

TINJAUAN HUKUM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN
UU NO. 4 TAHUN 1996 DI KABUPATEN SRAGEN

PAIMAN
13112040

ABSTRACT

The purpose of this research is to review and to analyze the implementation of mortgage rights in order to get legal certainty in the district of Sragen and the role of PPAT in the realization of mortgage rights registration process in the district of Sragen.

The background is that in the Mortgage Rights Law (UUHT) above the conception of land and its connection with objects upon the concerning land, that the land is separated from all objects attached upon it or the ownership of land is apart from objects upon it, so that the owner of land rights and the owner of building rights if performing process of bank assurance, registration of mortgage rights should be conducted. It is problematic in society.

Keyword : Mortgage Rights Registration

PENDAHULUAN

Mengingat luasnya aspek hak tanggungan sehubungan dengan berlakunya UU No. 4 tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana dalam peraturan ini banyak hal yang dibebani dan disempurnaan maka kemungkinan banyak hal yang baru ataupun banyak pennisalahan yang dihadapi.

Landasan operasional pelaksanaan tugas keagrarian yang dilaksanakan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tertuang dalam Keputusan Presiden No. 7 tahun 1970 tentang Catur Tertib Pertanahan dalam Keputusan (empat tertib pertanahan) yang meliputi : Tertib Hukum Pertanahan; Tertib Administrasi Pertanahan; Tertib Penggunaan Tanah; Tertib pemeliharaan dan Lingkungan Hidup.

Sebagai upaya pembelajaran, penyusun mencoba memahami Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dengan memfokuskan pada satu hak atas tanah yaitu

hak milik, sebagai obyek hak tanggungan yang paling disukai kreditur, dalam sebuah penulisan hukum.

Salah satu wujud pelaksanaan catur tertib pertanahan khususnya tertib hukum adalah diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaan. Dalam Pasal 19 undang-undang tersebut memberikan rumusan bahwa kepastian hukum itu meliputi antara lain : Kepastian hukum mengenai subyek hukum dari atas tanah baik perseorangan maupun badan hukum; Kepastian mengenai letak, batas dan luas tanahnya atau kepastian jenis atau macam hak atas tanah yang menjadi landasan antara tanah dengan orang atau Badan Hukum.

PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut di atas maka penulis akan merumuskan masalah yang menjadi pokok analisis bahasan dalam penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan untuk memperoleh Kepastian Hukum di Kabupaten Sragen?
2. Bagaimanakah peran PPAT dalam mewujudkan proses pendaftaran hak tanggungan di Kabupaten Sragen?

TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Mengkaji dan menganalisis Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan untuk memperoleh Kepastian Hukum di Kabupaten Sragen.
2. Mengkaji dan menganalisis peran PPAT dalam mewujudkan proses pendaftaran hak tanggungan di Kabupaten Sragen.

TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam praktek perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya, tanah dengan hak pakai seringkali dijadikan agunan kredit oleh bank dan lembaga-lembaga pembiayaan dengan mendasarkan kepada kenyataan bahwa hak pakai adalah hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum di kantor pertanahan dan dapat dipindahtangankan. Mengingat hak pakai tidak disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, bank tidak dapat menguasai tanah hak pakai sebagai agunan dengan membebani hipotik dan credit verband. Cara yang ditempuh oleh bank adalah melakukan pengingkatan fiducia dan atau dengan meminta surat kuasa menjual dari pemiliknya. Di sini, hanya pakai atas tanah negara yang dapat dibebani hak tanggungan, sedangkan hak pakai atas tanah hak milik masih akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah (PP) sebagaimana bunyi Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT): “Pembebanan hak tanggungan pada hak milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah” (Remy Syahdeini, 1999: 66).

Dari uraian di atas, kita mengetahui hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan yaitu: Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Perorangan.

1. Subyek hak tanggungan
 - a) Pemberi hak tanggungan

Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan ketentuan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian, karena obyek hak tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) atas tanah negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut, yang menjadi pemberi hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Perorangan.

b) Pemegang hak tanggungan

Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang baik itu orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.

2. Pemberian dan Pendaftaran hak tanggungan

Keberadaan hak tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan (APHT) yang didahului dengan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang (Pasal 10 ayat 1 dan 2) dan tahap pendaftaran hak tanggungan oleh kantor pertanahan yang menandakan akan lahirnya hak tanggungan (Pasal 13 ayat 5). Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang-utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu ini adalah perjanjian. Perjanjian ini merupakan perjanjian aksesoir yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok (perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang), karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri. “Perjanjian-perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur bersama debitur atau dengan pihak ketiga yang memberikan suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok”.

Jadi timbulnya hak tanggungan dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan hak tanggungan bahwa akan diberikan hak tanggungan kepada kreditur. Sedangkan pemberian hak tanggungan itu sendiri dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Pasal 10 ayat (2) “Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku”.

METODE PENELITIAN

Data yang diteliti adalah data sekunder berupa dokumen tertulis yang ditunjang data primer sebagai pelengkap, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Dalam penelitian ini data diperoleh langsung dari pihak-pihak terkait yaitu pemohon pensertipikatan hak atas tanah dan penyelenggara keagrariaan (Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen). Cara pengumpulan data dilakukan dengan sistimatis

random sampling untuk masyarakat/ okupusan, artinya dari seluruh masyarakat dan pelaksanaan keagrariaan (Kep. Kantor, Kasubsidi, Kasi dan Petugas Pertanahan).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kelengkapan berkas dalam rangka kepastian dan tertib administrasi terhadap keberadaan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Keberadaan Roya terhadap sertipikat hak tanggungan yang telah dilakukan oleh sub seksi hak tanggungan dapat dilihat sebagai berikut :

Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Tahun 2014/2015

No	Jenis Permohonan	Januari		Pebruari		Maret		April	
		301	208	301	208	310	208	310	208
1.	HAK TANGGUNGAN	921	892	952	911	885	885	631	659

No	Jenis Permohonan	Mei		Juni		Juli		Agustus	
		301	208	301	208	310	208	310	208
1.	HAK TANGGUNGAN	865	806	603	580	614	771	595	455

No	Jenis Permohonan	Septembar		Oktober		Nopember		Desember	
		301	208	301	208	310	208	310	208
1.	HAK TANGGUNGAN	453	481	554	572	629	808	607	705

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen
Tahun 2014/2015

Dari rangkaian tiga tabel caturwulan dalam Tahun 2014/2015 dapatlah dilihat bahwa pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen secara kuantitas hampir mendekati angka 1.000 pada caturwulan

pertama sehingga dengan jelas disebutkan bahwa kebutuhan masyarakat untuk melakukan proses hak tanggungan sangat ramai secara ekonomis. Begitu selanjutnya pada caturwulan kedua sampai keempat yang mana masing-masing mencapai di atas angka 500. Hal ini dapatlah dipahami bahwa di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen menerima pelayanan bagi masyarakat yang mendaftarkan hak tanggungan sangat ramai.

**Data Hapusnya Hak Tanggungan Roya
Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen
Tahun 2014**

No	Jenis Permohonan	Januari		Pebruari		Maret		April	
		301	208	301	208	310	208	310	208
1.	Roya	369	369	459	459	302	303	289	289

No	Jenis Permohonan	Mei		Juni		Juli		Agustus	
		301	208	301	208	310	208	310	208
1.	Roya	378	378	272	272	364	364	357	357

No	Jenis Permohonan	September		Oktober		Nopember		Desember	
		301	208	301	208	310	208	310	208
1.	Roya	294	294	308	308	504	504	687	687

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen
Tahun 2014/2015

Tabel tersebut diatas dapatlah dianalisis bahwa Kantor Pertanahan telah melakukan proses administrasi hasil roya yang telah dimohon oleh masyarakat dalam caturwulan satu sampai tiga tersebut dipahami bahwa masyarakat yang menunjukkan posisi keberhasilan karena dapat memperoleh kembali sertifikat karena telah menyelesaikan kredit yang diajukan ke Bank terkait dan melakukan pencoretan / roya. PPAT di Kabupaten Sragen berperan dalam mewujudkan kelangsungan dan

penyelesaian hak tanggungan sehingga secara keseluruhan menjalankan tugas sesuai dengan yurisdiksi yang ditunjuk oleh surat keputusan Menkumdam.

KESIMPULAN

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan untuk memperoleh Kepastian Hukum di Kabupaten Sragen dengan mencantumkan persyaratan antara lain :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan (rangkap 2);
- c. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk pemberi dan penerima Hak Tanggungan (rangkap 2);
- d. Sertifikat asli hak atas tanah dan foto copynya (rangkap 2);
- e. Foto copy bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir (rangkap 2);
- f. Akta Hak Tanggungan (rangkap 2);
- g. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa (rangkap 2).

Kantor Pertanahan mengidentifikasi terhadap persyaratan yang sudah memenuhi kelengkapan berkas. Hal ini tidak lepas dari peran PPAT dalam mewujudkan Proses Pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Sragen mencakup keberadaan yang berkaitan dengan akta hak tanggungan, surat kuasa pemberian hak tanggungan, perjanjian para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Arie Sukanti.H. 1985. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia*. Jakarta : CV. Rajawali.
- Bachtiar Effendi. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung : Alumni.
- _____.1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Boedi Harsono. 2001. *Menurut Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jogja
- _____.1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Dianto Bachtiar. 1997. *Reformasi Agraria dalam Perubahan Politik Sengketa dan Agenda Pembaharuan Agraria*. Jakarta : LO-UIa.
- Effensi Perangin.1986.*Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: CV Rajawali.
- Erma Raja Gukguk. 1979. *Permohonan Rakyat Tentang Hak Atas Tanah*. Prisma No.9
- Fauzi, Noer.1999. *Petani dan Penguasa, Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Guatama, Sudargo, 1973. *Masalah Agraria: Berikut Peraturan-peraturan dan Contoh*. Bandung : Alumni.
- _____,1973. *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. 1989. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat yang Tanahnya Diperlukan untuk Pelaksanaan Proyek-proyek Pembangunan/Kepentingan Umum*. Jakarta : Badan Pertanahan Nasional.
- Harsono, Soni, Kebijakan Pertanahan Dalam Mendukung Kesejahteraan Petani Dan Pelestarian Swasembada Pangan. Makalah Menteri Negara Agrarian/ Kepala BPN pada Diskusi Nasional Pertanahan yang diselenggarakan oleh DPP-HKTI tanggal 29 Oktober 1996.