

Vol. XV No. 1, Juni 2005

JURNAL

HUKUM

SK Akreditasi Dirjen Dikti No. 26/DIKTI/KEP/2005

ISSN 1412-2723

JURNAL HUKUM	VOL. XV	NO. 1	HALAMAN 1 - 202	FH. UNISSULA	ISSN 1412-2723	AKREDITASI No. 26/DIKTI/KEP/2005
-----------------	------------	----------	--------------------	-----------------	-------------------	-------------------------------------

SK Akreditasi Dirjen Dikti No. 26/DIKTI/KEP/2005

J U R N A L
HUKUM

SK Akreditasi Dirjen Dikti No. 26/DIKTI/KEP/2005

ISSN 1412-2723

JURNAL HUKUM FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEBAGAI MEDIA PUBLIKASI PENELITIAN DAN ANALISIS HUKUM

Terbit Tiga Bulan Sekali

Penerbit :

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

Pimpinan Redaksi / Penanggung Jawab :

Gunarto, S.H., S.E.Akt., M. Hum., Candidat Doctor.

Redaktur Ahli :

Prof. Dr. Sri Sumarwani, S.H., M.H.; Prof. Dr. Is Susanto, S.H.; Prof. Abdullah Kelib, S.H.

Dewan Redaksi :

Gunarto, S.H., S.E.Akt., M. Hum., Candidat Doctor; Dr. Amin Purnawan, S.H., Sp.N.
M.Hum.;

Mawardi Muzamil, S.H., Sp.N., M.M.; Mahfudz Ali, S.H., M.Si.;

Umar Ma'ruf, S.H. Sp.N., M.Hum.; Maryanto, S.H. M.H.

Redaktur pelaksana :

Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

Tata Usaha :

Gunarso Untung Sartono, S.H.

Alamat Redaksi / Tata Usaha :

Jl. Raya Kaligawe Km. 4 Semarang 50012, PO BOX. 1054 / SM

Telepon (024) 6583584, Pes. : 521. Fax. (024) 6582455

E-mail : informasi@unissula.ac.id

Bank : BPD Capem UNISSULA Rekening : 113 3052520135

Harga per eksemplar : Rp. 15.000 (belum termasuk ongkos kirim)

Jurnal Hukum Terbit Perdana Maret 1992 dengan nama
MAJALAH HUKUM KALIGAWA Nomor ISSN 0854-3941 mulai
Maret 1999 berubah nama menjadi JURNAL HUKUM
diterbitkan setiap tiga bulan sekali oleh FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) SEMARANG

Pengantar Redaksi

Alhamdulillah *Jurnal Hukum* yang diterbitkan oleh Fakultas Hukum Unissula tanpa terasa telah menapak ke Volume XV. Jurnal ilmiah yang sebelumnya bernama *Majalah Hukum Kaligawe* ini untuk kedua kalinya telah diakui keberadaannya oleh Direktorat Jendral Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Nasional sebagai majalah terakreditasi berdasarkan SK Akreditasi No. 26/DIKTI/KEP/2005 tanggal 31 Mei 2005. Akreditasi ini adalah sebagai perpanjangan dari akreditasi sebelumnya pada tahun 2002 sebagaimana tertuang dalam SK Akreditasi Dirjen Dikti No. 02/DIKTI/KEP/2002.

Pada edisi kali ini tersajikan beragam tulisan ilmiah dan hasil penelitian yang kesemuanya bermuara pada persoalan-persoalan hukum yang sedang kita hadapi. Berbagai hal dibahas mulai dari yang sifatnya mendasar dan filosofis sampai dengan bagaimana persinggungan hukum dengan perkembangan teknologi dan globalisasi.

M. Ali Mansyur sebagai seorang doktor baru mencoba mengungkapkan kembali bagaimana Pancasila sebagai ideologi bangsa menghadapi reformasi yang bersifat dinamis. Berkaitan dengan pengembangan hukum maka menurutnya bangunan hukum Indonesia yang Pancasilais dinantikan realitasnya senantiasa menjiwai dan menjadi nilai imperatif dalam pelaksanaannya.

Pada tulisan yang lain pengaruh globalisasi ekonomi terhadap perkembangan dan pembangunan sistem hukum ekonomi Indonesia pada edisi ini juga dikuak secara komprehensif oleh Mustaghfirin. Mustaghfirin menengarai bahwa karena pengaruh globalisasi mengakibatkan pembangunan sistem hukum ekonomi Indonesia yang seharusnya merupakan kristalisasi dan nilai-nilai yang berbasiskan masyarakat Indonesia justru berbasiskan pada nilai-nilai kapitalis.

Di samping itu masih terdapat tulisan lainnya yang diantaranya membedah tentang: Kontribusi 'Urf dalam Pengembangan Fikih Islam oleh Ayoeb Amin, Pelembagaan hak Tanggungan sebagai Hak Jaminan atas Tanah oleh Umar Ma'ruf, dan Lelang melalui Internet Oleh R. Benny Riyanto.

Akhirnya, redaksi berterima kasih kepada para penulis naskah yang telah mengirimkan tulisannya untuk dimuat dalam *Jurnal Hukum* ini dan mohon maaf apabila masih ada yang belum bisa dimuat karena banyaknya naskah yang masuk..

Semoga bermanfaat dan selamat membaca.

Redaksi

DAFTAR ISI

Pengantar Redaksi	i
Daftar Isi	ii
Pancasila Sebagai Dasar Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia <i>Oleh : M. Ali Mansyur</i>	1-14
Laporan Penelitian: Implementasi UU No. 15 Tahun 2001 (Tentang Merek) Terhadap Pelanggar Merek di Bidang Garment Oleh Para UKM di Pasar Johar Semarang <i>Oleh: Ny. Sukarmi & Anis Masdhurohatun</i>	15-32
Pengaruh Globalisasi Ekonomi terhadap Perkembangan dan Pembangunan Sistem Hukum Ekonomi Indonesia <i>Oleh : Mustaghfirin</i>	33-56
Pelembagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan atas Tanah <i>Oleh : Umar Ma'ruf</i>	57-70
Kontribusi 'Urf dalam Pengembangan Fiqih Islam <i>Oleh : Ayoeb Amin</i>	71-97
Lelang Melalui Internet <i>Oleh : R. Benny Riyanto</i>	98-111
Dekonstruksi Hukum Pertanahan di Bidang Perkebunan di Indonesia (Alternatif Pembaharuan Hukum Pertanahan di Bidang Perkebunan) <i>Oleh : Firman Muntago</i>	112-141
Hak Menguji Materiil Mahkamah Konstitusi <i>Oleh : Widayati</i>	142-157
Benturan Hukum antara Hukum Modern dan Budaya Hukum dalam Praktik Perbankan Nasional <i>Oleh : Mustaghfirin</i>	158-182
Hak Kekayaan Intelektual (HaKI) Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Perguruan Tinggi <i>Oleh : Ny. Sukarmi & Howard Kowagam</i>	183-202
Senarai Penulis	203

PELEMBAGAAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI HAK JAMINAN ATAS TANAH

Oleh : Umar Ma'ruf
Dosen Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

Abstrak

Hak Jaminan atas Tanah (*Zekerheidsrechten*) sudah ada sejak masa kolonial. Pada saat itu lembaganya adalah *hyphoteek*, *Creditverband* dan *Fiduciare Eigendom Overdracht*. Sejak Keluarnya UUPA pada Tahun 1960 Hak Jaminan atas Tanah lembaganya adalah Hak Tanggungan tetapi karena belum lengkap peraturannya dalam operasionalnya digunakan ketentuan-ketentuan *Hyphoteek* dan *Creditverband*. Baru sejak Tahun 1996 dengan keluarnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan sudah mandiri sehingga ketentuan-ketentuan *Hyphoteek* dan *Creditverband* sudah tidak berlaku lagi dalam operasional Hak Tanggungan sebagai lembaga hak Jaminan atas Tanah.

Kata Kunci: **Pelebagaan; Hak Tanggungan; Jaminan atas Tanah.**

Pendahuluan

Dalam kehidupan bermasyarakat dimanapun juga, interaksi antar anggota masyarakat pasti terjadi. Salah satu interaksi antar anggota masyarakat adalah hubungan utang-piutang. Pada awalnya hubungan utang-piutang didasarkan pada kepercayaan antara pemberi hutang (*kreditor*) dan penerima hutang (*debitur*) dalam kerangka tolong menolong.

Perkembangan lebih lanjut dari hubungan utang-piutang adalah munculnya lembaga perkreditan modern yang lebih didasarkan pada motif ekonomi. Dalam perkreditan modern ini, penyedia modal sebagai fihak yang memiliki dana berkeinginan mendapatkan untung dari usaha meminjamkan dananya kepada fihak lain yang membutuhkan dana untuk menjalankan usahanya. Lembaga yang khusus bergerak di bidang penyediaan dan penyaluran dana ini yang selanjutnya mewujud dalam bentuk lembaga perbankan, dalam menjalankan usahanya membutuhkan kepastian pengembalian dana yang dipinjamkannya. Berdasarkan kepentingan inilah muncul adanya jaminan agar pelunasan hutang itu terpenuhi.

Dari sisi hukum, pemberian jaminan ini dibedakan berdasarkan obyek yang dijadikan jaminan. Obyek jaminan oleh undang-undang secara garis besar di bagi menjadi dua, yaitu obyek yang dikategorikan sebagai benda tidak bergerak dan obyek yang dikategorikan sebagai benda bergerak. Salah satu jaminan yang dapat diberikan dalam bentuk benda tidak bergerak adalah tanah. Lembaga hak jaminan atas tanah (*zekerheidsrechten*) sekarang ini adalah Hak Tanggungan.

Berkenaan dengan hal di atas maka pada tulisan ini akan dibahas mengenai bagaimana proses pelembagaan hak Tanggungan sebagai hak Jaminan atas tanah.

Hak Jaminan Atas Tanah pada masa sebelum tahun 1960

Pada masa kolonial Belanda, selain hak-hak atas tanah yang beraneka ragam, hukum tanahpun mengenal perangkat hak jaminan atas tanah yang bersifat dualistik juga. Untuk tanah-tanah hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal* disediakan *hypothek* sebagai lembaga hak jaminan atas tanah. Hukum materiil *hypothek* pengaturannya terdapat dalam KUHPerdara Pasal 1162 sampai dengan 1332. Tata cara pembebanannya dan penerbitan surat tanda bukti haknya diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie 1834* (Stb. 1834-27). Untuk tanah-tanah hak milik adat lembaga jaminannya adalah *Credietverband*, yang diatur hukum materiilnya, tata cara pembebanan serta penerbitan surat tanda bukti haknya dalam Stb. 1908-542 jo 1909-584 (Subekti, 1988:15).

Bagi *hypothek* pembebanannya dilakukan di hadapan *Overschrijvings Ambtenaar* yang membuat aktanya. Sedang bagi *Credietverband*, pejabat yang membuat aktanya adalah Wedana. Oleh pejabat-pejabat tersebut diterbitkan surat tanda bukti adanya *hipothek* dan *Credietverband* yang bersangkutan, berupa salinan akta yang dibubuhi irah-irah dengan kata-kata seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan

hukum tetap. Surat-surat tanda bukti tersebut dikenal dengan sebutan *grosse acte Hypotheek* dan *grosse acte Credietverband*.

Selain Hypotheek dan Credietverband sebagai hak jaminan atas tanah yang hukumnya tertulis, sejak jaman Hindia Belanda di Indonesia digunakan juga lembaga *fiduciaire eigendom overdracht* atau FEO sebagai hak jaminan atas tanah. FEO atau yang sekarang umum disebut *fidusia* adalah lembaga yang diciptakan oleh masyarakat di negeri Belanda dalam penunjukan benda-benda bergerak sebagai jaminan kredit yang tidak dapat menggunakan lembaga "*pand*" (gadai). Hukumnya tidak tertulis yang kemudian dikuatkan oleh yurisprudensi ("*Bierbrouwerij Arrest*" Hoge Raad Belanda). Perbuatan hukumnya adalah pemindahan hak atas benda yang bersangkutan kepada kreditor, tetapi dengan persetujuan dan pengertian bersama atas dasar saling percaya, bahwa hal itu semata-mata dimaksudkan hanya sebagai jaminan kredit, seperti *pand*. Bedanya dengan *pand*, adalah bahwa selama utang piutangnya berlangsung, benda yang dijadikan jaminan tetap dikuasai dan digunakan oleh debitor. Di negeri Belanda FEO tidak digunakan untuk tanah, karena untuk semua tanah dapat digunakan *hypotheek* (Boedi Harsono, 2003:58).

Lebih lanjut Boedi Harsono (2003:59) menyatakan di Hindia Belanda, pada saat itu ada tanah-tanah yang dijumpai dengan hak-hak yang memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan kredit, tetapi tidak dapat dijadikan jaminan dengan *hypotheek*, karena oleh undang-undang tidak ditunjuk sebagai obyek *hypotheek*. Sebagai contoh adalah hak-hak *grant* di Sumatera Timur. Hak-hak tersebut memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan kredit, karena mempunyai nilai yang dapat dihitung dengan uang dan dapat pula dipindahkan kepada pihak lain, biasanya dengan cara *cessie*. Hak-hak itupun didaftar. Karena tidak ditunjuk oleh undang-undang sebagai obyek *hypotheek*, maka digunakanlah lembaga FEO. Walaupun hukumnya tidak tertulis, lembaga ini memberikan juga kedudukan preferen kepada kreditor. Dalam hubungannya dengan debitor, kedudukannya sama dengan pemegang *hypotheek*. Dalam hal terjadi cidera janji pada pihak debitor tanah yang bersangkutan bukan terus dimilikinya, melainkan harus dijualnya lelang untuk pelunasan piutangnya.

Menurut Boedi Harsono (2003:59) dalam hukum adat tidak dikenal lembaga hak jaminan atas tanah dalam pengertian sebagaimana yang diuraikan di atas, yaitu bahwa jika debitor tidak memenuhi kewajibannya, tanah yang ditunjuk sebagai agunan akan dijual lelang oleh kreditor untuk pelunasan piutangnya. Dalam hubungannya utang piutang di kalangan warga masyarakat hukum adat digunakan lembaga *Jonggolan*. Di Bali disebut *Makantah*, di kalangan adat Batak *Tahan*.

Dalam Hukum Adat yang terjadi adalah diperjanjikan bahwa selama utangnya belum lunas dibayar, debitor tidak akan melakukan perbuatan hukum apapun dengan pihak lain mengenai tanah yang dijadikan *jonggolan*. Selama itu tanah yang bersangkutan tetap dikuasai debitor. Jika debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka utangnya diselesaikan dengan cara melakukan perbuatan, atau hukum mengenai tanah yang bersangkutan dengan kreditor. Bisa jual-tahunan, gadai atau jual beli. Uang yang diterima debitor dalam perbuatan hukum tersebut, digunakan untuk memenuhi kewajibannya. Jika diperjanjikan di hadapan Kepala Adat, seperti umumnya dilakukan di kalangan adat Batak, dia akan ikut mengawasi agar debitor tidak melanggar janjinya.

Jelas kiranya bahwa lembaga tersebut tidak dapat digunakan dalam penyelenggaraan perkreditan modern. Maka pada waktu Pemerintah Hindia Belanda pada permulaan Abad ke-20, mulai melaksanakan program mengentaskan rakyat pribumi dari kemiskinan dan belunggu utang, dengan membuka kemungkinan pemberian kredit melalui lembaga-lembaga perkreditan rakyat, diciptakanlah lembaga baru mirip *hypotheek* yang diberi nama *credietverband* untuk tanah-tanah hak adat.

Hypotheek demikian juga *credietverband* adalah penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitor cidera janji, menjual lelang tanah

yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya, dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tetap berhak menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).

Kedua keistimewaan ini menurut Boedi Harsono (2003:57) mengatasi kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap kreditor oleh Pasal 1131 KUHPerduta. Menurut pasal tersebut, seluruh kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan utang kepada semua kreditornya. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitor itu tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditornya, tiap kreditor hanya akan memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutang masing-masing. Kalau seluruh atau sebagian harta kekayaan tersebut oleh debitor dipindahkan kepada pihak lain, harta kekayaan yang sudah dipindahkan itu bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor. Demikian dua kelemahan jaminan umum yang diberikan oleh Hukum kepada setiap kreditor (“*Kreditor konkuren*”). Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah disebut “*Kreditor preferen*” atau kreditor yang diistimewakan.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang tanah yang bersangkutan, harus mempunyai nilai yang dapat dihitung dengan uang, karena akan merupakan jaminan bagi pelunasan suatu piutang yang berupa uang, juga harus dapat dipindahtangankan, karena jika debitor cidera janji tanah yang dijadikan jaminan akan dijual. Untuk bisa dijadikan jaminan utang *dengan dibebani hak jaminan atas tanah*. Selain dipenuhi kedua syarat tersebut, tanah yang bersangkutan haknya harus termasuk golongan yang didaftar dan secara tegas ditunjuk oleh Undang-undang sebagai obyek lembaga hak jaminan yang bersangkutan.

hipotik dan creditverband sebagai lembaga hak jaminan atas tanah memiliki ciri-ciri (Sri Soedewi, 1981: 6):

- a. Merupakan perjanjian yang *accessoir*, di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam meminjam uang Pasal 1162 KUHPerduta. Karena merupakan perjanjian yang *accessoir*, maka tergantung pada perjanjian pokok dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok.
- b. Mempunyai sifat *zaaks gevolg*, yaitu Hak Tanggungan itu senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapa benda itu berada (*droit de suite*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1163 ayat (2) KUHPerduta.
- c. Lebih didahulukan pemenuhannya dari piutang lain (*droit de preference*) Pasal 1163, Pasal 1134 ayat (2) KUHPerduta.
- d. Obyeknya adalah benda-benda tetap, yaitu yang dapat dipakai sebagai jaminan adalah benda-benda tetap baik yang berwujud maupun yang berupa hak-hak atas tanah.
- e. hanya berisi hak untuk pelunasan hutang (*verhaalsrecht*) dan tidak mengandung hak untuk menguasai/memiliki bendanya, namun diberikan hak untuk memperjanjikan menjual atas kekuasaan sendiri bendanya manakal debitor wanprestasi Pasal 1178 ayat (10), ayat (2) KUHPerduta.

Berdasarkan ciri-ciri tersebut diatas dapat dijelaskan bahwa apabila debitor cidera janji kepada kreditor, maka pemegang jaminan atas tanah berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan tersebut. Meskipun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain kreditor pemegang Hak Tanggungan masih tetap berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji.

Hak Jaminan atas Tanah pada Masa 1960-1996

Dengan keluarnya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria yang sering disebut dengan UUPA terjadi perubahan yang cukup mendasar tentang penamaan lembaga hak

jaminan atas tanah. Dalam rangka mengadakan unifikasi hukum Tanah Nasional maka UUPA menyediakan lembaga hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama Hak Tanggungan sebagai pengganti Hypotheek dan *creditverband*. Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga Hak Jaminan atas tanah yang ketentuannya diatur dalam hukum tertulis. Tetapi mengenai Hak Tanggungan tersebut Undang-undang Pokok Agraria baru menetapkan obyeknya yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 25, 33 dan 39. Dalam Pasal 51 UUPA dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut harus ditetapkan dalam undang-undang. Dalam hal undang-undang tentang Hak Tanggungan belum ada maka menurut Pasal 57 UUPA maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *creditverband* tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

Dengan adanya ketentuan dalam Pasal 57 sebagai Pasal Peralihan maka sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria kecuali mengenai obyeknya yang sudah ditunjuk sendiri oleh Undang-undang Pokok Agraria terhadap Hak Tanggungan diberlakukan ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *creditverband*. Ketentuan-ketentuan tersebut mengenai baik hukum materialnya maupun tata cara pembebanan serta penerbitan surat tanda bukti haknya.

Dengan mulai diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961, ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *creditverband* yang mengatur tatacara dan penerbitan surat tanda bukti haknya tidak diperlukan lagi atau menjadi tidak berlaku lagi. Lebih lanjut dengan keluarnya Undang-undang nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, maka tatacara pembebanan dan penerbitan sertifikatnya dikukuhkan menggunakan PP 10 Tahun 1961. Dalam Undang-undang Rumah Susun itu diadakan juga kemungkinan adanya *roya* partial, menyimpang dari asas yang terdapat dalam Pasal 1163 KUHPperdata. Demikian juga terdapat penyimpangan dari ketentuan Pasal 1211 KUHPperdata, dengan dimungkinkannya diadakannya eksekusi hipotek melalui penjualan di bawah tangan. Juga diatur kemungkinan diikutsertakannya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah untuk dibebani *hypotheek*, baik bangunan yang sudah ada maupun yang masih akan dibangun atau ditanam kemudian.

Dengan demikian terlihat, ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* dan *creditverband* sebagai pelengkap ketentuan Hak Tanggungan tambah lama menjadi tambah berkurang, dengan dilengkapinya ketentuan Hak Tanggungan tersebut dengan ketentuan-ketentuan baru sebelum terbentuknya undang-undang yang akan mengatur hak Tanggungan secara menyeluruh.

Pada masa 1960-1996, peraturan yang mengatur hak Tanggungan adalah:

- a. mengenai obyeknya: UUPA, dan UU no. 16/1985 tentang Rumah Susun.
- b. mengenai tatacara pembebanannya: UUPA, UU 16/1985 dan PP 1019/61
- c. mengenai penerbitan tanda buktinya: UUPA, UU 16/1985 dan PP 10/1961
- d. mengenai *roya* dan eksekusinya: sebagian mendapat pengaturan di UU 16/1961.
- e. mengenai hal-hal lain: untuk sementara berlaku ketentuan-ketentuan *Hypotheek* dan *creditverband*.

Hak Jaminan atas Tanah pada Masa 1996 s/d Sekarang

Setelah 36 tahun diamanahkan dalam UUPA agar Hak tanggungan ditetapkan dalam suatu Undang-undang, baru pada tahun 1996 Hak Tanggungan betul-betul diatur secara menyeluruh berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah atau disingkat UUHT. Dengan keluarnya UUHT, maka hak jaminan atas tanah sudah tidak lagi menggunakan ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *creditverband*. Artinya secara formal maupun substansial lembaga hak jaminan atas tanah adalah Hak Tanggungan dan ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *creditverband* sudah tidak berlaku lagi.

Di dalam Pasal 4 UUHT dinyatakan yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

1. Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan
2. Hak Pakai Atas tanah Negara
3. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
4. Bangunan, tanaman dan Hasil Karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.
5. Bangunan, tanaman dan Hasil Karya yang akan ada kemudian dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan atau disebut juga sebagai *construction loan*

Proses pembebanan Hak Tanggungan menurut UUHT melalui tiga tahap. *Tahap pertama* adalah janji akan memberikan Hak Tanggungan. Janji ini wajib dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang berkaitan dengan persoalan utang piutang. Perjanjian ini dengan sendirinya harus tertulis. Bisa berupa akta di bawah tangan, bisa juga berbentuk otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur tentang materi perjanjian yang bersangkutan.

Tahap kedua adalah tahap pemberian Hak Tanggungan. Tahap ini dilakukan di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT di sini bisa PPAT camat yang sifatnya *ex officio* ataupun PPAT Notaris. Pemberian Hak t

Tanggungan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1996. Formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-kantor Pos.

APHT dibuat rangkap 2 yang semuanya asli (*In Originali*), ditandatangani oleh Pemberi Hak Tanggungan, kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2 orang saksi dan PPAT yang bersangkutan. Dalam pembuatan APHT tidak ada minuit dan juga tidak dibuat salinannya dalam bentuk "*grosse*". Satu APHT disimpan di kantor PPAT, satu lainnya dan salinannya yang sudah diparaf PPAT beserta warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan setempat. Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, penyampaiannya wajib dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari setelah ditandatangani.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan ini harus dipenuhi syarat spesialitas, sehingga dalam APHT minimal harus dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemberi dan penerima HT
2. domisili pihak-pihak tersebut.
3. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor, kalau pemberi HT bukan debitor.
4. Nilai Tanggungan yang diperjanjikan.
5. Uraian yang jelas mengenai Obyek HT.

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kalau tidak dicantumkan secara lengkap APHT yang bersangkutan batal demi hukum.

Tahap ketiga adalah Pendaftaran Hak Tanggungan. Tahap ini dilakukan di kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat. Proses yang terjadi dalam pendaftaran Hak Tanggungan ini dimulai dengan pembukuan Hak tanggungan dalam Buku-Tanah HT oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dengan dibuatnya buku tanah tersebut Hak Tanggungan yang bersangkutan telah *lahir* dan kreditur menjadi kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukan mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Setelah dicatat dalam buku tanah HT, maka HT tersebut oleh kepala Kantor Pertanahan menyalin adanya Hak Tanggungan dalam sertifikat Hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan. Dalam waktu tujuh hari kerja setelah dibuatnya buku-tanah HT oleh kepala Kantor Pertanahan diterbitkan sertifikat HT sebagai surat tanda bukti adanya HT yang bersangkutan. Tahap ketiga ini disebut juga sebagai tahap

pemenuhan asas publisitas yaitu tahap pihak lain mengetahui adanya Hak Tanggungan dengan jaminan tanah yang tertentu.

Hak Tanggungan dinyatakan hapus apabila:

- a. Hapusnya piutang yang dijamin sebagai konsekuensi sifat aksesoir Hak Tanggungan.
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak tanggungan, yang disyaratkan dengan akta dan diberikan kepada Pemberi Hak tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Tetapi di sini tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada tetapi tidak lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor atau dia hanya sekedar kreditor konkuren.

Kesimpulan

Berdasarkan apa yang telah terurai di atas maka dapat disimpulkan:

1. Hak Jaminan atas tanah pada masa sebelum tahun 1960 berdasarkan Undang-undang adalah Hypotheek dengan obyek tanah-tanah hak barat dan creditverband dengan obyek tanah-tanah hak adat. Di samping itu berdasarkan hukum kebiasaan dikenal juga Fiducia dengan obyek tanah-tanah yang tidak dinyatakan oleh UU sebagai obyek Hypotheek dan creditverband.
2. Hak Jaminan atas tanah pada tahun 1960 sampai dengan 1996 adalah Hak Tanggungan. Tetapi dalam praktek karena belum ada undang-undang yang mengatur secara khusus Hak Tanggungan, maka digunakanlah ketentuan-ketentuan Hyphotheek dan creditverband agar hak Tanggungan bisa operasional.
3. Hak Jaminan atas tanah pada masa 1996 sampai dengan sekarang adalah Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam UUHT no. 4 Tahun 1996. Sejak tahun 1996 ketentuan-ketentuan Hypotheek dan creditverband sudah tidak berlaku lagi.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1*, Djambatan, Jakarta.
- , 2004, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, 1997, *Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, disampaikan pada acara diseminasi tanggal 8 Agustus 1997 di Hotel Patra Jasa Semarang.
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 1)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1998, *Hukum Jaminan, Hak jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 2)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- K. Amir Syarifuddin, 1996, *Undang-undang hak Tanggungan Atas Tanah dan Jaminan Perbankan*, (disampaikan pada seminar diseminasi pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah), Semarang 3 Juni 1996.
- Kanwil BPN Jawa Tengah, 1996, *Pelaksanaan Pendaftaran dan Penerbitan Sertifikat hak Tanggungan*, (disampaikan pada seminar diseminasi pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah), Semarang 3 Juni 1996.
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Jaminan Atas Tanah*, liberty, Jakarta.
- Subekti, 1988, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta

Macam-macam hak Penguasaan atas Tanah:

1. Hak Bangsa Indonesia (Ps. 1)
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2)
 - a. H Pengelolaan,
 - b. Tanah Negara
 - c. Tanah Hak lainnya.
3. Hak Ulayat Pasal (3)
4. Hak-Hak Individual (perorangan)
 - a. Hak-hak atas Tanah:
Primer:
 - HM (Terkuat-terpenuh, WNI),
 - HGU (25-35, 25, WNI, BHI)
 - HGB (30,20, WNI,BHI)
 - HP (jangka ttt, WNI,WNA,BHI,BHA)Sekunder: HGB,HGU dr pemilik tanah, HG, HUBH, H.Mnp, HS
 - b. Wakaf
 - c. HT

Pendaftaran Tanah

- Suatu proses pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, sarusun agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah ybs.
- Untuk informasi bagi pemerintah dan pihak lain (SKPT)
- Tanda bukti haknya adalah sertifikat atas tanah.
- Dalam sertifikat tercantum buku tanah yang berisi data yuridis (status Hak, pemegang hak, hak pihak lain dan beban2nya) dan data fisik (letak, batas, luas dan atau bangunan yang ada di atasnya).
- Pendaftaran tanah ada 2: Pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- Pertama kali dgn cara sistemik dan sporadik.
- Sistemik berarti serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yg belum terdaftar dalm satu wilayah tertentu atas prakarsa pemerintah.
- Sporadik berarti utk satu atau bbrp obyek scr individual atau massal atas prakarsa ybs.
- Pemeliharaan berarti kegiatan PT utk menyesuaikan data fisik dan data yuridis sesuai dengan perubahan2 yng terjadi kemudian (peralihan hak atas tanah: JB, TM, Hibah, Wrs, dll), pemegang hak wajib melaporkan.
- Sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ini berarti sepanjang tidak dpt dibuktikan sebaliknya, DF-DY hrs diterima sbg data yg benar. Seseorang pemegang sertifikat dgn Iktikad baik dan scr nyata menguasainya lebih dari 5 tahun aman dr gangguan pihak yg mendaku memiliki tanah tersebut.
- Sistem publikasi negatif yg mengandung unsur positif.

PROSES PENDAFTARAN TANAH

A. HAK BARU (yg baru diberikan dan diciptakan sesudah PP 24/97)

- penetapan pemberian hak
- asli akta PPAT utk HGB/HP atas tanah HM
- akta ikrar wakaf
- akta pemisihan HM sarusun
- Akta pemberian HT

B. HAK LAMA (PENEGASAN KONVERSI HAK)

- Bukti tertulis (grosse akta HE, sertf, APH, AIF, Risalah lelang, Pajak bumi, girik, Verp.Ind., SKRT KPPBB, dll)
- diperkuat Keterangan Saksi dan atau pernyataan ybs. Yg dpt dipercaya kebenarannya. (dlm hal bukti tertulis tdk lkp/seb. Tdk ada)
- Keterangan Saksi dan atau pernyataan ybs. Yg dpt dipercaya kebenarannya (bukti Tertulis sama sekali tdk ada lagi)

1. PENGAKUAN HAK

1. Bukti kepemilikan tdk ada diganti bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemhn dan pendahulu2nya slm 20 thn scr berturut2.
 - a. iktikad baik, scr nyata, terbuka slm waktu tsb.
 - b. tdk diganggu gugat (diakui n dibenarkan oleh masyarakat/lrh)
 - c. kesaksian org2 yg dpt dipercaya.
 - d. tll diteliti kebenarannya.
 - e. tll diberi kesempatan pihak lain utk mengajukan keberatan
 - f. status diakui dgn pengakuan hak oleh PA/KKP.
2. Pengumpulan dan Penelitian data yuridis dlm daftar Isian
3. Pengumuman data fisik dan data yuridis (30 Sistemik, 60 Sporadik)
4. Keberatan diselesaikan musyawarah-mufakat/gugat pengadilan.
5. Berita acara pengesahan DF/DY.
6. Sertifikat utk bid. Ybs.
7. Sertf. HM Sarusun kepunyaan bersama bisa dibuat utk masing2.

C. PEMELIHARAAN DATA PT (Peralihan Hak)

1. Peralihan dgn akta PPAT utk JB, TM, HB, Pemasukan dlm pers. Dll.
2. Pewarisan: AKHW Not.(cina), SPAW, SKAW (pribumi), SKW BHP(TA) bukti: Kematian, Sert., STB sbg AW., AW lbh satu diberikan kpd satu AW hrs ada Akta Pembg. W. (dBT, Notariil)

D. PENINGKATAN HAK HGB/HP Ke HM

1. Luas tanah tidak lebih dari 600 m² /2000M²/(5000M²/5bid.)
2. Diajukan Ke KP

Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pemberian Hak Tanggungan dapat didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan perbuatan hukum lainnya mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak. Di samping itu juga harus jelas penunjukan tentang hutang-hutang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian mengenai obyek Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan asas spesialisasi dari Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan.

Meskipun Undang-undang Hak Tanggungan masih mempunyai beberapa kelemahan, namun dalam kenyataan yang ada masih banyak pemberi Hak Tanggungan yang membebankan beberapa obyek Hak Tanggungan dalam satu Hak Tanggungan tanpa disertai perjanjian untuk menghapus sebagian Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian hutangnya. Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, pencoretan atas sebagian atau keseluruhan obyek yang dijamin disebut dengan *roya partial*. Kondisi tersebut menjadi dilematis manakala pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian hutang-hutangnya kepada pemegang Hak Tanggungan, namun pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melakukan pencoretan secara sebagian atau *roya partial*, disebabkan salah satunya adalah penerima Hak Tanggungan tidak mau mengeluarkan surat pernyataan tertulis yang berisi tentang hapusnya Hak Tanggungan tersebut secara sebagian.

Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

nomor 24 tahun 1997. dengan adanya ketentuan baru tersebut pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan surat tanda bukti haknya, tidak lagi dilakukan menurut peraturan *hypotheek* dan *credietverband*.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan di Indonesia

Terbitnya tentang Undang-undang Hak Tanggungan ini amat berarti di dalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Undang-undang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu.

Perkembangan ketentuan Hak Tanggungan menunjukkan pertambahan dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. adanya ketentuan baru tersebut pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan surat tanda bukti haknya, tidak lagi dilakukan menurut peraturan *hypotheek* dan *credietverband*.

Sampai saat ini telah ada beberapa peraturan yang dikeluarkan sebagai pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 44 Peraturan Pemerintah tersebut mengatur masalah pembebanan hak,

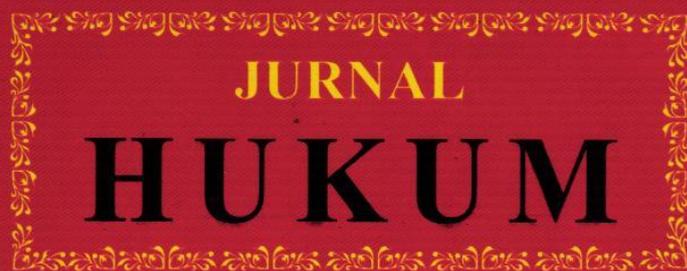
Pasal 45 yang mengatur masalah penolakan pendaftaran tanah, pembebanan hak, Pasal 53 dan Pasal 54 yang mengatur masalah peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan.

2. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menurut Pasal 96.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 8 Mei 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu.

Hak Jaminan atas Tanah (*Zekerheidsrechten*) pada hakekatnya didasarkan adanya suatu kenyataan bahwa dalam kegiatan ekonomi tidak terlepas dari perlunya ketersediaan dana yang cukup besar baik untuk kepentingan negara, swasta maupun perorangan.

Salah satu jaminan kredit yang dapat diberikan dalam pemberian kredit atau hutang oleh perbankan adalah melalui lembaga Hak Tanggungan. Dengan adanya lembaga Hak Tanggungan, maka pemberi kredit maupun penerima kredit mendapat perlindungan jaminan yang kuat dan merupakan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak-pihak yang berkepentingan. Kedudukan Hak Tanggungan itu sendiri merupakan *accessoir* atau ikutan dari perjanjian pokok (*obligator*), yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya. Pihak-pihak yang mempunyai hubungan tersebut dapat berupa perorangan atau badan hukum.

A decorative gold border with a repeating floral or scrollwork pattern, framing the text.

JURNAL
HUKUM