendaan itu dapat dipisah – pisahkan dan tetap dapat dipergunakan, karena tidak menghilangkan eksistensi dari kebendaan yang dipisah – pisahkan tersebut. Adapun suatu kebendaan yang tidak dapat dibagi apabila kebendaan itu tidak dapat dipisah – pisahkan, merupakan satu kesatuan yang utuh dan jika dibagi atau dipisahkan tidak dapat digunakan sebab menghilangkan eksistensi dari kebendaan yang bersangkutan.<sup>87</sup>
- f Benda yang diperdagangkan dan benda yang tidak diperdagangkan.  
Benda yang diperdagangkan adalah benda yang dapat dijadikan objek suatu perjanjian, sementara benda yang tidak diperdagangkan adalah benda – benda yang tidak dapat dijadikan objek suatu perjanjian di lapangan harta kekayaan, misalnya, benda – benda yang dipergunakan untuk kepentingan umum.<sup>88</sup>
- g Benda yang sudah ada (*tegenwoordige zaken*) dan benda yang akan ada (*toekomstige zaken*), perbedaan ini dapat dilihat dalam Pasal 1334 KUH Perdata.<sup>89</sup>
- Hak kebendaan dapat dibedakan atas:<sup>90</sup>
- a Hak kebendaan yang memberi kenikmatan (*zakerlijk genootsrecht*) kepada pemilik, baik terhadap bendanya

---

<sup>86</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, op.cit* , hal.56.

<sup>87</sup> *Ibid*, hal.57-58.

<sup>88</sup> Riduan Syahrani, *op.cit* .hal.123.

<sup>89</sup> Herlien Budiono, *op.cit* ,hal.227.

<sup>90</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, op.cit.*, hal.65.



- sendiri maupun benda milik orang lain, seperti hak *bezit*, hak milik, hak memungut hasil, hak pakai dan hak mendiami;
- b Hak kebendaan yang memberi jaminan (*zakelijk zekerheidsrecht*) kepada pemegangnya, yaitu seperti gadai (*pand*) untuk jaminan kebendaan bergerak, hipotek untuk jaminan kebendaan atas kapal laut atau pesawat terbang, Hak Tanggungan untuk jaminan kebendaan bagi tanah atau fidusia untuk jaminan kebendaan bergerak yang tidak dapat digadaikan atau untuk jaminan kebendaan bagi tanah yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.
  - c Hak yang memberi jaminan tetapi bukan lembaga hak jaminan kebendaan, namun hak yang bersangkutan tersebut mempunyai sifat kebendaan, seperti hak *privelege*, hak retensi dan *cessie*.

## **B. Perolehan dan Penyerahan Hak Milik Atas Benda**

Pasal 570 KUH Perdata menetapkan.<sup>91</sup>

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik akan memberikan hak paling sempurna kepada pemegang haknya untuk melakukan segala sesuatu atas kebendaan yang dimilikinya

---

<sup>91</sup> Try Widiyono, *op.cit.*, hal.109.

serta untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang melanggar haknya tersebut”.<sup>92</sup> Berdasarkan Pasal 584 KUHPerdara dapat diketahui lima cara untuk memperoleh hak milik atas benda, yaitu:<sup>93</sup>

- a Dengan cara pendakuan, yaitu suatu cara memperoleh hak milik atas suatu kebendaan yang tidak berada dalam penguasaan dan atau kepemilikan dari orang lain. Terhadap kebendaan yang tidak dimiliki oleh siapapun juga pendakuan dapat dilakukan (*res nullius*), dalam pandangan KUH Perdata *res nullius* hanya terdiri dari benda bergerak, karena terhadap benda tidak bergerak khususnya tanah apabila tidak dimiliki oleh orang perorangan atau suatu badan kesatuan akan menjadi milik negara.
- b Dengan cara perlekatan, yaitu suatu cara memperoleh hak milik atas suatu kebendaan dimana adanya penyatuan antara kebendaan yang melekat tersebut dengan kebendaan yang merupakan dasar kebendaan dimana perlekatan terjadi, sehingga untuk dapat terjadinya perlekatan seseorang harus telah terlebih dahulu menjadi pemilik dari benda dimana perlekatan terjadi.
- c Karena Daluarsa, yaitu cara memperoleh hak milik karena lampaunya waktu dimana seseorang yang telah memegang kedudukan berkuasa atas suatu benda dapat menjadi pemilik atas benda yang dikuasainya dengan waktu dan syarat-syarat yang ditentukan undang – undang. Untuk memperoleh hak milik dengan cara lewat waktu ini diperlukan adanya persyaratan yaitu pemegang kedudukan berkuasa atas benda tidak bergerak harus memperolehnya dengan itikad baik, berdasarkan suatu alas hak yang sah dan dapat membuktikan bahwa ia telah selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun telah menguasainya dengan aman dan tenteram tanpa adanya gangguan atau gugatan dari pemilik yang sebelumnya dan untuk benda tidak bergerak yang

---

<sup>92</sup> Herlien Budionoop.cit.,hal.232.

<sup>93</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja,*Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik*, Jakarta, Prenada Media,2004, hal.131.

tidak memiliki alas hak maka ia harus telah menguasainya selama 30 (tiga puluh) tahun.

- d Karena Pewarisan, dimana semua kebendaan yang menjadi harta kekayaan seseorang yang meninggal demi hukum beralih kepemilikannya kepada ahli warisnya. Untuk benda – benda bergerak yang tidak memerlukan pencatatan, pendaftaran dan pengumuman tidak diperlukan perbuatan hukum tertentu untuk penyerahannya tetapi untuk benda – benda yang tidak bergerak undang-undang masih mensyaratkan adanya pendaftaran dan pengumuman sebagai dasar keberadaan hak milik atas benda- benda tersebut.
- e Karena penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan diserahkan hak miliknya tersebut.

Penyerahan menurut hukum perdata adalah penyerahan suatu kebendaan oleh pemilik kebendaan tersebut kepada pihak lain dengan tujuan agar pihak lain ini menjadi pemilik dari kebendaan yang diserahkan tersebut.<sup>94</sup> Dalam Pasal 584 KUH Perdata dinyatakan:<sup>95</sup>

Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan (pengakuan), karena perlekatan, karena daluwarsa, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukkan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu.

---

<sup>94</sup> Herlien Budiono, *op.cit.*,hal.234.

<sup>95</sup> R.Subekti &R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita,1992, hal.174.

Bagian terakhir dari ketentuan Pasal 584 KUHPerdara secara jelas memperlihatkan bahwa penyerahan suatu kebendaan sebagai syarat beralihnya hak milik, hanya dapat dilakukan jika:<sup>96</sup>

- a. Penyerahan tersebut dilakukan berdasarkan suatu peristiwa perdata yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk menyerahkan kebendaan tersebut;
- b. Penyerahan tersebut dilakukan oleh orang yang berhak dan berwenang untuk berbuat bebas atas kebendaan yang akan diserahkan tersebut.

Penyerahan hak milik atas benda dapat dibedakan berdasarkan atau menurut jenis kebendaannya, yaitu:

- a. Penyerahan benda bergerak yang berwujud  
Atas kebendaan jenis ini penyerahan hak milik dilakukan dengan cara penyerahan nyata (*feitelijke levering*), yaitu penyerahan dari tangan ke tangan, ilmu hukum mengenal tiga jenis penyerahan lainnya, yaitu:<sup>97</sup>
  - 1) *Tradio brevi manu*, yaitu penyerahan dimana benda yang akan diserahkan karena sesuatu hal sudah berada dalam pengusahaan pihak yang akan menerima penyerahan, misalnya penyerahan pada sewa-beli.
  - 2) *Traditio Longa manu* atau penyerahan tangan panjang, yaitu penyerahan dimana benda yang akan diserahkan berada di tangan pihak ketiga yang dengan tercapainya kesepakatan mengenai kebendaan dan harga benda akan menyerahkan benda tersebut kepada pembeli.
  - 3) *Constitutum possessorium*, yaitu penyerahan dimana benda yang dijual secara factual oleh karena adanya hubungan hukum baru antara pihak penjual dan pembeli, masih berada ditangan pihak penjual, tetapi tidak lagi sebagai pemilik, misalnya pemberian jaminan fidusia.

---

<sup>96</sup> Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*, Jakarta, RajaGrafindo, 2003, hal.45.

<sup>97</sup> Herlien Budiono, *lo.cit.*

- b. Penyerahan Benda bergerak yang berupa piutang –piutang atas nama dan benda tidak bertubuh lainnya yang merupakan benda bergerak  
Penyerahan hak milik dari piutang atas nama dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau akta di bawah tangan, yang disebut *cessie* antara penjual dan pembeli.<sup>98</sup> Penyerahan piutang atas tunjuk atau atas bawa (*aan tonder*) dilakukan dengan penyerahan surat yang bersangkutan dari tangan ke tangan dan penyerahan piutang atas pengganti dilakukan dengan penyerahan surat yang bersangkutan dari tangan ke tangan dengan disertai endosemen.<sup>99</sup> Oleh karena piutang adalah hak tagih yang merupakan tuntutan terhadap debitor, maka peralihan hak hanya akan mempunyai akibat terhadap debitor jika penyerahan tersebut diberitahukan kepada debitor atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.
- c. Penyerahan benda tidak bergerak  
Penyerahan hak milik dari kebendaan jenis ini dilakukan dengan cara membuat suatu akta otentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut selanjutnya mengumumkan dan mendaftarkannya<sup>100</sup>

### **C. Kewenangan Debitor Menyerahkan Benda Jaminan Hak Tanggungan**

Pada perjanjian pemberian Hak Tanggungan ada 2 (dua) pihak yang saling berhadapan, yaitu kreditor, yang setelah pemberian Hak Tanggungan akan disebut pemegang Hak Tanggungan dan pihak pemberi Hak Tanggungan, yang bisa debitor sendiri atau pihak ketiga, sehingga mereka akan disebut debitor pemberi Hak Tanggungan atau pihak ketiga pemberi Hak

---

<sup>98</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik*, *op.cit.*, hal.188.

<sup>99</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, *op.cit.*, hal.52.

<sup>100</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik*, *loc.cit.*

Tanggung. <sup>101</sup> Yang dimaksud pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik persil yang dengan sekuatnya dibebani dengan Hak Tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/hutang. <sup>102</sup>

Prinsipnya setiap orang perseorangan maupun badan hukum dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan, sepanjang mereka mempunyai kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dipersyaratkan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan, “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Bagi mereka yang akan menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) UUHT harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, sebab lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut. <sup>103</sup>

Persyaratan tentang kewenangan pemberi Hak Tanggungan juga dinyatakan dalam Angka 7 Penjelasan Umum atas UUHT <sup>104</sup>.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun

---

<sup>101</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, op.cit* , hal.308.

<sup>102</sup> J.Satrio,*op.cit.*, hal.245.

<sup>103</sup> ST.Remy Sjahdeini, *op.cit.*,Hal.75.

<sup>104</sup> Salim HS, *op.cit.* hal.310.

kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan didaftar.

Ketentuan di atas dengan jelas menetapkan bahwa pemberi Hak Tanggungan haruslah mereka yang mempunyai kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum atau tindakan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dibebani dengan Hak Tanggungan. Sebab mereka inilah yang mempunyai kewenangan melakukan tindakan kepemilikan (*beschikking*) atas persil yang bersangkutan, termasuk kewenangan untuk membebankan persilnya tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu.<sup>105</sup>

Prinsip yang sama juga dianut dalam pembebanan hipotik dan *credietverband*. BW pada Pasal 1168 dan ketentuan mengenai *credietverband* pada Pasal 8 menetapkan, bahwa hipotik dan *credietverband* tidak dapat diletakkan atau diberikan selain oleh mereka yang berkuasa memindahtangankan (*beschikkingbevoegheid*) benda yang dibebani.<sup>106</sup> Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa ketentuan Pasal 1168 BW mengandung asas *nemo plus in alium transfere potest quam ipse habet*, artinya seseorang tidak berhak memindahkan sesuatu yang lebih besar dari hak yang dimilikinya.<sup>107</sup> Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa hipotik hanya dapat diberikan oleh pemilik yang berwenang menguasai benda jaminan. Jika pemiliknya tidak berwenang demikian atau terbatas wewenangannya untuk memberi hipotik, maka akan lahir hipotik yang cacat.<sup>108</sup> Mengacu kepada asas yang terkandung di dalam Pasal 1168 BW tersebut maka menurut Mariam Darus Badruzaman kewenangan yang harus ada pada pemberi Hak Tanggungan saat pendaftaran adalah

---

<sup>105</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, op.cit.*, hal. 382.

<sup>106</sup> Rachmadi Usman, *Pasal –pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, op.cit.*, hal.102.

<sup>107</sup> Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, hal.49.

<sup>108</sup> Rachmadi Usman, *Pasal –Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, op.cit.*, hal.103.

kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum untuk melakukan perjanjian jaminan dan kewenangan menguasai objek Hak Tanggungan.<sup>109</sup>

Apabila pemberi Hak Tanggungan adalah debitor maka kewenangan debitor untuk memberikan objek Hak Tanggungan dapat dilihat dari alat bukti kewenangan, adapun alat bukti yang dimaksud adalah, apabila yang dijadikan objek Hak Tanggungan berupa:<sup>110</sup>

- a Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama debitor maka alat bukti kewenangannya adalah sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- b Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tapi belum atas nama debitor yang diperoleh debitor karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, alat bukti kewenangannya adalah sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan disertai dokumen – dokumen asli yang membuktikan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada debitor;
- c Sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) yang diperoleh debitor melalui pemindahan hak, alat bukti kewenangannya adalah sertifikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertifikat induk) disertai akta jual-beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada debitor;
- d Hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, alat bukti kewenangannya adalah:

---

<sup>109</sup> Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, hal.49-50.

<sup>110</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hal.428-429.



- 1) Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari debitor bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
- 2) Surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak tersebut;
- 3) Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Waris, Akta Peminjaman Hak yang dibuat oleh dibuat oleh PPAT yang berwenang atau Akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa, yang menjadi dasar perolehan hak oleh debitor.

#### **D. Pertanggungjawaban Debitor Yang Tidak Berhak Atas Objek Jaminan Sehingga Merugikan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan**

Menurut Fitzgerald, adapun yang menjadi ciri – ciri hak adalah:<sup>111</sup>

1. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak itu, ia juga disebut sebagai orang yang memiliki title atas barang yang menjadi sasaran dari hak.
2. Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif.
3. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (*commission*) atau tidak melakukan (*omission*) sesuatu perbuatan, yang disebut sebagai isi hak.
4. *Commission* atau *omission* menyangkut sesuatu yang bisa disebut sebagai objek dari hak.

---

<sup>111</sup> S.Chandra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Bangsa Press, 2006. hal.101-102.

5. Setiap hak menurut hukum itu mempunyai title, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada pemilikinya.

Sebagai bukti adanya hak seseorang atas sebidang tanah diterbitkanlah sertifikat tanah oleh instansi yang berwenang.<sup>112</sup> Tetapi karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem negatif maka tanda bukti hak (sertifikat) yang dipegang seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Dengan kata lain sertifikat tersebut setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya.<sup>113</sup> Pembatalan hak debitor atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan karena adanya pihak lain yang dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik sah hak atas tanah tersebut pada akhirnya dapat merugikan kreditor pemegang Hak Tanggungan, sebab dalam UUPA, pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut.<sup>114</sup> Kemudian dari Pasal 18 ayat (1) UUHT dapat diketahui bahwa salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan adalah karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Menurut Niewehuis<sup>115</sup>

Kerugian diartikan berkurangnya harta kekayaan pihak satu (pihak yang dirugikan, yang disebabkan oleh perbuatan (baik melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain. Kerugian dibentuk oleh perbandingan antara situasi sesungguhnya (bagaimana dalam kenyataan keadaan harta kekayaan sebagai akibat pelanggaran norma dengan situasi

---

<sup>112</sup> Mhd.Yamin Lubis & Abd.Rahim Lubis,*Hukum Pendaftaran Tanah*,Bandung, Mandar Maju, 2010.hal.204.

<sup>113</sup>Rusmadi Murad,*Penyelesaian Sengketa Hukum Hak Atas Tanah*, Bandung,Alumni,1991,hal.31.

<sup>114</sup> Mhd.Yamin Lubis & Abd.Rahim Lubis ,*op.cit.*,hal.321

<sup>115</sup> Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hal.264.

hipotesis (situasi itu akan menjadi bagaimana seandainya tidak terjadi pelanggaran norma).

Berkaitan dengan kerugian yang diderita oleh kreditor dapat dilihat dari tiga unsur, yaitu:<sup>116</sup>

1. Ongkos – ongkos atau biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata – nyata telah dikeluarkan oleh kreditor;
2. Kerugian yang nyata diderita kreditor;
3. Kerugian atas bunga atau keuntungan yang diharapkan kreditor.

Atas kerugian yang diderita oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan maka debitor dapat diminta pertanggungjawaban. Dimana menurut konsep pertanggungjawaban seorang individu dapat dikenai sanksi untuk melakukan ganti rugi moral dan material yang ditimbulkan olehnya atau oleh orang lain.<sup>117</sup> Ganti rugi dalam hal ini meliputi ganti rugi pengganti (*vervangende vergoeding*), merupakan ganti rugi yang diakibatkan oleh tidak adanya prestasi yang seharusnya menjadi hak kreditor dan ganti rugi pelengkap (*aanvullend vergoeding*), merupakan ganti rugi sebagai akibat terlambat atau tidak dipenuhinya prestasi debitor sebagaimana mestinya atau karena adanya pemutusan kontrak.<sup>118</sup>

Jumlah pengganti kerugian harus ditentukan dengan suatu harga tertentu yang dasarnya bahwa yang dirugikan harus dikembalikan dalam keadaan semula, dan yang dirugikan berkewajiban melakukan tindakan tertentu untuk membatasi kerugian yang lebih besar.<sup>119</sup> Pada dasarnya pihak yang dirugikan harus membuktikan bahwa adanya hubungan kausal antara

---

<sup>116</sup> Yahman, *op.cit.*, hal.84

<sup>117</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Jakarta, Nusa Media, 2008, hal.140.

<sup>118</sup> Agus Yudha Hernoko, *loc.cit.*

<sup>119</sup> Purwahid Patrik, *Dasar – Dasar Hukum Perikatan*, Bandung, Mandar Maju, 1991, hal.84.

peristiwa yang merupakan penyebab dengan akibat yang ditimbulkan (kerugian).<sup>120</sup>

---

<sup>120</sup> Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hal.265.

## BAB V

### UPAYA KREDITOR UNTUK MENGEMBALIKAN HAK PREFERENNYA SETELAH HAK TANGGUNGAN DIBATALKAN PENGADILAN

#### A. Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi “credere” yang berarti percaya.<sup>121</sup> Di dalam kepustakaan Hukum Perdata terdapat beberapa pengertian mengenai arti kredit, yaitu:<sup>122</sup>

1. Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut:  
“Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari.”
2. Savelberg menyatakan kredit mempunyai arti antara lain:
  - a. sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbinteniss*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain
  - b. sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu (*commodatus, depositus, regulare, pignus*).

Pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Indonesia Tahun 1992/1998 yang menetapkan:<sup>123</sup>

“Kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

---

<sup>121</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hal.365.

<sup>122</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan*, Bandung, Alumni, 1978, hal.21.

<sup>123</sup> M.Bahsan, *op.cit*, hal.75-76.

kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Dengan demikian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam (uang) yang dilakukan antara bank dan pihak lain, nasabah peminjam yang dibuat atas dasar kepercayaan bahwa peminjam dalam tenggang waktu yang telah ditentukan akan melunasi atau mengembalikan pinjaman uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga.<sup>124</sup>

Drs.Thomas Suyatno, dalam bukunya yang berjudul Dasar-dasar Perkreditan, mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas:<sup>125</sup>

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk*, yaitu risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya.
4. Prestasi atau objek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun dalam praktek yang sering ditemukan adalah kredit dalam bentuk uang.

---

<sup>124</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2001*, hal.237.

<sup>125</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008*, hal.58-59.

## **B. Contoh Kasus Gugatan Pihak Ketiga Terhadap Perjanjian Hak Tanggungan**

Kasus ini bermula dari adanya perjanjian pinjam meminjam uang yang dibuat pada tanggal 22 Juli 2004 antara Lie Kian Yok (Penggugat) dengan Suyono Salim (Tergugat I), dimana sebagai jaminan atas hutangnya Penggugat menyerahkan Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 2451 dan Surat Ukur Nomor 1468/1998 seluas  $\pm 1000 \text{ m}^2$  atas nama Penggugat kepada Tergugat I, kemudian sekitar akhir tahun 2004 Penggugat berniat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan tanah miliknya tersebut akan tetapi ternyata PBB SPPT atas nama Penggugat telah beralih ke atas nama Tergugat I, atas perubahan tersebut Penggugat mengadakan pengecekan ke Kantor Pertanahan Nasional Kota Tangerang dan ternyata kepemilikan hak atas tanah tersebut telah beralih nama menjadi atas nama Tergugat I yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 46/2004 tertanggal 28 Juni 2004 yang dibuat oleh Meilina Sidarta SH, Notaris dan PPAT (Tergugat III).

Peristiwa tersebut kemudian membuat Lien Kian Yok melaporkan Suyono Salim ke Kepolisian Resort Tangerang dan dalam pemeriksaan terungkap bahwa Suyono Salim telah memalsukan data – data atau dokumen Lie Kian Yok sehingga Akta Jual Beli tersebut dapat dibuat, dalam pemeriksaan tersebut juga terungkap bahwa pada tanggal 29 Juni 2004 Suyono Salim telah melakukan pengikatan perjanjian kredit dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (Tergugat II), dan sebagai jaminan atas pinjamannya Suyono Salim menjaminkan tanah milik Lie Kien Yok yang telah berubah nama ke atas nama Suyono Salim yang terdaftar dengan Akta Hak Tanggungan Nomor 2432/2004.

Perbuatan Tergugat I terhadap sertifikat hak milik Penggugat telah diajukan ke persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang dan dalam putusan Nomor 1542/Pid.B/2006/PN.Tangerang dinyatakan bahwa Terdakwa Suyono Salim alias Ayong a.d. Lim Kim Huat (Tergugat I) bersalah melakukan tindak pidana “Pemalsuan surat-surat secara bersama-sama” dan dihukum dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan serta telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Karena itu berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut maka menurut anggapan Penggugat

akta jual beli Nomor 46/2004 tanggal 28 Juni 2004 yang telah dibuat dihadapan Tergugat III adalah tidak sah dan melawan hukum/ cacat hukum sehingga pengalihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2451 atas nama Penggugat ke Tergugat I juga tidak sah dan karena itu pemasangan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2432/2004 adalah tidak sah dan cacat hukum juga. Oleh sebab itu, Sertifikat Hak Milik Nomor 2451 harus dikembalikan kepada Penggugat dan membatalkan Hak Tanggungan Nomor 2432/2004 dan meminta Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang (Tergugat IV) untuk mencoret nama Tergugat I dan mencatat kembali nama Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2451 serta menyatakan bahwa Tergugat I,II,III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan jawaban. Dalam eksepsi dikemukakan bahwa Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik tanah SHM No.2451 tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan terkait dengan tanah SHM No.2451 tersebut karena berdasarkan ketentuan UUPA dan ketentuan pelaksanaan yang terkait ditentukan bahwa kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat atas nama pemiliknya dan fakta hukum menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik No.2451 tersebut telah beralih nama atas nama Tergugat I, sehingga demi hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan objek gugatan tidak jelas (*obscur libel*) karena tidak menyebutkan secara jelas batas-batas tanah yang dimaksud. Dalam pokok perkara dikemukakan bahwa sebelum menerima objek jaminan Tergugat II telah melakukan *on the spot* dan melakukan pengikatan agunan atas tanah SHM No.2451 sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Tergugat III dan Tergugat IV juga memberikan jawaban atas gugatan Penggugat yang intinya menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah SHM Nomor 2451/Kel.Neglasari dan pendaftaran pelekatan hak tanggungan atas sertifikat hak milik No.2451/Kel.Neglasari adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum karena telah dilakukan menurut hukum yang berlaku dan memenuhi



persyaratan yang ditentukan.

Setelah melihat bukti-bukti yang telah diajukan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV, pengadilan memberikan pertimbangan hukum bahwa dalam eksepsi, Tergugat II tidak mempermasalahkan kewenangan untuk mengadili dan eksepsi lainnya sudah memasuki materi pokok perkara. Dalam pokok perkara, pertimbangan hukum yang diberikan bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan Tergugat I dihadapan Tergugat III berdasarkan dokumen-dokumen yang palsu maka akta jual beli No.46/2004 pada tanggal 28 Juni 2004 atas SHM Nomor 2451 harus dinyatakan batal karena bertentangan dengan Pasal 1321 KUHPerdara atas dasar pemalsuan surat-surat. Karena itu peralihan hak milik dari Penggugat ke Tergugat I dinyatakan batal, sehingga pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat I ke Tergugat II dinyatakan batal. Demikian juga pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II ke Tergugat IV juga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Tergugat II,III dan IV telah melakukan jual beli, mengalihkan hak milik Penggugat, memberikan pinjaman dan memasang Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat II, III dan IV tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

Pengadilan memutuskan menolak eksepsi Tergugat II dan dalam pokok perkara mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan SHM Nomor 2451 yang terletak di Kampung Sekarwangi Rt 03/07, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, membatalkan akta jual beli Nomor 46/2004 yang dibuat Tergugat III atas tanah SHM No.2451, membatalkan Hak Tanggungan Nomor 2432/2004, memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan SHM No.2451 kepada Penggugat tanpa syarat apapun, memerintahkan Tergugat IV untuk mencoret nama Suyono Salim (Tergugat I) atas SHM Nomor 2451 milik Penggugat dan mencoret Hak Tanggungan atas sertifikat Nomor 2432/2004 atas SHM Nomor 2451 milik Penggugat.

Putusan Pengadilan Negeri yang dirasa merugikan bagi pihaknya, Tergugat II kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Banten. Dalam putusan Nomor 88/PDT/2008/PT.BTN, Majelis Hakim menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 467/PDT.G/2007/PN.TNG. Karena putusan Pengadilan Tinggi Banten justru menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, maka kreditor merasa belum memperoleh haknya untuk mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan. Atas dasar tersebut, kreditor kemudian mengajukan upaya hukum lebih lanjut dengan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Atas permohonan kasasi kreditor, Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan pertimbangan hukum bahwa *judex facti* Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidak salah menetapkan hukum dan Penggugat (Termohon Kasasi) terbukti tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Tergugat I (Turut Termohon Kasasi I), namun Penggugat (Termohon Kasasi) hanya pinjam uang dari Tergugat I (Turut Termohon Kasasi I) dengan jaminan sertifikat tanah obyek sengketa, tetapi oleh Tergugat I (Turut Termohon Kasasi I) telah dibuat akta jual-beli, maka dalam putusannya Nomor 2791K/Pdt/2009 menetapkan: “Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT.BANK.MANDIRI (Persero) Tbk tersebut dan menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah)”.

Kasus di atas memperlihatkan bahwa Hakim hanya mempersoalkan mengenai keabsahan jual beli yang dibuat Tergugat I dengan Penggugat. Dimana perjanjian jual beli harus memenuhi persyaratan untuk sahny suatu perikatan seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta yang menentukan:<sup>126</sup>

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;

---

<sup>126</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2003, hal.26.

#### 4. Suatu sebab yang halal.

Hal lain yang perlu diperhatikan selanjutnya adalah Pasal 1321 KUHPerdara, yang menentukan “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.<sup>127</sup> Dari bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu surat perjanjian tertanggal 22 Juli 2004 antara Penggugat dan Tergugat I, dapat diketahui bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian pinjam meminjam uang dan sebagai jaminan pinjaman tersebut, Tergugat I telah menerima/memegang SHM No.2451 milik Penggugat. Tetapi kemudian Tergugat I membuat akta jual beli dihadapan Tergugat III atas tanah Penggugat seolah-olah Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan jual beli atas tanah SHM No.2451, padahal Penggugat tidak pernah melakukan jual beli dihadapan Tergugat III, karena pada kenyataannya Tergugat I menyuruh seseorang yang bernama Wasan alias Sambas untuk menandatangani akta jual beli seolah-oleh Wasan alias Sambas adalah Lie Kian Yok (Penggugat). Sehingga berdasarkan bukti di atas menurut Majelis Hakim akta jual beli No.46/2004 pada tanggal 28 Juni 2004 yang dibuat Tergugat I harus dinyatakan batal karena bertentangan dengan Pasal 1321 KUHPerdara. Oleh karena jual beli dinyatakan batal maka hak debitor atas tanah tersebut menjadi batal.

Pembatalan hak debitor atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan akan mengakibatkan debitor tidak memenuhi syarat sebagai pemberi Hak Tanggungan seperti yang ditetapkan dalam Pasal 8 UUHT, yang menyebutkan:

1. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
2. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana

---

<sup>127</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan, op.cit.*, hal.29.

dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.<sup>128</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut maka kemudian Hak Tanggungan atas tanah dengan SHM No.2451 yang diberi oleh debitor dibatalkan.

### **C. Hak Kreditor Untuk Mempertahankan Kepentingan Hukum**

Kepentingan hukum (*RechtsBelangen*) yang dimaksud dalam kasus ini adalah hak kreditor terhadap benda jaminan yang menjadi objek sengketa. Karena itu kreditor sebagai pihak tergugat menggunakan hak untuk mengajukan jawaban atas gugatan yang ditujukan kepadanya, hakikatnya pemberian hak ini sesuai dengan asas *audi alteram partem* atau *auditur et altera pars*, yaitu pemberian hak yang sama kepada tergugat untuk mengajukan pembelaan kepentingannya.<sup>129</sup> Jawaban adalah suatu bantahan ataupun pengakuan mengenai dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh penggugat.<sup>130</sup> Bantahan pada hakekatnya bertujuan agar gugatan penggugat ditolak, bantahan dapat terdiri dari tangkisan atau eksepsi dan sangkalan. Pada umumnya yang dimaksud dengan eksepsi ialah suatu sanggahan yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan sedangkan sangkalan (*verweer ten principale*) adalah bantahan yang berhubungan dengan pokok perkara.<sup>131</sup>

---

<sup>128</sup> Salim, HS, *op.cit.*, hal.293.

<sup>129</sup> M.Yahya H, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hal.463.

<sup>130</sup> Darwan Prinst, *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002, hal.174.

<sup>131</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2006, hal.122.

Ilmu hukum acara perdata mengembangkan jawaban eksepsi dengan menggolongkannya menjadi tiga jenis, yaitu.<sup>132</sup>

- a. Eksepsi tolak (*declanatoir exceptie, declinatory exception*), yaitu eksepsi yang bersifat menolak agar pemeriksaan perkara jangan diteruskan. Termasuk jenis ini adalah eksepsi tidak berwenang memeriksa gugatan, batalnya gugatan, perkara sudah pernah diputus dan penggugat tidak berhak mengajukan gugatan, tidak mungkin naik banding.
- b. Eksepsi tunda (*dilatoir exceptie, dilatory exception*) yaitu eksepsi yang bersifat menunda diteruskannya perkara. Termasuk jenis adalah eksepsi mengenai ada penundaan pembayaran dari penggugat sehingga tuntutan belum dapat dikabulkan.
- c. Eksepsi halang (*peremptoir exceptie, peremptory exception*), yaitu eksepsi yang bersifat menghalangi dikabulkannya gugatan penggugat, tetapi telah mendekati pokok perkara. Termasuk jenis ini adalah eksepsi tentang lampau waktu dan tentang penghapusan hutang.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 113 Rv dalam pelaksanaan haknya untuk melakukan bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), tergugat memiliki kewajiban untuk mengemukakan alasan – alasan tentang bantahan, dan sasaran bantahan secara teori dan praktek ditujukan kepada :<sup>133</sup>

- a. Kebenaran dalil gugatan, menurut hukum kebenaran dalil gugatan hanya dapat dilumpuhkan dengan pembuktian berdasarkan alat-alat bukti yang dibenarkan undang-undang, karena itu pada tahap pengajuan jawaban dan duplik, proses penyelesaian perkara sudah dilengkapi dengan alat bukti, terutama alat bukti surat (dokumen).
- b. Bantahan ditujukan ke arah kejadian atau fakta, untuk melumpuhkan dalil gugatan, bantahan ditujukan kearah kejadian yang menopang dasar hubungan hukum yang didalilkan dalam gugatan. Dengan mengingkari kejadian

---

<sup>132</sup> AbdulKadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012, hal.110.

<sup>133</sup> M.Yahya H, *op.cit*, hal.465-466.

yang didalilkan berdasarkan alasan yang rasional dan objektif, tergugat dapat meruntuhkan eksistensi kebenaran hubungan hukum yang didalilkan dalam gugatan.

- c. Melumpuhkan kekuatan pembuktian, bahwa tergugat harus mampu melumpuhkan kekuatan pembuktian yang diajukan penggugat dengan bukti lawan (*tegen bewijs*).

Sesuai dengan prinsip peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan maka proses jawab-menjawab antara penggugat dan tergugat hanya sebatas sampai pengajuan replik yang merupakan tanggapan penggugat terhadap jawaban tergugat dan duplik yang merupakan jawaban kedua dari tergugat, jika hak mengajukan replik dan duplik telah dipergunakan para pihak maka proses pemeriksaan tahap jawab-menjawab mesti ditutup dan dilanjutkan pada tahap pembuktian dan pengajuan konklusi.<sup>134</sup>

Kasus yang diteliti dalam tesis ini dimana kreditor sebagai Tergugat II mengajukan eksepsi yang bersifat menolak dengan tujuan agar pemeriksaan perkara tidak diteruskan, dimana eksepsi yang diajukan kreditor adalah bahwa Penggugat tidak berwenang untuk mengajukan gugatan, sebab dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah SHM No.2451 yang berlokasi di Kel.Neglasari, Kec.Neglasari, Kota Tangerang sementara fakta hukumnya dalam sertifikat yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah telah terjadi peralihan nama dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat I, sehingga sesuai dengan ketentuan yang berlaku tanah tersebut sah secara hukum menjadi milik Tergugat I dan hal ini berarti Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan terkait dengan tanah SHM No.2451 tersebut, sehingga demi hukum gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Tergugat II juga mengajukan eksepsi mengenai ketidak-jelasan objek gugatan Penggugat karena tidak dijelaskan mengenai batas-batas tanah yang dimaksud, berkaitan dengan hal tersebut dalam yurisprudensi MA RI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17-04-1979 disebutkan bahwa

---

<sup>134</sup> M.Yahya H, *op.cit.*, hal.463-464.

karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.

Terhadap pokok perkara kreditor selaku Tergugat II, mengemukakan bantahan terhadap gugatan Penggugat yang menyatakan dalam menerima penjaminan Tergugat II telah lalai dan kurang hati-hati. Gugatan tersebut dibantah dengan mengajukan bukti dokumen berupa surat dari appraisal PT.Sierlando International No.129-2004/LP/SIA mengenai penilaian dan laporan *on the spot* tanah objek sengketa dan demikian juga penilaian NJOP juga telah dilakukan oleh Tergugat II melalui appraisal yang telah ditunjuk. Mengenai gugatan Penggugat untuk membatalkan Hak Tanggungan atas sertifikat nomor 2451, Tergugat II mengajukan fakta hukum bahwa proses pemberian kredit dan pembebanan atas objek sengketa telah dilakukan menurut ketentuan yang berlaku, dimana terhadap fasilitas kredit yang diberikan debitor telah menyerahkan agunan kredit berupa tanah SHM No.2451 atas nama Penggugat tetapi dilengkapi dengan Akta Jual Beli No.46/2004 tanggal 28 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Meilina Sidharta Notaris/PPAT di Tangerang dan atas dasar akta jual beli tersebut kemudian dilaksanakan balik nama ke Tergugat I dan selanjutnya dilaksanakan pengikatannya dengan Hak Tanggungan dari hal menunjukkan bukti bahwa pelaksanaan pengikatan hak tanggungan telah dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Dan sebagai bukti, Tergugat II mengajukan photo copy sertifikat hak milik nomor.2451 atas nama Suyono Salim, Photo copy Perjanjian Kredit Modal No.JCCO.IV/196/PK.KMK/2004 tanggal 29 Juni 2004, Photo copy Addendum I Perjanjian Kredit tanggal 21 Maret 2005 dan photo copy sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2432 tanggal 10 Agustus 2004. Hal ini berarti bahwa Tergugat II telah terbukti sebagai pihak yang bertikad baik karena itu Hakim harus melindungi hak kreditor dengan tidak membatalkan Hak Tanggungan atas objek tersebut dan yang harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah Tergugat I sedangkan Tergugat II harus dibebaskan dari segala tuntutan Penggugat.

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang (Tergugat IV) dalam kasus ini juga mengajukan bukti-bukti

dokumen berupa, photo copy Surat Permohonan Peralihan Hak yang diajukan Suyono Salim, photo copy Akta Jual Beli No.46/2004 tanggal 28 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Meilina Sidharta, SH, selaku PPAT Kota Tangerang, photo copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) dengan dilampirkan SPPT/PBB Tahun 2004, photo copy Surat Setor Pajak (SSP) , photo copy Buku Tanah dan Surat Ukur Hak Milik No.2451/Neglasari, dengan surat ukur tanggal 21 Desember 1998 No.1466/Neglasari/1998 seluas 1.000 M2, photo copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.47/2004 tanggal 29 Juni 2004 yang dibuat dihadapan PPAT Tangerang, photo copy Buku Tanah Hak Tanggungan No.2432/2004 atas nama Kreditor PT.Bank Mandiri, Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.

Sanggahan Tergugat II yang menyatakan telah bertindak sebagai pihak yang beritikad baik dapat kita lihat berdasarkan peraturan yang berlaku yaitu:

1. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pada Pasal 37 ayat (1) menyatakan:<sup>135</sup>

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 103 ayat (2), yang menyebutkan:<sup>136</sup>

---

<sup>135</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010,hal.233.

<sup>136</sup> A.P.Parlindungan,*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009,hal.365.



- (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
  - a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
  - b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
  - c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
  - d. bukti identitas yang mengalihkan hak;
  - e. bukti identitas penerima hak;
  - f. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
  - g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2)
  - h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 dan PP Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

3. UUHT Nomor 4 Tahun 1996,
  - a. Pasal 8, yang pada intinya menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus memiliki kewenangan atas objek yang dijaminan,<sup>137</sup> karena dalam kasus di atas, yang menjadi objek jaminan adalah hak milik atas tanah maka bukti dari kewenangan pemberi Hak Tanggungan dapat dilihat dari sertifikat hak milik atas tanah yang terdaftar atas nama debitor selaku pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” dan dalam penjelasannya diuraikan sebagai berikut:<sup>138</sup>

sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur itu.

- b. Pasal 10 ayat (2) yang menyatakan pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT.<sup>139</sup>

Bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II dan IV, dapat dilihat telah memenuhi ketentuan-ketentuan tersebut di atas, sehingga dapat dibuktikan itikad baik dari Tergugat II selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan. Kenyataan bahwa Tergugat II, telah melakukan pemberian kredit, dan pemasangan Hak

---

<sup>137</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*,hal.428.

<sup>138</sup> Mhd.Yamin Lubis & Abd.Rahim Lubis, *op.cit.*,hal.477.

<sup>139</sup> ST.Remy Sjahdeini,*op.cit.*,hal.203.

Tanggungannya yang sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku diakui oleh Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam pertimbangan hukumnya dengan menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Walaupun tidak dinyatakan secara langsung, namun dalam pertimbangan hukumnya tersebut dapat dilihat adanya pengakuan itikad baik kreditor oleh Majelis Hakim.

Adanya putusan pidana yang menetapkan bahwa Tergugat I (dalam hal ini adalah pihak yang memberikan Hak Tanggungan) telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam memperoleh hak atas tanah yang menjadi objek jaminan, sehingga hak debitor atas objek sengketa tersebut dibatalkan, seharusnya tidak menghilangkan perlindungan hukum bagi kreditor atas haknya sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Hal ini karena berdasarkan dari ketentuan Pasal 32 (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan penjelasannya, maka pada saat pembebanan Hak Tanggungan dilakukan debitor sebagai pemilik sertifikat hak atas tanah harus diakui kepemilikannya sampai dibuktikan sebaliknya. Apabila kemudian setelah Hak Tanggungan didaftarkan dan sebagai bukti adanya pendaftaran telah diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Badan Pertanahan, ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa debitor tidak berhak atas objek Hak Tanggungan maka kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan seharusnya tidak dapat diminta pertanggungjawabannya dengan cara membatalkan Hak Tanggungan dan memerintahkan kreditor untuk mengembalikan sertifikat hak atas tanah yang sedang menjadi objek jaminan.

Perlindungan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak yang beritikad baik dapat dilihat dalam Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdara yang menyebutkan :”hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi”.<sup>140</sup> Perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik

---

<sup>140</sup> R.Subekti & R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2001, hal. 342.

juga ditetapkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1656K/Sip/1975 tanggal 10-05-1977 yang menyatakan bahwa “hak-hak pihak ketiga dilindungi bila hak-hak itu diperoleh dengan itikad baik”.<sup>141</sup> Dalam kasus ini kreditor dapat dikatakan sebagai pihak ketiga dalam perikatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan berdasarkan ketentuan - ketentuan di atas maka kreditor berhak mendapat perlindungan hukum, sebab dalam memperoleh haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan ia telah menunjukkan bukti beritikad baik.

Perlindungan bagi pihak yang beritikad baik lainnya juga ditetapkan yurisprudensi MARI Nomor 251K/Sip/1958 tanggal 26-12-1958 yang menentukan bahwa “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dinyatakan sah”.<sup>142</sup> Walaupun yurisprudensi tersebut memuat masalah jual beli namun dalam kasus yang diteliti dalam tesis masih dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk melindungi kreditor, dengan melakukan analogi hukum.

Melalui penjelasan di atas, sudah selayaknya jika Majelis Hakim tidak mengabulkan gugatan Penggugat untuk membatalkan Hak Tanggungan dan mewajibkan kreditor pemegang Hak Tanggungan menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada Penggugat, karena dalam memperoleh kedudukannya sebagai pemegang Hak Tanggungan, kreditor telah bertindak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Sebab pembatalan Hak Tanggungan akan menimbulkan akibat tidak tercapainya tujuan dari penetapan UUHT yang salah satunya adalah memberikan perlindungan hukum dan kepastian bagi pihak yang berkepentingan. Dalam kasus ini kreditor tidak mendapat perlindungan dan kepastian hukum atas haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan.

---

<sup>141</sup> Kumpulan yurisprudensi tentang jual-beli, hutang-piutang dan gadai, <http://hukum.ums.ac.id>

<sup>142</sup> *Ibid.*

#### **D. Upaya Kreditor Dalam Penyelesaian Sengketa**

Guna mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan, pada praktek perbankan, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standards contract*) yang bisa dibuat dibawah tangan dan bisa secara notarial.<sup>143</sup> Menurut Ch.Gatot Wardoyo, dalam tulisannya mengenai “Sekitar Klausula-Klausula Perjanjian Kredit Bank”, bahwa perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya:<sup>144</sup>

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditor dan debitor.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Walaupun bentuk dan isi perjanjian kredit dalam praktek perbankan berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya, namun secara umum ada beberapa klausula-klausula yang selalu tercantum dalam sebuah perjanjian kredit, salah satunya adalah klausula tentang jaminan atau agunan. Hal tersebut didasarkan pada UU Perbankan No.10 Tahun 1998 Pasal 8 dan penjelasannya yang dapat disimpulkan bahwa setiap kredit wajib mempunyai agunan. Jumlah nilai agunan harus dapat meng-*cover* jumlah fasilitas kredit yang diberikan karena nilai agunan tersebut harus mempunyai presentase di atas fasilitas kredit yang diberikan.<sup>145</sup>

Kasus yang diteliti dalam buku ini, dimana objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitor dibatalkan

---

<sup>143</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, *op.cit.*,hal.264.

<sup>144</sup> Muhamad Djumhana, *op.cit.*,hal.242.

<sup>145</sup> Try Widiyono, *op.cit.*,hal.270.

oleh Pengadilan, maka kreditor dapat memilih cara penyelesaian sebagai berikut:

1. Melalui jalur non litigasi (*out of court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses di luar peradilan.<sup>146</sup> Penyelesaian dengan cara ini dapat ditempuh berdasarkan ketentuan UU No.30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase, yang dapat berupa:<sup>147</sup>
  - a. Alternatif penyelesaian sengketa (APS) yang diatur dalam Bab II UU No.30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase. Untuk dapat menyelesaikan sengketa melalui lembaga APS ada hal-hal yang harus dilakukan oleh para pihak, yaitu:
    - (1) Harus ada itikad baik dan kesungguhan dari masing-masing pihak bahwa lembaga APS inilah yang sengaja dipilih untuk menyelesaikan sengketa.
    - (2) Setelah ada itikad baik dan kesungguhan, selanjutnya kedua belah pihak mengadakan pertemuan langsung di suatu tempat tertentu, agar dapat mengemukakan kehendak masing-masing pihak.
    - (3) Melakukan negosiasi untuk dapat tercapainya perdamaian, namun apabila tidak tercapai titik temu dalam negosiasi maka para pihak dapat meminta bantuan kepada pihak ketiga yang berfungsi sebagai mediator atau penasihat ahli dengan dasar kesepakatan di antara mereka, dan jika pihak ketiga tersebut juga tidak berhasil memunculkan perdamaian maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga APS untuk menunjuk seorang mediator. Setelah tercapai perdamaian diantara

---

<sup>146</sup> Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hal.307.

<sup>147</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta, 2009, hal.280-304.

para pihak maka langkah berikutnya yang harus dilakukan adalah membuat perjanjian perdamaian secara tertulis, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Ayat (7) UU.Nomor 30 Tahun 1999 yang sejalan dengan ketentuan Pasal 1851 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “perjanjian perdamaian akan menjadi tidak sah apabila tidak dilakukan secara tertulis”. Kemudian perjanjian perdamaian tersebut didaftarkan ke Pengadilan Negeri.

- b. Arbitrase, yaitu lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara menggunakan arbiter atau wasit.

Keberadaan arbitrase ini tergantung dari adanya perjanjian kedua belah pihak yang bersengketa yang dibuat secara tertulis dan harus ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dimana perjanjian tersebut dapat berupa *pactum de compromittendo*, yaitu perjanjian yang dibuat sebelum ada sengketa dan dimuat dalam perjanjian pokoknya (perjanjian kredit) dan berupa *Acte compromis*, yaitu perjanjian yang dibuat setelah terjadi sengketa. Putusan dari lembaga arbitrase ini bersifat final dan mengikat, yang berarti bahwa apabila ada pihak yang merasa tidak puas atas putusan arbitrase tidak ada upaya hukumnya. Cara penyelesaian melalui arbitrase ini dianggap lebih menguntungkan dibandingkan melalui gugatan ke Pengadilan karena relatif memerlukan waktu yang lebih singkat.<sup>148</sup>

2. Melalui jalur litigasi (*in court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan.<sup>149</sup>

---

<sup>148</sup> Muhamad Djumhana, *op.cit.*,hal.271.

<sup>149</sup> Agus Yudha Hernoko, *loc.cit.*

Hak kreditor yang merasa dirugikan untuk melakukan upaya penegakkan hak-haknya, didasarkan Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian itu jika masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.<sup>150</sup> Perjanjian kredit merupakan bukti telah adanya perikatan antara kreditor dan debitor karena itu bila debitor tidak melaksanakan prestasi, dimana dalam penelitian ini prestasi yang dimaksud adalah memberikan jaminan pengganti senilai objek jaminan yang telah dibatalkan Pengadilan maka kreditor dapat menuntut pemenuhan perikatan. Upaya kreditor untuk menuntut prestasi debitor harus didahului dengan memberikan somasi yaitu suatu teguran agar debitor berprestasi. Dengan somasi, perikatan yang dibuat menjadi matang untuk ditagih dan lewatnya tenggang waktu yang diberikan dalam somasi menjadikan debitor dalam keadaan lalai dan karenanya telah wanprestasi.<sup>151</sup> Apabila setelah diberi somasi, debitor tetap tidak melakukan pemenuhan prestasi maka kreditor dapat menindaklanjutinya dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Menurut Jose Rizal, konsultan hukum di Medan, ada dua cara yang dapat dilakukan kreditor sebagai penyelesaian terhadap dibatalkannya objek jaminan yang diberikan debitor oleh Pengadilan, yaitu:<sup>152</sup>

1. Melalui musyawarah/mufakat, dimana debitor diminta untuk mengganti objek jaminan yang telah dibatalkan oleh pengadilan dengan objek baru yang secara nominal memiliki nilai yang sama seperti yang telah ditentukan dan objek baru tersebut diikat dengan suatu perjanjian jaminan yang sesuai dengan jenis objek yang diberikan, yaitu dapat berupa Hak Tanggungan, Fidusia, Hipotik atau Gadai.

---

<sup>150</sup> Yahman, *op.cit.*, hal 82-83.

<sup>151</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung, Alumni, 1999, hal.136.

<sup>152</sup> Hasil wawancara dengan H.Jose Rizal, Konsultan Hukum di Medan, Pada Tanggal 7 Juli 2012.



2. Melalui Peradilan Negara (Pengadilan), hal ini sebaiknya baru dilakukan jika debitur tidak menunjukkan itikad baiknya untuk memenuhi kewajibannya memberikan jaminan sesuai dengan salah satu klausul yang ada dalam perjanjian kredit. Dalam penyelesaian jenis ini, kreditor mengajukan gugatan ke Pengadilan tetapi sebelum mengajukan gugatan kreditor harus memberikan somasi terlebih dahulu kepada debitur. Dalam hal ini gugatan yang sebaiknya diajukan oleh kreditor adalah gugatan untuk membatalkan perjanjian kredit sehingga debitur harus mengembalikan kredit yang telah diterimanya dari kreditor sekaligus dan seketika serta meminta pembayaran atas semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor termasuk pembayaran ganti kerugian akibat hilangnya keuntungan yang diharapkan oleh kreditor.

Gugatan untuk membatalkan perjanjian kredit akan lebih baik bagi kreditor, hal ini karena kredit mengandung resiko maka sesuai penjelasan Pasal 8 UU Perbankan yang menyatakan bahwa sebelum memberikan kredit, salah satu yang harus dinilai oleh bank adalah watak (*character*) yang dimaksudkan untuk menilai itikad baik dan kejujuran debitur untuk mengembalikan pinjaman.<sup>153</sup> Dengan tidak dilaksanakannya pemenuhan prestasi oleh debitur setelah kepadanya diberikan somasi menunjukkan tidak adanya itikad baik debitur sehingga apabila perjanjian kredit tetap dilanjutkan maka akan ada kemungkinan dapat menyulitkan bank sebagai kreditor di kemudian hari.

Setelah dibatalkannya perjanjian kredit oleh putusan pengadilan maka debitur wajib membayar lunas kredit yang sebelumnya telah diterimanya dari kreditor beserta semua biaya-biaya, dan mengganti kerugian yang diderita kreditor. Apabila debitur sebagai Tergugat enggan melunasi pembayaran sejumlah uang yang dihukumkan kepadanya secara sukarela, maka terbuka kewenangan pengadilan untuk menjalankan putusan secara paksa melalui eksekusi, dengan jalan penjualan lelang harta kekayaan

---

<sup>153</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, op.cit. hal.246.

debitor di muka umum dan dari hasil penjualan lelang, dibayarkanlah kepada kreditor selaku Penggugat sesuai dengan jumlah yang disebut dalam amar putusan.<sup>154</sup>

---

<sup>154</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hal. 65.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Achmad, Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta, PT. Toko Gunung Agung Tbk, 2002.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung, Mandar Maju, 2009.
- , *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- , *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek di Medan*, Bandung, Alumni, 1978.
- Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2008.
- Campbell, Enid, *Legal Research, Material and Methods*, Sidney, The Law Books Company Limited, 1988.
- Carvan, JC, Cs, *A Guide To Bussiness Law*, Sidney, The Law Book Of Company Limited, 1997.
- Chandra, S, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Bangsa Press, 2006.
- Daeng Naja, H.R, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2009.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*,

- Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996.
- Erawati, Elly, & Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta, PT. Gramedia, 2010.
- Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta , Djambatan, 1996.
- Harahap, M.Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2005.
- Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2010.
- Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta, Penerbit Ind-Hil-Co, 2005.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010.
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT.Radja Grafindo Persada, 2004.
- Huijbers, Theo, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, 1982.
- Kamelo, Tan , *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumi, 2006.

- Kansil C.S.T & Christine, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah, Undang-Undang No.4 Tahun 1996*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1997.
- Kelsen, Hans, *Teori Hukum Murni*, Jakarta, Nusa Media, 2008.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, 2004.
- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju, 1994.
- Lubis, M. Yamin & Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2010.
- Marzuki, Peter Mahmud *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2006.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya, 2012.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2003.
- , *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik*, Jakarta, Prenada Media, 2004.
- , *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2005.
- Parlindungan, A.P, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, 1998.
- , *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1999.

- Patrik, Purwahid, *Dasar- Dasar Hukum Perikatan*, Bandung, Mandar Maju, 1991.
- Prawirohamidjojo, R.Soetopo & Marthalena Pohan, *Bab – Bab Tentang Hukum Benda*, Surabaya, PT.Bina Ilmu, 1984.
- Prinst, Darwan, *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002.
- Rahman Hasanudin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995.
- Samsul, Inosentius, *Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum Pascasarjana, 2004.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Bandung, PT. Citra Aditya, 1997.
- , *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2007.
- , *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2004.
- , *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang – Undang*, Bandung, PT.Aditya Bakti, 1993.
- , *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sjahdeini, ST.Remy, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbanakn*, Bandung , Alumni, 1999.
- , *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2005.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermasa, 1980.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2004.
- Suparmono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta, 2009.
- Suryabrata, Samadi, *Metodelogi Penelitian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1998.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- , *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- Syahrani Riduan, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni, 2000.
- Tanya, Bernard L, dkk, Yogyakarta, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, 2010.
- Usman, Rachmadi, *Pasal – Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, 1998.
- , *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Garfika, 2008.
- , *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Vollmar, H.F.A., *Hukum Benda*, Bandung, Tarsito, 1978.

Widiyono, Try, *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2009.

Widjaja Gunawan & Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*, Jakarta, RajaGrafindo, 2003.

Widyadharna, Igantius Ridwan, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta, Prestasi Pustakaraya, 2011.

## **B. Peraturan Perundang - Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang- Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang – Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan



Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

**B. Internet**

Kumpulan yurisprudensi tentang jual-beli, hutang-piutang dan gadai, <http://hukum.ums.ac.id>. Diakses pada tanggal 20 Juli 2012.

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG  
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA  
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN  
TANAH**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**Presiden Republik Indonesia**

**Menimbang :**

- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
- c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad

1908- 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;

- d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;
- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional;

**Mengingat :**

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Dengan persetujuan

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK  
INDONESIA**

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan :**

**UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN  
ATAS TANAH BESERTA BENDA -BENDA YANG  
BERKAITAN DENGAN TANAH.**

# **BAB I**

## **KETENTUAN UMUM**

### **Pasal 1**

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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;
2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;

6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

## **Pasal 2**

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

## **Pasal 3**

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang

yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

**BAB II**  
**OBYEK HAK TANGGUNGAN**  
**Pasal 4**

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya

sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

### **Pasal 5**

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

### **Pasal 6**

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

### **Pasal 7**

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.



### **BAB III**

#### **PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN**

##### **Pasal 8**

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

##### **Pasal 9**

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

### **BAB IV**

#### **TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN, PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN**

##### **Pasal 10**

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian

utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

### **Pasal 11**

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

- d. nilai tanggungan;
  - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:
- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
  - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

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

## **Pasal 12**

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

## **Pasal 13**

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

## **Pasal 14**

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

## **Pasal 15**

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:a. tidak memuat

kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;b. tidak memuat kuasa substitusi;c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan

sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

### **Pasal 16**

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)



### **Pasal 17**

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

### **Pasal 18**

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
  - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
  - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
  - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu

dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibeban Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

### **Pasal 19**

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

## **BAB V**

### **EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

#### **Pasal 20**

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu

akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

## **Pasal 21**

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.

## **BAB VI**

### **PENCORETAN HAK TANGGUNGAN**

#### **Pasal 22**

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan

Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.

- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

**BAB VII**  
**SANKSI ADMINISTRATIF**

**Pasal 23**

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:
  - a. tegoran lisan;
  - b. tegoran tertulis;
  - c. pemberhentian sementara dari jabatan;
  - d. pemberhentian dari jabatan.
- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-Undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

## **BAB VIII**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 24**

- (1) Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Surat kuasa membebankan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-Undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

#### **Pasal 25**

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap



berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini.

#### **Pasal 26**

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

### **BAB IX**

#### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 27**

Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

#### **Pasal 28**

Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-Undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 29**

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

### **Pasal 30**

Undang-Undang ini dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **Pasal 31**

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta

Pada tanggal 9 April 1996

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

**SOEHARTO**

Diundangkan di Jakarta

Pada tanggal 9 April 1996

MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA

REPUBLIK INDONESIA,

Ttd

**MOERDIONO**

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA  
TAHUN 1996 NOMOR 4**

**PENJELASAN**

**ATAS**

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 4 TAHUN 1996**

**TENTANG**

**HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA**  
**BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN**  
**TANAH**

**I. UMUM**

1. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.
2. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah

disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang yang dimaksud oleh Pasal 51 di atas. Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum

jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

3. Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:
  - a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
  - b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
  - c. memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
  - d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
4. Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam

arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

5. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Dalam Undang-Undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Dalam pada itu Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Demikian pula Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak



dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi kedua syarat di atas. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari, dalam Undang-Undang ini dibuka kemungkinannya untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan sebagai yang disebutkan di atas. Hal itu lebih lanjut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian maka hak-hak atas tanah yang dengan Undang-Undang ini ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Sedang bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkinannya untuk di kemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratannya.

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

6. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang

menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini. Oleh sebab itu Undang-undang ini diberi judul: Undang-Undang

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

7. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:
  - a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
  - b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar. 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. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-Undang

ini ditentukan, bahwa tanggal buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

8. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan

peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertipikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Undang-undang ini mengatur tatacara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya.

9. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*). Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.
10. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini

bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu: penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.

11. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-Undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing. Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.
12. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi:
  - a. obyek Hak Tanggungan;
  - b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - c. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan;
  - d. eksekusi Hak Tanggungan;
  - e. pencoretan Hak Tanggungan;



f. sanksi administratif;

dan dilengkapi pula dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal. Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini, terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sedang sebagian lagi masih perlu ditetapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain.

## **II. PASAL DEMI PASAL**

### **Pasal 1**

Cukup jelas

### **Pasal 2**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Ayat (2)

Ketentuan ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan

pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan. Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### **Pasal 3**

#### **Ayat (1)**

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian

pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

#### Ayat (2)

Seringkali terjadi debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang- piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### **Pasal 4**

#### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna

Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan kedua syarat di atas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

#### Ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk

jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Walaupun didalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan per-syaratannya apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai. Mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai atas tanah Negara, lihat Penjelasan Umum angka 5.

#### Ayat (3)

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan, karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu ini belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali. Lihat Penjelasan Umum angka 5.

#### Ayat (4)

Sebagaimana sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 6, Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan

dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.

#### Ayat (5)

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas benda- benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

### **Pasal 5**

#### Ayat (1)

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

#### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4).

### Ayat (3)

Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.

## **Pasal 6**

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

## **Pasal 7**

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun

obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

## **Pasal 8**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Lihat Penjelasan Umum angka 7.

## **Pasal 9**

Cukup jelas

## **Pasal 10**

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah



tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih

dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

## **Pasal 11**

### **Ayat (1)**

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

### **Huruf a**

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

### **Huruf b**

Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

### **Huruf c**

Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Ayat (2)

Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Huruf a dan b

Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf-huruf ini sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

#### Huruf c

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

#### Huruf d

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

#### Huruf e

Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.

#### Huruf f

Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.

#### Huruf g

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

#### Huruf h

Yang dimaksud pada huruf ini adalah pelepasan hak secara sukarela, atau pencabutan hak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

#### Huruf i

Cukup jelas

#### Huruf j

Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.

#### Huruf k

Tanpa dicantulkannya janji ini, sertipikat hak atas

tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

## **Pasal 12**

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besar-nya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

## **Pasal 13**

### **Ayat (1)**

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

### **Ayat (2)**

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan

obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Ayat (5)

Dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

#### **Pasal 14**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2) dan ayat (3)

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

## **Pasal 15**

Ayat (1)

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan



sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak, Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut Undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

#### Huruf c

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya. Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris. Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

#### Ayat (5)

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

#### Ayat (6)

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan baru.

### **Pasal 16**

#### Ayat (1)

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain. Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor. Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi

pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru. Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru. Lihat Penjelasan Umum angka 8.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

## **Pasal 17**

Cukup jelas

## **Pasal 18**

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang

itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

## **Pasal 19**

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan

yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam menetapkan pembagian hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dan peringkat para pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ini Ketua Pengadilan Negeri harus memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 5.

Ayat (4)

Cukup jelas

## **Pasal 20**

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat

diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

#### Ayat (2)

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

#### Ayat (3)

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada

perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan. Pasal 21 Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

## **Pasal 22**

Ayat (1)

Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau royalti Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas



Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

## **Pasal 23**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pejabat pada ayat ini adalah PPAT dan notaris yang disebut di dalam pasal-pasal yang bersangkutan. Pemberian sanksi kepada pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang dimaksud pada ayat (4). Jenis-jenis hukumannya disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

#### **Pasal 24**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penyesuaian buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan. Sebelum buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, eksekusi dan pencoretannya dilakukan menurut ketentuan yang berlaku sebelum Undang-Undang ini diundangkan.

Ayat (3)

Termasuk dalam pengertian surat kuasa membebaskan hipotik yang dimaksud pada ayat ini adalah surat kuasa untuk menjaminkan tanah.

#### **Pasal 25**

Cukup jelas

## **Pasal 26**

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan - ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

## **Pasal 27**

Dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara. Lihat Penjelasan Umum angka 5.

**Pasal 28**

Peraturan pelaksanaan yang perlu dikeluarkan antara lain adalah mengenai jabatan PPAT. Lihat Penjelasan Umum angka 12.

**Pasal 29**

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan Hypotheek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

**Pasal 30**

Cukup jelas

**Pasal 31**

Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK  
INDONESIA NOMOR : 3632**

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 24 TAHUN 1997**  
**TENTANG**  
**PENDAFTARAN TANAH**

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Mengingat:

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Vendu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 juncto Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960

- Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
  5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Nomor 3632);
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
  7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN  
TANAH

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar,

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;

2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
4. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
9. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

10. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
11. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
12. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
13. Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
14. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
15. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
16. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang membuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
17. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
18. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang



perseorangan atau badan hukum tertentu.

19. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
20. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
21. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang Agraria/pertanahan.
22. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
23. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

## **BAB II**

### **ASAS DAN TUJUAN**

#### **Pasal 2**

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

#### **Pasal 3**

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan

hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

#### **Pasal 4**

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

### **BAB III**

## **POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH**

### **Bagian Kesatu**

## **Penyelenggara Dan Pelaksana Pendaftaran Tanah**

### **Pasal 5**

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

### **Pasal 6**

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

### **Pasal 7**

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.
- (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

### **Pasal 8**

- (1) Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
  - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari:
    - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
    - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
    - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

## **Bagian Kedua**

### **Obyek Pendaftaran Tanah**

#### **Pasal 9**

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;

- b. tanah hak pengelolaan;
  - c. tanah wakaf;
  - d. hak milik atas satuan rumah susun;
  - e. hak tanggungan;
  - f. tanah Negara.
- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

### **Bagian Ketiga**

#### **Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah**

##### **Pasal 10**

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.

### **Bagian Keempat**

#### **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

##### **Pasal 11**

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

##### **Pasal 12**

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
  - c. penerbitan sertifikat;
  - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
- a. pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
  - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

## **BAB IV**

### **PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali**

#### **Pasal 13**

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah- wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

#### **Bagian Kedua**

#### **Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik**

**Paragraf 1**  
**Pengukuran Dan Pemetaan**

**Pasal 14**

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
  - b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
  - c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
  - d. pembuatan daftar tanah;
  - e. pembuatan surat ukur.

**Paragraf 2**  
**Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran**

**Pasal 15**

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.
- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

**Pasal 16**

- (1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan,

pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

- (2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.
- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dan teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

### **Paragraf 3**

#### **Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah**

##### **Pasal 17**

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya



wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

### **Pasal 18**

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.
- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

### **Pasal 19**

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

- (2) Hak pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

#### **Paragraf 4**

### **Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran**

#### **Pasal 20**

- (1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- (2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

#### **Paragraf 5**

#### **Pembuatan Daftar Tanah**

#### **Pasal 21**

- (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- (2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

#### **Paragraf 6**

#### **Pembuatan Surat Ukur**

#### **Pasal 22**

- (1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur

untuk keperluan pendaftaran haknya.

- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

### **Bagian Ketiga**

### **Pembuktian Hak Dan Pembukuannya**

#### **Paragraf**

#### **1**

#### **Pembuktian Hak Baru**

#### **Pasal 23**

Untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
  - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
  - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima. hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

## **Paragraf 2**

### **Pembuktian Hak Lama**

#### **Pasal 24**

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :
  - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
  - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26

tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

#### **Pasal 25**

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

#### **Pasal 26**

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media

massa.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh Menteri.

#### **Pasal 27**

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- (3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

#### **Pasal 28**

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

- (2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk:
  - a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
  - b. pengakuan hak atas tanah;
  - c. pemberian hak atas tanah.

### **Paragraf 3**

#### **Pembukuan Hak**

##### **Pasal 29**

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan



Pemerintah ini.

- (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

### **Pasal 30**

- (1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah:
  - a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
  - b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
  - c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
  - d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang

disengketakan;

- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

(2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:

- a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
- b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.

(3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila:

- a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa. tersebut ke Pengadilan.

(4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:

- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang

bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila:
  - a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

## **Bagian Keempat**

### **Penerbitan Sertifikat**

#### **Pasal 31**

- (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis

para pemegang hak bersama yang lain.

- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

### **Pasal 32**

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

### **Bagian Kelima**

#### **Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis**

### **Pasal 33**

- (1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah

dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

- (2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

### **Pasal 34**

- (1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.
- (2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- (3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

## **Bagian Keenam**

### **Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen**

#### **Pasal 35**

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman

dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.

- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.
- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

## **BAB V**

### **PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Umum**

#### **Pasal 36**

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada

Kantor Pertanahan.

## **Bagian Kedua**

### **Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak**

#### **Paragraf 1**

#### **Pemindahan Hak**

##### **Pasal 37**

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

##### **Pasal 38**

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

### **Pasal 39**

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data



yuridisnya; atau

- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

#### **Pasal 40**

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

#### **Paragraf 2**

#### **Pemindahan Hak Dengan Lelang**

#### **Pasal 41**

- (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan

sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat- lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

- (4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:
  - a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:
    - 1) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
    - 2) sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
    - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
- (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:
  - a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;

- b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang  
dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
- 2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut; atau
- 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian.

### **Paragraf 3**

#### **Peralihan Hak Karena Pewarisan**

##### **Pasal 42**

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris

sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

#### **Paragraf 4**

### **Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi**

#### **Pasal 43**

- (1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atas melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau

koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

## **Paragraf**

### **5**

## **Pembebanan Hak**

### **Pasal 44**

- (1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

## **Paragraf 6**

## **Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak**

### **Pasal 45**

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:
  - a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar- daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
  - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37

- ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
  - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
  - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.
  - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
- (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

## **Paragraf 7**

### **Lain-lain**

#### **Pasal 46**

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri.

## **Bagian Ketiga**

### **Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya**

## **Paragraf 1**

### **Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah**

#### **Pasal 47**

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

## **Paragraf 2**

### **Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah**

#### **Pasal 48**

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 49**

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

### **Pasal 50**

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertifikat masing-masing.
- (3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

### **Paragraf 3**

#### **Pembagian Hak Bersama**



### **Pasal 51**

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

### **Paragraf 4**

#### **Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

### **Pasal 52**

- (1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
  - a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
  - b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
  - c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
- (2) Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

### **Paragraf 5**

## **Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan**

### **Pasal 53**

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertifikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessione, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.

### **Pasal 54**

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
- (2) Dalam hal hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka surat pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.

### **Paragraf 6**

#### **Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan**

### **Pasal 55**

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada

sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik alas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

### **Paragraf 7**

### **Perubahan Nama**

### **Pasal 56**

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## **BAB VI**

### **PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI**

### **Pasal 57**

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud

pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (4) Penggantian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

### **Pasal 58**

Dalam hal penggantian sertifikat karena rusak atau pembaharuan blangko sertifikat, sertifikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

### **Pasal 59**

- (1) Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
- (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang

mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru.

- (4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertifikat pengganti.
- (5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertifikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (6) Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.
- (7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).

#### **Pasal 60**

- (1) Penggantian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diterbitkannya sertifikat tersebut kepada pemenang lelang.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertifikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertifikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

### **BAB VII**

#### **BIAYA PENDAFTARAN TANAH**

### **Pasal 61**

- (1) Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.
- (2) Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.
- (3) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.
- (4) Tata cara untuk memperoleh pembebasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh Menteri.

## **BAB VIII**

### **SANKSI**

#### **Pasal 62**

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

#### **Pasal 63**

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran

tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB IX KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 64**

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

## **BAB X**

### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 65**

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku.

#### **Pasal 66**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam

Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 8 Juli 1997  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,  
Ttd.  
SOEHARTO

Diundangkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 8 Juli 1997  
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA,  
Ttd.  
MOERDIONO  
LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN  
1997  
NOMOR 59

**PENJELASAN**  
**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 24 TAHUN 1997**



## **TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

### **UMUM**

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan- ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta

bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama Pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, di samping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan.

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang di samping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut. Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui Global Positioning System (GPS) dan komputerasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar penggunaan teknologi modern, seperti Global Positioning System (GPS) dan komputerasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri.

Di samping pendaftaran tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadis juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada

melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang- bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah yang demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah besertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanian,

menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguh pun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilakan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah ini.

Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT, diatasi dengan diadakannya ketentuan, bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan.

Dari apa yang dikemukakan di atas jelaslah, bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.

## **PASAL DEMI PASAL**

## **Pasal 1**

cukup jelas

## **Pasal 2**

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

## **Pasal 3**

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mewarnai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

#### **Pasal 4**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

#### **Pasal 5**

Cukup jelas

#### **Pasal 6**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada Pejabat lain, adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi dan lain sebagainya.

### **Pasal 7**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Ayat (3)

Cukup jelas

### **Pasal 8**

Ayat (1)

Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu.

Ayat (2)

Cukup jelas



Ayat (3)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memungkinkan dimasukkannya Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat dalam Panitia Ajudikasi, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

### **Pasal 9**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat.

### **Pasal 10**

Ayat (1)

Desa dan kelurahan adalah satuan wilayah pemerintahan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa.

Ayat (2)

Areal hak guna usaha, hak pengelolaan dan tanah Negara umumnya meliputi beberapa desa/kelurahan. Demikian juga obyek hak tanggungan dapat meliputi beberapa bidang tanah yang terletak di beberapa desa/kelurahan.

### **Pasal 11**

Cukup jelas

### **Pasal 12**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 13**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

### **Pasal 14**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 15**

Ayat (1)

Di dalam wilayah yang ditetapkan untuk dilaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis mungkin ada bidang tanah yang sudah terdaftar. Penyediaan peta dasar pendaftaran untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang dimaksud pada ayat ini, selain digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar di atas.

Ayat (2)

Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang terdaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadis dapat diketahui letaknya dalam kaitan dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertifikat ganda atas satu bidang tanah.

## **Pasal 16**

Ayat (1)

Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang terdaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat. Untuk maksud tersebut diperlukan titik-titik dasar teknik nasional.

Ayat (2)

Titik dasar teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol ataupun titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

Ayat (3)

Lihat penjelasan ayat (2).

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

### **Pasal 17**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam kenyataannya banyak bidang tanah yang bentuknya kurang baik, dengan dilakukannya penataan batas dimaksudkan agar bentuk bidang-bidang tanah tersebut tertata dengan baik.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

### **Pasal 18**

Ayat (1)

Gambar situasi yang dimaksud Pasal ini adalah dokumen penunjuk obyek suatu hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, yaitu yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sebagaimana Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Yang dimaksud dengan pemegang hak atas tanah dalam ayat ini adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut UUPA, baik yang sudah besertifikat maupun yang belum besertifikat.

Ayat (2)

Yang dimaksud hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan atas tanah Negara

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

### **Pasal 19**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan adalah misalnya tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh orang yang bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam ini maka persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak mutlak diperlukan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan ini berlaku juga, jika pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau mereka yang mempunyai tanah yang berbatasan, biarpun sudah disampaikan pemberitahuan sebelumnya, tidak hadir pada waktu diadakan pengukuran.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan gambar ukur adalah hasil pengukuran dan pemetaan di lapangan berupa peta batas bidang atau bidang-bidang tanah secara kasar.

Catatan pada gambar ukur didasarkan pada berita acara pengukuran sementara.

Ayat (5)

Cukup jelas

## **Pasal 20**

Ayat (1)

Pemetaan bidang-bidang tanah bisa dilakukan langsung pada peta dasar pendaftaran, tetapi untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas bidang tanah yang akan dipetakan.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan peta lain adalah misalnya peta dari instansi Pekerjaan Umum atau instansi Pajak, sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran.

Ayat (3)

Dalam keadaan terpaksa pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan dan bidang-bidang sekelilingnya yang berbatasan, sehingga letak relatif bidang tanah itu dapat ditentukan.

Ayat (4)

Pengaturan oleh Menteri menurut ayat ini meliputi pula pengaturan mengenai licensed surveyor.

## **Pasal 21**

Ayat (1)

Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian.

Ayat (2)

Cukup jelas

## **Pasal 22**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam peraturan pendaftaran tanah yang lama surat ukur yang dimaksud ayat ini disebut gambar situasi.

Ayat (3)

Cukup jelas

## **Pasal 23**

Huruf a

Penetapan Pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Yang dimaksud dengan Akta Ikrar Wakaf adalah Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut obyeknya pembukuan tersebut merupakan pendaftaran

untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.

#### Huruf d

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan Akta Pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemilikinya atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut.

Yang dimaksud dengan Akta Pemisahan adalah Akta Pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sudah didaftar.

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

### **Pasal 24**

#### Ayat (1)

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke



tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat, berupa:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau

- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

#### Ayat (2)

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1) baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat

sebagai berikut:

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

### **Pasal 25**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 26**

Ayat (1)

Yang diumumkan pada dasarnya adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang tanah yang bersangkutan.

Untuk memudahkan pelaksanaannya, dalam pendaftaran tanah secara sistematis pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan, tetapi dapat dilaksanakan secara bertahap.

Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 (tiga puluh) hari dan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis 60 (enam puluh) hari dibedakan karena pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tempat pengumuman yang lain adalah misalnya Kantor Rukun Warga, atau lokasi tanah yang bersangkutan. Untuk penentuan ini Menteri akan mengaturnya lebih lanjut.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

**Pasal 27**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

### **Pasal 28**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Belum lengkapnya data yang tersedia atau masih adanya keberatan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), bukan merupakan alasan untuk menunda dilakukannya pembuatan berita acara hasil pengumuman data fisik dan data yuridis.

Ayat (3)

Pengesahan sebagaimana dimaksud ayat (2) merupakan pengesahan data fisik dan data yuridis bidang tanah sebagaimana adanya. Oleh karena itu data tersebut tidak selalu cukup untuk dasar pembukuan hak. Kadang-kadang data yang diperoleh hanya tepat untuk pembukuan hak melalui pengakuan hak berdasarkan pembuktian menurut Pasal 24 ayat (2). Kadang-kadang dari penelitian riwayat tanah ternyata bahwa bidang tanah tersebut adalah tanah Negara, yang apabila sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat diberikan kepada pemohon dengan sesuatu hak atas tanah.

### **Pasal 29**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

### **Pasal 30**

Ayat (1)

Huruf a

Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk dibukukan tetap dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data itu. Dengan demikian setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu, termasuk adanya sengketa mengenai data itu, semuanya tercatat.

Huruf b

Ketidaklengkapan data yang dimaksud pada huruf b dapat mengenai data fisik, misalnya karena surat ukurnya masih didasarkan atas batas sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3), dan dapat pula mengenai data yuridis, misalnya belum lengkapnya tanda tangan ahli waris.

Huruf c, d dan e

Sengketa yang dimaksud pada huruf c, d, dan e juga dapat mengenai data fisik maupun data yuridis.

Dalam hal sengketa tersebut sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status quo atau ada putusan mengenai sengketa atas tanah itu, maka pencantuman

nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai.

Perintah status quo yang dimaksud di sini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan putusan peletakan sita atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Waktu 5 (lima) tahun dipandang cukup untuk menganggap bahwa data fisik maupun data yuridis yang kurang lengkap pembuktiannya itu sudah benar adanya.

Ayat (3)

Penyelesaian secara damai dapat terjadi di luar maupun di dalam pengadilan.

Apabila dalam waktu yang ditentukan pihak yang berkeberatan atas data fisik maupun data yuridis yang akan dibukukan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai hal yang disengketakan itu, keberatannya dianggap tidak beralasan dan catatan mengenai adanya keberatan itu dihapus.

Apabila dalam waktu yang ditentukan keberatan tersebut diajukan ke Pengadilan, catatan itu dihapus setelah ada penyelesaian secara damai atau putusan Pengadilan mengenai sengketa tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

### **Pasal 31**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.

Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).

Ayat (3)

Sertifikat tanah wakaf diserahkan kepada Nadzirnya.

Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

ayat (4)

Dalam hal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan seorang laki-laki yang beristeri atau seorang perempuan yang bersuami surat penunjukan tertulis bermaksud tidak diperlukan.

Ayat (5)

Dengan adanya ketentuan ini tiap pemegang hak bersama memegang sertifikat yang menyebutkan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Dengan demikian masing-masing akan dengan mudah



dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan, kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.

Ayat (6)

Cukup jelas

### **Pasal 32**

Ayat (1)

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam

Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah. yaitu lembaga *rechisverwerking*.

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.

Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata

hukum sekarang ini merupakan bagian dari. Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

### **Pasal 33**

Ayat (1)

Karena pada dasarnya terbuka bagi umum dokumen yang dimaksud ayat ini disebut daftar umum.

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 34**

Ayat (1)

Sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan surat ukur, siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan.

Ayat (2)

Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungan dengan tanah yang dimilikinya. Keterangan ini diperlukan oleh instansi-instansi Pemerintah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

## **Pasal 35**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat ini maka apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya. pemeriksaan dokumen itu wajib dilakukan di Kantor Pertanahan. Pengecualian ketentuan ini adalah sebagaimana diatur dalam ayat (4).

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Setelah diperlihatkan dan jika diperlukan dibuatkan petikan, salinan atau rekamannya seperti dimaksud pada ayat (3), dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali di tempat yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

Ayat (5)

Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

## **Pasal 36**

Ayat (1)

Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 37**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

### **Pasal 38**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 39**

Ayat (1)

Dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu

PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Yang dimaksudkan dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak disertai fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

#### **Pasal 40**

Ayat (1)

Selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftaran oleh kepala kantor Pertanahan.

Ayat (2)

Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

## **Pasal 41**

### Ayat (1)

Cukup jelas

### Ayat (2)

Untuk menghindarkan terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyeknya perlu diminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang dari Kantor Pertanahan.

### Ayat (3)

Sesuai dengan fungsinya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, keterangan ini sangat penting bagi pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. Oleh Karena itu surat keterangan tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan.

### Ayat (4)

Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan Pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi.

### Ayat (5)

Dokumen ini akan dijadikan dasar pendaftaran peralihan haknya.

## **Pasal 42**

### **Ayat (1)**

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

### **Ayat (2)**

Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

### **Ayat (3)**

Cukup jelas

### **Ayat (4)**

Apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku bagi para ahli waris sudah ternyata suatu hak yang merupakan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

### **Ayat (5)**



Sesudah hak tersebut didaftar sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51.

### **Pasal 43**

#### **Ayat (1)**

Beralihnya hak dalam penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi terjadi karena hukum (Pasal 107 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 14 Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian). Karena itu cukup dibuktikan dengan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut. Ketentuan ini secara mutatis mutandis berlaku untuk penggabungan atau peleburan badan hukum lain.

#### **Ayat (2)**

Dalam rangka likuidasi dilakukan pemindahan hak, yang kalau mengenai tanah dibuktikan dengan akta PPAT.

### **Pasal 44**

#### **Ayat (1)**

Dipandang dari sudut hak tanggungan, pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan pendaftaran pertama. Dipandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan sertifikat tanah yang dibebani merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

#### **Ayat (2)**

Cukup jelas

### **Pasal 45**

#### **Ayat (1)**

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

#### **Pasal 46**

Cukup jelas

#### **Pasal 47**

Perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus. Oleh karena itu untuk pendaftarannya tidak perlu dibuatkan buku tanah dan sertifikat baru.

#### **Pasal 48**

Ayat (1)

Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya ketentuan landreform (lihat ayat (4)).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemecahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan.

Beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu.

Ayat (4)

Peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Peraturan Pemerintah ini diundangkan adalah Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

### **Pasal 49**

Ayat (1)

Dalam pemisahan bidang tanah menurut ayat ini bidang tanah yang luas diambil sebagian yang menjadi satuan bidang baru. Dalam hal ini bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya. Istilah yang digunakan adalah pemisahan, untuk membedakannya dengan apa yang dilakukan menurut Pasal 48.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

## **Pasal 50**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

## **Pasal 51**

Ayat (1)

Pada saatnya suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar bagi pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris sering kali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Ayat (2)

Cukup jelas

## **Pasal 52**

Ayat (1)

Untuk mencatat hapusnya hak atas tanah yang dibatasi masa berlakunya tidak diperlukan penegasan dari Pejabat yang berwenang.

Dalam acara melepaskan hak, maka selain harus ada bukti, bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya, juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut

berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan.

Dalam hal hak yang dilepaskan dibebani hak tanggungan diperlukan persetujuan dari kreditor yang bersangkutan.

Demikian juga ia tidak berwenang untuk melepaskan haknya, jika tanah yang bersangkutan berada dalam sita oleh Pengadilan atau ada beban-beban lain.

Ayat (2)

Dalam hal-hal tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat mengumumkan hapusnya hak yang sertifikatnya tidak diserahkan kepadanya untuk mencegah dilakukannya perbuatan hukum mengenai tanah yang sudah tidak ada haknya tersebut.

### **Pasal 53**

Hak tanggungan merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, karenanya menurut hukum mengikuti peralihan piutang yang bersangkutan. Maka untuk peralihannya tidak diperlukan perbuatan hukum tersendiri dan pendaftarannya cukup dilakukan berdasarkan bukti *cessie*, subrogasi ataupun pewarisan piutangnya yang dijamin.

### **Pasal 54**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Kedua dokumen yang dimaksud ayat ini merupakan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

### **Pasal 55**

Ayat (1)

Yang dimaksudkan dengan Pengadilan adalah baik badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan.

### **Pasal 56**

Yang dimaksud pemegang hak yang ganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti. Penggantian nama pemegang hak dapat terjadi baik mengenai orang perseorangan maupun badan hukum.

### **Pasal 57**

Ayat (1)

Untuk memperkecil kemungkinan pemalsuan, di waktu yang lampau telah beberapa kali dilakukan penggantian blangko sertifikat. Sehubungan dengan itu apabila dikehendaki oleh pemegang hak, sertifikatnya boleh diganti dengan sertifikat yang menggunakan blangko baru.

Diterbitkannya sertifikat pengganti dilakukan apabila dan sesudah semua ketentuan dalam Bab VI Peraturan Pemerintah ini dipenuhi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

### **Pasal 58**

Cukup jelas

### **Pasal 59**

Ayat (1)

Dalam hal hak atas tanah berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT sudah berpindah kepada pihak lain, tetapi sebelum peralihan tersebut didaftar sertifikatnya hilang, permintaan penggantian sertifikat yang hilang dilakukan oleh pemegang haknya yang baru dengan pernyataan dari PPAT bahwa pada waktu dibuat akta PPAT sertifikat tersebut masih ada.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Keberatan dianggap beralasan apabila misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak hilang melainkan dipegang olehnya berdasarkan persetujuan pemegang hak dalam rangka suatu perbuatan hukum tertentu.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Di daerah-daerah tertentu pengumuman yang dimaksud

pada ayat (2) memerlukan biaya yang besar yang tidak sebanding dengan harga tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan itu Menteri dapat menentukan cara pengumuman lain yang lebih murah biayanya.

### **Pasal 60**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengumuman ini dimaksudkan agar masyarakat tidak melakukan perbuatan hukum mengenai tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan sertifikat yang telah tidak berlaku.

Sertifikat yang lama dengan sendirinya tidak berlaku lagi, karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku hak yang bersangkutan telah berpindah kepada pembeli lelang dengan telah dimenangkannya lelang serta telah dibayarnya harga pembelian lelang.

### **Pasal 61**

Ayat (1)

Peraturan Pemerintah dimaksud adalah Peraturan Pemerintah pelaksanaan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Ayat (2) s/d Ayat (4)

Cukup jelas

### **Pasal 62**

Cukup jelas

### **Pasal 63**



Cukup jelas

**Pasal 64**

Ayat (1)

Ketentuan peralihan ini memungkinkan Peraturan Pemerintah ini segera dapat dilaksanakan di seluruh Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas

**Pasal 65**

Cukup jelas

**Pasal 66**

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK  
INDONESIA NOMOR 3696