

# PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG BELUM TERDAFTAR BERSAMAAN PERMOHONAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI

**Abdul Kholiq Imron**  
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNS Surakarta  
E.mail : [abdulkholiqimron@gmail.com](mailto:abdulkholiqimron@gmail.com)

**Moch. Najib Imanullah**  
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta  
E.mail : [imanullahnajib@staff.uns.ac.id](mailto:imanullahnajib@staff.uns.ac.id)

## *Abstract*

*The purpose is study knowing and analyzing related to the imposition of Mortgage Rights to the object of land which has not been registered as regulated in Article 10 paragraph (3) of the Mortgage Law and the mechanism of loading of Mortgage from girik, petok D, letter C or customary rights Which was carried out simultaneously with the first land registration application to the Land Office. Type of research used is empirical law research method. As a method by conducting research on legislation related to the application of practice in the community, in the context of imposition of the Rules of Mortgage on the object of land that has not been registered to be used as collateral for debtor's debt on bank credit agreement. The result of the research shows that there is only a small number of banks that accept as debt guarantee, but there are most banks that refuse and to know and analyze the mechanism of loading of Mortgage Rights coming from unregistered land objects together with the first land registration application to the Land Office.*

**Keywords:** *Unregistered land, Bank, Mortgage Rights.*

## **Abstrak**

Tujuan kajian ini untuk mengetahui dan menganalisis terkait pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek tanah yang belum terdaftar sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan serta mekanisme pembebanan Hak Tanggungan yang berasal dari girik, petok D, letter C atau hak-hak adat lama yang dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan. Jenis Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris. Sebagai metode dengan mengadakan penelitian peraturan perundang-undangan terkait penerapan praktik di masyarakat, dalam konteks pembebanan aturan Hak Tanggungan pada objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitur atas perjanjian kredit bank. Hasil penelitian menunjukkan adanya sebagian kecil bank yang menerima sebagai jaminan utang, tetapi adanya sebagian besar bank yang menolaknya dan untuk mengetahui serta menganalisis mekanisme pembebanan Hak Tanggungan yang berasal dari objek tanah yang belum terdaftar bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan.

**Kata Kunci :** Tanah yang belum terdaftar, Bank, Hak Tanggungan.

## **A. Pendahuluan**

Tujuan pembangunan nasional merupakan upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat bangsa Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Arah kebijakan pembangunan bidang ekonomi sesuai dengan Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) Tahun 1999-2004 adalah mempercepat pemulihan ekonomi dan mewujudkan landasan pembangunannya yang lebih kukuh bagi

pembangunan ekonomi berkelanjutan diprioritaskan berdasarkan sistem ekonomi kerakyatan dilakukan antara lain melalui pembangunan di bidang ekonomi. Hal tersebut selaras dengan arah kebijakan pembangunan di bidang hukum yang antara lain menyeimbangkan peraturan perundang-undangan yang mendukung kegiatan perekonomian dalam menghadapi era perdagangan bebas tanpa merugikan kepentingan nasional. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah

satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan ( Herowati Poesoko, 2011:1).

Sebagaimana diketahui berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan nasional tersebut dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ditentukan bahwa : “Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”. Dari ketentuan ini jelas bahwa lembaga perbankan mempunyai peranan penting dan strategis tidak saja dalam menggerakkan roda perekonomian nasional, tetapi juga diarahkan agar mampu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. Ini berarti bahwa lembaga perbankan haruslah mampu berperan sebagai *agen of development* dalam upaya mencapai tujuan nasional itu, dan tidak menjadi beban dan hambatan dalam pelaksanaan pembangunan nasional (Hermansyah, 2013:40).

Dalam rangka memelihara kesinambungan serta meningkatkan akselerasi bergeraknya roda pembangunan ini, maka kegiatan usaha dan investasi di Indonesia perlu terus didorong, dalam kegiatan usaha para pelaku usaha memerlukan dana sebagai modal usaha. Seiring dengan perkembangan waktu, maka sebagian dana diperoleh melalui perjanjian perkreditan kepada lembaga perbankan, yang dalam pelaksanaannya memerlukan suatu lembaga jaminan yang dapat melindungi kepentingan kreditor (pemberi kredit) maupun debitor (penerima kredit). Seperti telah diketahui, pengertian jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang-utang yang telah dari suatu perjanjian yang bersifat *assecoir* (perjanjian ikutan) terhadap perjanjian pokoknya, berupa perjanjian yang menerbitkan utang piutang (Munir Fuady, 2013:40).

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak 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 (H.M Arba, 2015:207).

Sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang debitor kepada satu kreditor atau beberapa kreditor, Hak Tanggungan memiliki beberapa ciri-ciri pokok, yaitu:

1. Memberikan kedudukan istimewa (*preferent*) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Perlindungan yang seimbang bagi debitor, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga.
4. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas (asas yang mengharuskan terhadap Hak Tanggungan supaya didaftarkan oleh kreditor ke Badan Pertanahan Nasional).
5. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.

Untuk pelaksanaan Hak Tanggungan, ada beberapa peraturan perundang-undangan yang dapat dijadikan dasar hukum, antara lain adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Hal ini terdapat dalam Pasal 25 ketentuan terkait Hak Milik, Pasal 33 ketentuan terkait Hak Guna Usaha, Pasal 39 ketentuan terkait Hak Guna Bangunan dan Pasal 51 ketentuan terkait Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan tersebut, diatur dengan undang-undang lain.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996

- tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
  9. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
  10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

Pada kompleksitas hubungan hukum dalam masyarakat, suatu konsepsi keadaan yang diharapkan (*das sollen*) dengan fenomena keadaan yang terjadi (*das sein*). Suatu kaedah hukum berisi kenyataan normatif (apa yang seyogyanya dilakukan) yang masih bersifat pasif : *das sollen* dan bukan berisi kenyataan alamiah atau peristiwa konkret : *das sein*. Dalam hukum yang penting bukanlah apa yang terjadi, tetapi apa yang seharusnya terjadi. Agar kaedah hukum itu hidup atau aktif, maka diperlukan usaha stimulus untuk mengaktifkan yaitu peristiwa konkret (Soedikno Mertokusumo:1999:16). Fenomena yang terjadi adanya ketidak selarasan terkait pembebanan Hak Tanggungan ini berdasarkan analisis dari beberapa penulisan jurnal dengan pembahasan diantaranya :

Kepastian hukum merupakan asas utama yang selalu diagungkan para penegak hukum dalam memutus perkara yang terjadi, sebuah keadilan yang dapat menerapkan keadilan diantara manusia dan melestarikan kohesi nasional. *A justice theory, which can apply justice among people and preserve national cohesion* (James Leslie Brierly:1999:22). *Legal certainty requires a balance between stability and flexibility. Following the hermeneutical footsteps of legal theorists such as Aulis Aarnio and Alexander Peczenic, a distinction can be made between formal and substantive legal certainty; between predictability and acceptability of legal decision making* (Elina Paunio:2009:2).

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, akan mengakibatkan kedudukan kreditor hanya sebagai kreditor konkuren. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak kreditor dengan 2 cara, yaitu: penyelesaian melalui non litigasi dan melalui cara litigasi. (Anika Kartika Sari: 2015:173). Pengertian sistem tertutup sama dengan absolut yaitu tidak

dapat disimpangi dan bilamana terjadi penyimpangan akan berakibat batal demi hukum. Pasal 10 UU Hak Tanggungan yang mengatur APHT harus dengan akta otentik, yaitu akta PPAT tidak dapat dengan akta lain. Sistem hukum jaminan hak atas tanah yang memberi kepastian dan mengamankan piutang kreditor untuk mendapatkan pelunasan, tetapi UU Hak Tanggungan juga melindungi debitor karena kreditor tidak diberi kewenangan untuk mendapatkan hak milik atas objek jaminan.( Endang Mintonowati: 2008:40).

Hasil konversi hak lama tersebut diharapkan mendapat sertipikat hak atas tanah, dengan memiliki sertipikat maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak dan objek haknya menjadi nyata. Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan : kepastian hak atas tanah, kepastian subjek hak atas tanah, kepastian objek hak atas tanah dan kepastian hukum hak atas tanah (Sri Handayani: 2015:129). Tanda bukti hak (sertipikat hak atas tanah) yang dipegang seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya, maka setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata bahwa pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum sebagai pemilik yang sebenarnya (Yuyun Mintaraningrum: 2015:110).

Berdasarkan kajian tersebut, penulis berpendapat terdapat beberapa permasalahan yang menarik untuk menjadi isu hukum baru (*novelty*), terjadi gap atau perbedaan harapan dari aturan dengan praktik dilapangan terhadap tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang perjanjian kredit debitor kepada bank (kreditor).

## B. Metode Penelitian.

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris, merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum didalam masyarakat. Hal ini dapat dikaji dari tingkat efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau institusi hukum di dalam penegakkan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh masalah sosial terhadap aturan hukum. Sebagai metode penelitian empiris, yaitu dengan meneliti suatu peraturan perundang-undang terkait penerapan dalam praktek di masyarakat, dalam konteks pembebanan aturan Hak Tanggungan pada objek tanah yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan utang debitor atas perjanjian kredit kepada bank (kreditor).

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Pamuji adalah penelitian hukum empiris atau sosiologis yang dilakukan dengan cara meneliti data primer, pandangan kedua ahli hukum ini difokuskan pada sumber data yang diteliti dari perspektif empiris yaitu data primer yang berasal dari masyarakat dan atau orang yang terlibat secara langsung terhadap masalah yang diteliti. (Soerjono Soekanto dan Sri Pamuji: 2000 : 12). Sumber data penelitian, ada 2 sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Instrumen yang dipergunakan untuk memperoleh data primer adalah dengan menggunakan tekhnis wawancara kepada informan penelitian tersebut, sedangkan data sekunder diperoleh dengan melakukan *content identification* (identifikasi isi). Untuk menjamin kesahihan data primer maka dilakukan triagulasi data, sedangkan terhadap data sekunder dilakukan kritik sumber. (Moch. Najib Imanullah: 2008:40). Data dianalisis menggunakan analisis kualitatif dengan melakukan penafsiran hukum.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan.

#### 1. Pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan.

##### a. Perbankan (kreditor)

Apabila dilihat dari standar operasional pelayanan sebagai regulasi internal Bank Tabungan Negara (BTN) tidak dapat menerima tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor, dengan alasan antara lain karena belum adanya kepastian hukum dari unsur data fisik maupun data yuridisnya. Sehingga terkait asas kepastian hukum dan asas publisitas juga belum terpenuhi, hal ini bilamana dilihat dari potensi permasalahan ada pada teknis proses pendaftaran pertama kali ke Kantor Pertanahan, yaitu terkait dengan waktu penyelesaiannya yang cenderung lama sampai terbitnya sertipikat hak atas tanah. (Wawancara dengan Heri Budi Santoso, Kepala cabang BTN Bojonegoro, 28 Maret 2017).

Bank Jatim dalam regulasi internalnya juga tidak dapat menerima tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor, dengan alasan antara lain karena Bank Jatim hanya menerima

jaminan utang pada benda tidak bergerak, dalam hal ini yaitu objek tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertipikat. Jadi dalam konteks jaminan utang pihak Bank Jatim menerapkan prinsip kehati-hatian perbankan (*prudenty banking*), karena hal ini menyangkut tingkat meminimalkan risiko ketika adanya cedera janji hingga kredit macet debitor, pada objek tanah yang belum terdaftar dipandang sulit diadakan eksekusi. (Wawancara dengan Fuji Tika, Kredit Pemasaran Bank Jatim cabang Bojonegoro, 23 Mei 2017).

Sedangkan berdasarkan regulasi Bank Mandiri Cabang Bojonegoro, terkait pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar dalam praktik layanan selama ini belum pernah ada, dengan kata lain selama ini pihak debitor yang mengajukan permohonan perjanjian kredit kepada bank Mandiri cabang Bojonegoro dengan jaminan utang dari benda tidak bergerak adalah dari tanah yang sudah bersertipikat (Wawancara dengan Muhammad Faiq, Bagian Pemasaran Kredit Bank Mandiri Cabang Bojonegoro, 22 Mei 2017).

##### b. Praktisi Notaris dan PPAT

Udin Narsudin, Notaris dan PPAT Kota Tangerang Selatan, selama membuka praktik sebagai notaris dan PPAT pernah dua kali ada para penghadap dalam konteks objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor terkait permohonan kredit kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) pada level usaha mikro atau unit. Hasil pengalaman praktik ketika itu diperlukan usaha yang konsisten dalam mengawal proses pendaftaran pertama kali pada objek tanah yang belum terdaftar ke Kantor Pertanahan untuk terbitnya sertipikat hak atas tanah, sehingga dengan adanya sertipikat tersebut dapat mendukung dibebankan Hak Tanggungan. Dalam konteks pembebanan Hak Tanggungan seperti ini tetap menunggu proses pendaftaran objek tanah yang belum terdaftar dilakukan ke Kantor Pertanahan setempat, diantara persyaratan teknis pengisian formulir atau blanko

PPAT harus dipenuhi adanya Nomor Identifikasi Bidang (NIB) sudah muncul, sehingga dalam proses ini akan di buat SKMHT sampai 3 bulan, dan bilamana belum terbit sertipikat sebagai selesainya proses pendaftaran pertama kali, maka akan di buat lagi SKMHT berikutnya dengan dikuatkan klausul penegasan janji-janji dalam isi akta SKMHT. Dan pada akhirnya ketika pendaftaran telah selesai dengan terbitnya sertipikat, maka dengan demikian akan di buat APHT. Tidak semua objek tanah yang belum terdaftar memenuhi persyaratan untuk di berikan NIB, dikarenakan pemenuhan persyaratan untuk melengkapi data pendukung lainnya tidak dapat terpenuhi oleh pemohon. PPAT perlu megawal secara aktif pada proses pendaftaran pertama dari objek tanah yang belum terdaftar ke Kantor Pertanahan kabupaten atau kota setempat, karena hal ini kapasitasnya sebagai pihak yang ikut bertanggung jawab dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dari para pihak. Diantara persyaratan teknis pengisian formulir atau blanko PPAT harus dipenuhi adanya Nomor Identifikasi Bidang (NIB) yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten atau kota setempat. Pandangan yang selaras terkait hal ini dari hasil wawancara Ali Fauzi, Notaris dan PPAT Kabupaten Madiun.

Habib Adjie, notaris dan PPAT Kota Surabaya, selama membuka praktik sebagai notaris dan PPAT belum pernah ada para penghadap dalam konteks objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor untuk permohonan kredit kepada bank. Hal ini dikarenakan belum adanya kepastian hukum terkait data fisik serta data yuridisnya. Peraturan terkait objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang atau pembebanan Hak Tanggungan bilamana dilihat dari segi normatifnya seharusnya dapat dilaksanakan, tetapi hal ini pada tataran pelaksanaannya ada kecenderungan menemui hambatan dan permasalahan, dikarenakan belum adanya kepastian hukum terkait sifat dan jenis objek tanah yang belum terdaftar itu

sendiri, untuk itulah bank (kreditor) tidak berani menerima objek tanah yang belum terdaftar sebagai jaminan utang. Diantara alasannya karena sertipikat hak atas tanah menurut UUPA merupakan bukti autentik terkait hak atas tanah, seperti diketahui sertipikat tersebut memuat data fisik dan data yuridis, sedangkan dalam objek tanah yang belum terdaftar yang merupakan bagian hak lama belum memenuhi kedua data tersebut secara formal yuridis. Sedangkan dalam praktik pendaftaran pertama kali ada kecenderungan terkait lamanya waktu penyelesaiannya, yaitu membutuhkan waktu minimal 9 bulan sampai 1 tahun. Pandangan yang selaras terkait hal ini dari hasil wawancara dengan MJ. Widijatmoko, Notaris dan PPAT Kota Jakarta Timur; Sunarto, Notaris dan PPAT Kota Surakarta; Noor Saptanti, Notaris dan PPAT Kabupaten Wonogiri; Novendri Amiruddin, Notaris dan PPAT Kabupaten Karanganyar; Eret Hartanto, Notaris dan PPAT Kota Surakarta; Miqdarur Ridho, Notaris dan PPAT Kabupaten Tuban; Reza Parves Kalia, Notaris dan PPAT Kabupaten Bojonegoro; Didiek Wahyu Indarta, Notaris dan PPAT Kabupaten Bojonegoro; Anik Farida Agustini, Notaris dan PPAT Kabupaten Bojonegoro.

**c. Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro.**

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pendaftaran Pertanahan. Dalam konteks pendaftaran pertama kali, akan melihat dari hak lama adat, antara lain berasal dari girik, petok D, letter C atau hak-hak adat lama lainnya sebagai satu rangkaian adanya bukti pendukung untuk diterbitkannya suatu sertipikat, dan hal ini tetap berdasar dari peraturan perundang-undangan yang ada. Terkait objek tanah yang belum terdaftar adalah termasuk jenis dokumen yang belum dapat dikualifikasikan sebagai bukti kepemilikan yang kuat hak atas tanah, namun dapat dijadikan alas hak sebagai pendukung bahwa pemohon dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang dapat melakukan

permohonan pendaftaran tanah pertama kali dan sebagai pihak untuk penetapan akan tagihan pajak bumi dan bangunan karena secara nyata telah menggunakan manfaat fisik hak atas tanah. Maka ketika objek tanah yang belum terdaftar akan dijadikan jaminan utang debitor kepada bank (kreditor) belum merasa terlindungi akan kepastian hukumnya. Proses pendaftaran dan mekanisme pembebanan Hak Tanggungan yang berasal dari girik, petok D, letter C atau hak-hak adat lama yang dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan di Kabupaten Bojonegoro, terkait hal tersebut dapat dilihat adanya bukti pendukung utama yaitu, dokumen leter C untuk pemerintahan desa setempat sebagai dokumen induk untuk mengetahui rangkaian riwayat atau asal usul tanah dan dokumen petok D untuk pengguna hak atas tersebut. (Wawancara dengan Sony Bahtiar, Kasubi Peralihak Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bojonegoro, 22 Mei 2017).

## **2. Mekanisme pembebanan Hak Tanggungan pada objek tanah yang belum terdaftar yang dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran pertama kali ke Kantor Pertanahan.**

Seperti telah di uraikan, terkait Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan telah mengatur apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dan telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan, 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.

Selanjutnya dapat dilihat dari Pasal 117 dari ketentuan Peraturan Menteri Negara

Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Ketentuan ini merupakan kelengkapan surat-surat atau dokumen bagi pembebanan Hak Tanggungan terkait objek tanah yang belum terdaftar, menentukan:

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut, menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
  - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
  - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah termaksud huruf b;
  - d. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
  - e. Surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76;
  - f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
  - h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
  - i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - j. Lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf

oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak.
- (3) Setelah hak atas tanah bekas hak milik adat didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku Tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Ketentuan tata cara untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu memberikan ketentuan terkait penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis termasuk hak lama masih dimungkinkan sebagai agunan. Sebagai kutipan dalam penjelasan UU Perbankan tersebut adalah sebagai berikut : “....Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.....”

Dengan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan ini, para pihak pemilik tanah yang belum bersertipikat atau belum terdaftar, tetapi memiliki girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis ketika mengajukan permohonan perjanjian kredit, maka dibukalah akses terkait tata cara menjadikannya sebagai agunan untuk memperoleh kredit dengan jaminan utang sebagai Hak Tanggungan. (Sutan Remy Sjahdeini, 1999:141-142).

#### D. Simpulan

1. Dalam pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor kepada bank (kreditor) pada tataran normatif dapat dilakukan bersamaan untuk mengajukan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan dan dimungkinkan adanya kesempatan kepada pemegang hak lama tersebut, hal ini sesuai aturan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT. Tetapi dalam konteks penerapannya hal ini masih menemui beberapa kendala, yaitu pertama belum adanya kepastian hukum akan data fisik dan data yuridis tanah tersebut, hal ini akan berpotensi adanya keberatan bahkan gugatan dari pihak ketiga, sehingga secara mayoritas kreditor dalam hal ini pihak bank menolak untuk di bebaskan Hak Tanggungan. Kedua adanya prinsip kehati-hatian (*prudential principal*) dari pihak bank.
2. Kendala pelaksanaan mekanisme pendaftaran tanah pertama kali dari objek tanah yang belum terdaftar ke Kantor Pertanahan dalam penerapannya untuk pemenuhan kelengkapan berkas/warkah ini belum lengkap, artinya karena tidak semua hak adat lama persyaratan pendukungnya dapat terpenuhi ketika telah mulai mengajukan proses permohonan pendaftaran tanah. Bilamana dilihat secara normatif ketentuannya sudah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, PMNA / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pendaftaran Tanah.

#### E. Saran

1. Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UUHT dari objek tanah yang belum terdaftar seharusnya dapat dijadikan jaminan utang perjanjian kredit bank. Akan tetapi dipihak lain pembebanan Hak Tanggungan dalam konteks ini harus

juga memberikan perlindungan hukum kepada kreditor (Bank). Harus diperhatikan ketika proses pendaftaran masih berjalan terjadi wanprestasi debitor bahkan kredit macet, maka objek tanah yang belum terdaftar tersebut yang seharusnya dapat dijadikan jaminan utang debitor tidak dapat dilakukan penjualan secara eksekusi (*parate eksekusi*), karena sertipikat hak atas tanah belum ada dan belum dapat dibebankan Hak Tanggungan. Diharapkan kepada debitor dan masyarakat yang masih memiliki objek tanah yang belum terdaftar dengan kesadaran diri untuk memperoleh kepastian hukum akan kepemilikan tanahnya untuk segera mengajukan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan, tanpa menunggu akan menjadikan objek tanah tersebut sebagai jaminan utang dalam permohonan perjanjian kredit bank. Berikutnya peran serta dan kontribusi dari Notaris-PPAT diharapkan ikut membantu penyuluhan hukum tentang pentingnya kepastian hukum dari tanah yang belum terdaftar dengan memiliki sertipikat hak atas tanah.

2. Standar pelayanan Kantor Pertanahan diharapkan untuk mempermudah pendaftaran tanah pertama kali dari objek tanah yang belum terdaftar yang telah memenuhi kualifikasi persyaratan formal sesuai peraturan. Sebagai bagian parameter baiknya suatu layanan antara lain dapat diketahui dari jangka waktu untuk selesainya rangkaian pendaftaran tanah pertama kali sampai terbitnya sertipikat. Maka perlu juga diperhatikan dari tersedianya tenaga ukur data fisik tanah (*surveyor*) yang ada, hal ini dapat dijadikan pendukung untuk kelancaran pelayanan dari sisi waktu, antara lain perlu adanya penambahan sumber daya manusia yang berkompeten. Juga terkait layanan informasi adanya blokir, informasi pembebanan Hak Tanggungan dan layanan lainnya, maka sudah waktunya Kantor Pertanahan di beberapa Kabupaten/Kota yang belum mengaplikasikan sistem yang berbasis online, diharapkan dapat mencontoh dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang aplikasi layanannya sudah berbasis online, contohnya : aplikasi layanan Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (PERMATA) Kabupaten Sukoharjo.

## F. Daftar Pustaka

### Buku

- Herowati Poesoko. 2012. *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- HM. Arba. 2015. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hermansyah. 2013. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Sudikno Mertokusumo. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali.
- Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. edisi. II. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Bandung: Alumnus.

### Jurnal

- Elina Paunio. 2009. "Beyond Predictability-Reflections on Legal Certainty and the Discourse Theory of Law in the EU Legal Order." *German Law Journal*. Vol.10 No.11.
- James Leslie Brierly. 1999. "The Impact of Rawl and MacIntyre Theory of justice on National Cohesion in Multicultural Societies." *Journal The Law of Nations*. Vol. 43-44.
- Anisa Kartika Sari. 2015. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan." *Jurnal Repertorium*. Surakarta: UNS Pers. Edisi 3. Januari-Juni. Tahun II.
- Endang Mintorowati. 2008. "Analisis Sistem Hukum Jaminan Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak



- Tanggungun Atas Tanah.” *Yustisia Jurnal Hukum*. Surakarta: UNS Pers, Edisi 75, September-Desember. Tahun XIX.
- Moch. Najib Imanullah. 2008. “Kontribusi Hukum Terhadap Perkembangan Waralaba di Indonesia.” *Yustisia Jurnal Hukum*. Surakarta: UNS Pers, Edisi 74. Mei-Agustus. Tahun XIX.
- Sri Handayani. 2015. “Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.” *Jurnal Repertorium*. Surakarta: UNS Pers. Edisi 2. Juli-Desember. Tahun II.
- Yuyun Mintaraningrum. 2015. “Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN nomor 24/G/TUN/2000/PTUN. Smg).” *Jurnal Repertorium*. Surakarta : UNS Pers. Edisi 2. Juli-Desember. Tahun II.