

# KEBIJAKAN BIDANG PERTANAHAN

*Jilid 2*



**UKI PRESS**

Pusat Penerbit dan Pencetakan  
Universitas Kristen Indonesia  
Jl. Mayjen Sutoyo No. 02 Cawang  
Jakarta Timur 13630

ISBN 978-623-8012-72-5 (no.jil.lengkap)

ISBN 978-623-8012-80-0 (jil.2)



Dr. Aarce Tehupeiory, SH., MH

# **KEBIJAKAN BIDANG PERTANAHAN JILID II**

Penulis:

**Dr. Aarce Tehupeior, SH., MH**



**UKI PRESS**

**Pusat Penerbitan dan Pencetakan  
Buku Perguruan Tinggi  
Universitas Kristen Indonesia  
Jakarta  
2022**

# **KEBIJAKAN BIDANG PERTANAHAN JILID II**

Penulis:

**Dr. Aarce Tehupeior, SH., MH**

Editor:

**Dr. Indri Jatmoko, S.Si., MM**

**000557569**

**ISBN: 978-623-8012-80-0 (Jil.II)**

**978-623-8012-72-5 (No. Jil. Lengkap)**

Penerbit: UKI Press

Anggota APPTI

Anggota IKAPI

Redaksi: Jl. Mayjen Sutoyo No.2 Cawang Jakarta 13630

Telp. (021) 8092425

Cetakan I Jakarta: UKI Press, 2022

Hak cipta dilindungi undang-undang.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur karena kasih dan kemurahan serta perkenan Tuhan yang Maha Esa, maka buku yang berjudul Kebijakan Bidang Pertanahan Jilid II dapat diselesaikan tepat waktunya melengkapi buku Jilid I. Buku ini disusun berdasarkan Aspek Hukum Jaminan Hak Tanggungan.

Dasar pemikiran tentang pentingnya disusun buku ini dilatarbelakangi oleh sejumlah masalah-masalah kredit yang dihadapi dalam praktek pelaksanaan pemberian kredit dalam rangka pembiayaan pembayaran kredit konstruksi untuk *real estate* atau pemukiman dan rumah susun. Oleh karena itu buku ini merupakan suatu upaya pembaharuan hukum untuk mengatasi berbagai persoalan terhadap peralihan hak atas tanah atau pembebanan hak atas tanah yang dihadapi oleh Bank dalam mengatasi masalah-masalah yang dihadapi dalam praktek pelaksanaannya.

Jakarta,

Penulis,

Aarce Tehupeiory

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ii</b>

### **BAB I ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-**

#### **UNDANGAN TERKAIT PERTANAHAN ..... 1**

- A. Pendahuluan..... 1
- B. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang  
Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria..... 2
- C. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak  
Tanggungun Beserta Benda-Benda yang Berkaitan  
dengan Tanah..... 4
- D. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang  
Rumah Susun ..... 6
- E. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang  
Rumah Susun ..... 7
- F. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020  
tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi  
Secara Elektronik..... 8
- G. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang

Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.....	9
H. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan .....	10

## **BAB II TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT ..... 13**

A. PENGERTIAN .....	13
B. MAKSUD DAN TUJUAN JAMINAN KREDIT .	14
C. HAK JAMINAN ATAS TANAH YANG DIATUR DALAM UUPA DAN PERUBAHAN- PERUBAHANNYA AKIBAT BERLAKUNYA UU NO.4 TAHUN 1996.....	15
D. PERATURAN/DASAR HUKUMNYA .....	17
E. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN .....	17
F. CIRI-CIRI HAK TANGGUNGAN .....	17
G. SIFAT HAK TANGGUNGAN .....	18
H. SUBYEK HAK TANGGUNGAN .....	19

I. OBJEK HAK TANGGUNGAN .....	20
J. PROSEDUR PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN .....	20
K. TINGKATAN HAK TANGGUNGAN.....	24
L. PERALIHAN HAK TANGGUNGAN.....	24
M. SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN .....	25
N. HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN .....	27
O. ROYA ATAU PENCORETAN HAK TANGGUNGAN .....	27
 <b>BAB III LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS .....</b>	<b>31</b>
A. Landasan Filosofis .....	31
B. Landasan Sosiologis .....	35
C. Landasan Yuridis .....	37
 <b>BAB IV JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN UNDANG-UNDANG .....</b>	<b>39</b>
A. Sasaran .....	39

B. Arah dan Jangkauan Pengaturan.....	39
C. Ruang Lingkup Materi.....	41
D. Asas-Asas yang Mendasari Hak Tanggungan .....	46
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>51</b>
A. Kesimpulan .....	51
B. Saran .....	51
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>53</b>



# **BAB I**

## **ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT PERTANAHAN**

### **A. Pendahuluan**

Pada buku jilid 2 ini penulis akan membahas berbagai peraturan perundang-undangan terkait bidang Hak Tanggungan sebagaimana Jaminan Hak Atas Tanah dan Pengalihan Haknya, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga berpengaruh terhadap kedudukan dan materi muatan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang ini. Evaluasi dan analisis ini dimaksudkan untuk melihat keterkaitan Usulan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang ini dengan peraturan perundang-undangan lain, sehingga diketahui kondisi hukum atau peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan sebagaimana Jaminan Hak Atas Tanah dan Pengalihan Haknya. Uraian ini mencoba menggambarkan perlunya sinkronisasi, harmonisasi peraturan perundang-undangan yang ada serta posisi Usulan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang ini, untuk memberikan kemudahan atau relaksasi pengaturan pengalihan hak atas tanah yang berkaitan dengan HT yang timbul karena kredit perbankan.

## **B. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria**

24 September adalah tepat 57 tahun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diundangi-undangi. Salah satu tujuan UUPA adalah menjadi alat untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hal itu sesuai dengan landasan konstitusional politik hukum agraria nasional sebagaimana terdapat dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945. UUPA merupakan produk hukum nasional pertama, menggantikan berbagai peraturan bidang pertanahan yang berasal dari pemerintah kolonial Belanda. Berdasarkan undang-undang ini, bertujuan untuk menjadi kerangka hukum yang mengatur bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Oleh karena itu, isi undang-undang ini adalah aturan-aturan pokok yang meliputi asas, tujuan utama dan aturan umum pengelolaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam, tidak terkecuali yang berkaitan dengan pertanahan dan hak-hak yang melekat di atasnya.

UUPA telah meletakkan landasan yang baik bagi masyarakat dan badan usahaterutama yang kaitannya dengan pembiayaan kredit. Pasal 51 UUPA lah yang mendasar disediakannya lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan,

sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*.<sup>1</sup> Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, 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 UUPA tersebut.<sup>2</sup>

Atas dasar kenyataan dan perintah UUPA-lah ditetapkannya undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak -pihak yang berkepentingan, dan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Maka ini telah sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Dengan tetap dipertahankannya ketentuan yang

---

<sup>1</sup> "Penjelasan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah."

<sup>2</sup> *Ibid.*

mengamanatkan adanya ketentuan mengenai hak tanggungan tentunya bisa meminimalisir perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atastanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

### **C. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**

UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) merupakan peraturan pelaksana UUPA, khususnya Pasal 51. Pasal 51 UUPA menegaskan, bahwa “Hak Tanggungan (HT) yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) diatur dengan undang-undang.”

Kepastian hukum yang didapat oleh Bank dengan berlakunya UUHT ini antara lain karena:

1. HT memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang HT. Artinya jika debitur cidera janji, bank sebagai kreditor Pemegang HT dapat menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan

menurut ketentuan yang diatur oleh UUHT. Inilah yang dikenal dengan *asas droit de preference*.;

2. HT tidak akan berakhir sekalipun objek HT itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. *Ini yang dikenal dengan asas droit de suite*.;
3. Sertifikat HT mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

UUHT tidak hanya memperhatikan kepentingan bank sebagai kreditor juga kepentingan debitur karena undang-undang tersebut melarang untuk memberikan kewenangan kepada debitur untuk memiliki objek HT apabila debitur cidera janji. UUHT sangat mengakomodasi kebutuhan dunia perbankan karena:

1. HT dapat untuk menjamin utang yang baru akan ada dikemudian hari berkenaan dengan utang sebagai akibat dari dilakukannya pencairan atas suatu bank garansi atau untuk menampung timbulnya utang sebagai akibat pembebanan bunga atas pinjaman pokok dan pembebanan biaya lain yang baru dapat ditentukan kemudian.
2. HT dapat menjamin lebih dari satu utang. Masing-masing piutang tersebut dapat dijamin dengan satu Hak Tanggungan saja bagi semua kreditor yang dilakukan

dengan satu APHT, karena ketentuan UUHT memberikan kemungkinan jaminan berupa satu HT kepada beberapa kreditor secara paripassu.

Kendala-kendala yang dapat mempengaruhi kepastian hukum atas berlakunya UUHT yaitu pada tanah yang belum bersertifikat (masih dalam proses permohonan hak atau sertifikat belum dibalik nama atau diroya) karena sertifikat HT sebagai tanda bukti adanya HT belum dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum karena Bank menjadi tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemegang HT.

#### **D. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun**

“Secara historis UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun merupakan pengganti UU No. 16 Tahun 1985 dengan judul yang sama).” Dalam UU Rusun diatur mengenai Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM sarusun). UU telah meletakkan dasar yang baik dan memberikan jaminan atas kepemilikan atas satuan rumah susun. Bukti kepemilikan dari satuan rumah susun nantinya Badan Pertanahan Nasional menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM sarusun) yang didalamnya menerangkan tiga hal yaitu keterangan mengenai letak, luas,

dan jenis hak tanah bersama. Keterangan tersebut dapat dilihat pada salinan buku tanah dan surat ukur atau lebih dikenal dengan sertifikat tanah atas tanah bersama dimana bangunan rumah susun itu berdiri.

#### **E. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun**

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) PP Nomor 4 Tahun 1988 yang menyatakan bahwa:

“Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.”

Berdasarkan uraian tersebut, menunjukkan bahwa HM sarusun bersifat simultan yaitu didalamnya mengandung hak perorangan dan sekaligus hak bersama, yang mana antara paduan kedua hak itu tetap mempunyai pembatasan kewenanganyang jelas.

**F. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik**

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el) mengatur jenis layanan HT yang dapat diajukan melalui sistem HT-el meliputi pendaftaran HT, peralihan HT, perubahan nama kreditor, penghapusan HT, dan perbaikan data. Sementara objek HT yang dapat ditangani oleh layanan HT-el merupakan objek HT sebagaimana diatur dalam UUHT.

Hal ini menunjukkan telah terjadi suatu pergeseran yang semula HT diatur dalam UUHT namun seiring perkembangan jaman Lembaga Jaminan HT konvensional bergeser menjadi HT elektronik sesuai peraturan ini. Dalam praktek pelaksanaannya pun berbeda dengan HT konvensional. Walaupun HT elektronik memberikan banyak kemudahan dalam pengurusannya, namun peraturan mengenai hak tanggungan elektronik masih perlu banyak penyempurnaan yaitu salah satunya tidak mengkoordinir mengenai pendaftaran kreditor perorangan yang mana masih menggunakan sistem manual.



**G. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang  
Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa  
Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin  
Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu**

Penentuan batas berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Berlakunya SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu yang menentukan bahwa SKMHT untuk menjamin pelunasan perjanjian KPR berlaku sampai dengan berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan. Masa berlaku SKMHT ini harus diperhatikan karena akan menimbulkan resiko SKMHT tidak dapat diubah menjadi HT. Hal ini menyebabkan bank tidak dapat memenuhi jaminan eksekusi terhadap agunan yang diserahkan debitur.

Permasalahan yang muncul terkait dengan jangka waktu SKMHT ini adalah apabila jangka waktunya telah habis dan debitur mengalami wanprestasi. Selanjutnya akibat hukum bagi kreditor yang mengalami wanprestasi yaitu kedudukan kreditor menjadi kreditor konkuren. Untuk mendapatkan piutang kreditor kembali maka dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri atas

dasar perjanjian kredit dibawah tangan yang dibuat oleh kreditor dan debitur. Masalah lainnya adalah berkaitan dengan tanah-tanah yang belum ini selalu tidak tepat oleh karena birokrasi yang berbelit-belit di BPN sehingga muncul pertanyaan apakah akan memperpanjang batas waktu atau membuat SKMHT baru.

Kemudian pihak bank memberikan kredit konstruksi kepada pengembang (*developer*) untuk membangun rumah susun dengan melakukan pengikatan HT atas objek rusun yang dibangun di atas tanah hak milik pengembang. Dengan pengikatan HT tersebut maka bank sebagai kreditor mendapatkan hak yang diistimewakan atau yang dikenal dengan hak preferen. Namun dalam prakteknya, bank sebagai kreditor seringkali menghadapi permasalahan terutama terkait dengan jangka waktu SKMHT yang diatur dalam UUHT.

#### **H. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan**

Peraturan Menteri (Permen) ini dibuat sebagai wujud dari

amanat UUHT yang memerlukan ditetapkannya bentuk Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1), bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), dan bentuk Buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dalam suatu peraturan menteri. Setelah mencermati bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah HT yang sebagaimana tercantum masing-masing pada Lampiran I, Lampiran II, dan Lampiran III Permen ini telah sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam UUHT.

**[Halaman Ini Sengaja Dikosongkan]**

## **BAB II**

### **TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT**

#### **A. PENGERTIAN**

##### **1. Pengertian Jaminan**

Dalam suatu perjanjian kredit/perjanjian pengakuan utang, debitur atau kreditor sama-sama memiliki hak dan Kewajiban, serta terikat oleh isi dari perjanjian tersebut. Untuk menjamin penerima kredit (debitur) memenuhi kewajibannya kepada pemberi kredit (kreditor), diperlukan suatu jaminan. Pada umumnya barang jaminan adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan nominal uang. Realisasi pinjaman ini juga selalu dilakukan dalam bentuk benda-benda jaminan dan pemotongan dari hasil penguangan jaminan benda jaminan itu dan yang menjadi hak kreditor.

##### **2. Pengertian Tanah Sebagai Jaminan Kredit**

Salah satu hak atas tanah yang dapat dinilai dengan nominal uang dan mempunyai nilai ekonomis serta dapat dialihkan adalah hak atas tanah. Untuk menjamin pelunasan dari debitur maka hak atas tanah digunakan sebagai jaminan. Sebagai jaminan kredit, hak atas tanah

mempunyai kelebihan yaitu harganya yang tidak pernah turun.

## **B. MAKSUD DAN TUJUAN JAMINAN KREDIT**

- a. Untuk mencegah terjadinya wanprestasi oleh pihak debitur (penerima kredit);
- b. Untuk mencegah resiko kerugian yang akan dialami oleh pihak kreditor (pemberi kredit);
- c. Kegunaan dari barang/benda jaminan kredit :
  - i. Memberikan hak dan wewenang kepada kreditor (umumnya pihak bank) untuk mendapatkan pelunasan dengan benda jaminan apabila debitur mengalami wanprestasi atau cidera janji, yaitu tidak melunasi utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit.
  - ii. Memberi dorongan kepada debitur/penerima kredit agar:
    - benar-benar menjalankan usaha yang dibiayai dengan kredit itu, karena bila hal tersebut diabaikan maka resikonya hak atas tanah yang dijaminakan akan hilang.
    - benar-benar memenuhi kondisi yang telah ditentukan pada perjanjian kredit.

Jaminan dapat dikatakan baik (ideal) adalah apabila :

- a. Dapat dengan mudah membantu mendapatkan kredit bagi mereka yang membutuhkan;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada pemberi kredit dalam artian bahwa jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, artinya jika diperlukan dapat dengan mudah dikonversi menjadi uang tunai untuk melunasi kreditur.

**C. HAK JAMINAN ATAS TANAH YANG DIATUR  
DALAM UUPA DAN PERUBAHAN-  
PERUBAHANNYA AKIBAT BERLAKUNYA UU  
NO.4 TAHUN 1996**

Hak jaminan atas tanah dalam undang-undang pertanahan nasional kita adalah Hak Tanggungan, menggantikan Hypotheek dan Credietverband sebagai lembaga penjamin tanah sebelumnya. Mengenai Hak Tanggungan tersebut, UUPA baru menentukan objek yang dapat dibebaninya, yaitu Hak Milik tertuang pada pasal 25, Hak Guna Bangunan tertuang pada pasal 39 dan Hak Guna Usaha tertuang pada pasal 33. Ketentuan lebih lanjut akan diatur dalam suatu undang-undang (pasal 51 UUPA). Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan dalam pasal 51

belum dirumuskan, maka berdasarkan “pasal 57 UUPA yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek (KUH Perdata) dan Credietverband (S. 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S. 1937-190).”

Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pada tanggal 9 April 1996, maka Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Dengan berlakunya undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) maka ketentuan-ketentuan Hypotheek dan Credietverband yang berfungsi melengkapi ketentuan Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi dan Fidusia sebagai lembaga hak jaminan yang objeknya Hak Pakai di atas tanah negara (vide UU No. 16/1985, tentang Rumah Susun) tidak diperlukan lagi karena Hak Pakai tersebut oleh UUHT telah ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, tentang Jaminan Fidusia telah menjadi lembaga jaminan tersendiri yang objeknya selain yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.



#### **D. PERATURAN/DASAR HUKUMNYA**

1. “UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
2. PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun;
4. UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
5. PMNA/Ka, BPN no, 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24/1997, tentang Pendaftaran Tanah
6. PMNA/Ka. BPN no. 4 tahun 1996;”

#### **E. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN**

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, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

#### **F. CIRI-CIRI HAK TANGGUNGAN**

Sebagai hak jaminan yang kuat, Hak Tanggungan mempunyai empat ciri pokok, yaitu :

1. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditornya ("*droit de preference*");
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin di tangan siapapun objek itu berada ("*droit de suite*");
3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaannya eksekusi.

#### **G. SIFAT HAK TANGGUNGAN**

- a. Tidak dapat dipisahkan, berarti bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya. Pelunasan sebagian dari hutang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban Hak Tanggungan, tetapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objeknya dengan sisa hutang yang belum dibayar. Sifat tersebut dapat disimpangi jika Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak

Tanggungannya tersebut. Dengan demikian, Hak Tanggungan hanya membebaskan subjek yang tersisa untuk sisa hutang yang belum dibayar. Agar hal tersebut dapat berlaku, maka harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

- b. Hak Tanggungan merupakan ikutan ("*accessoir*") pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhir dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

## **H. SUBYEK HAK TANGGUNGAN**

- a. Pemberi Hak Tanggungan  
"Adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan."
- b. Pemegang Hak Tanggungan  
"Adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang."

## **I. OBJEK HAK TANGGUNGAN**

- a. Yang ditunjuk oleh UUPA (pasal 4 ayat 1 UUHT);
  - Hak Milik (pasal 25 UUPA)
  - Hak Guna Usaha (pasal 33 UUPA)
  - Hak Guna Bangunan (pasal 39 UUPA)
- b. Yang ditunjuk oleh UUHT (pasal 4 ayat 2)

Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- c. Yang ditunjuk oleh UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (pasal 27 UUHT):
  - Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara,
  - Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

## **J. PROSEDUR PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN**

Ada dua tahap dalam pembebanan Hak Tanggungan, yaitu :

## **1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan**

Dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT (pasal 10 ayat 2 UUHT jo pasal 19 PP 10/1961) yang didahului dengan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang (perjanjian kredit).

Dalam rangka memenuhi asas spesialisitas, “menurut pasal 11 ayat 1 UUHT, di dalam APHT wajib dicantumkan :

- Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- Domisili pihak-pihak yang bersangkutan;
- Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- Nilai tanggungan;
- Uraian yang jelas tentang objek Hak Tanggungan.”

Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT wajib dihadiri oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan serta dua orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat, maka yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa/Lurah dan seorang anggota pemerintahan desa/kelurahan.

Menurut pasal 10 ayat 3 UUHT dinyatakan bahwa “apabila tanah yang akan dibebani tersebut belum bersertifikat maka biaya Hak Tanggungan dibebankan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Dengan demikian, maka pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang belum bersertifikat. Permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

APHT dibuat rangkap dua, semuanya ditandatangani oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan, para saksi dan PPAT. Kemudian satu lembar akta tersebut disimpan di kantor PPAT dan lembar yang lain berikut warkah-warkah lain yang diperlukan disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah ditandatanganinya APHT yang bersangkutan (pasal 13 ayat 2 UUHT).

## **2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan (pasal 13 UUHT)**

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah dengan cara :

- Membuat Buku Tanah Hak Tanggungan;
- Mencatat dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek;
- Menyalin catatan tersebut pada Sertifikat Hak Tanggungan.

Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah selambat-lambatnya pada hari ketujuh terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan pendaftaran yang lengkap beserta surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka hari kerja berikutnya dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan. Pada tanggal tersebutlah Hak Tanggungan dianggap sudah lahir.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang terdiri dari :

- Salinan Buku Tanah hak Tanggungan, dan
- Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen (PMNA/Ka. BPN no. 3/1996).

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan membubuhkan pada sampulnya kata-kata : "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

#### **K. TINGKATAN HAK TANGGUNGAN**

Sebidang tanah dapat dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan atau dapat dipakai sebagai jaminan bagi beberapa kreditor, sehingga terjadi tingkatan Hak Tanggungan yaitu pemegang Hak Tanggungan ke-I, II, II, dan seterusnya.

Berdasarkan pasal 13 ayat 4 UUHT, tingkatan tersebut ditentukan berdasarkan tanggal pembukuannya. Sedangkan peringkat Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama ditentukan oleh nomor urut pembuatan APHT. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa APHT dilakukan oleh PPAT yang sama.

#### **L. PERALIHAN HAK TANGGUNGAN**

Pasal 16 UUHT menyatakan bahwa "sebagai hak kebendaan, Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak



lain”. Peralihan Hak Tanggungan terjadi karena hukum, sehingga tidak perlu dibuktikan dengan akta PPAT.

Pengalihan Hak Tanggungan baru berlaku pada pihak ketiga pada hari dan tanggal didaftarkannya peralihan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran dilakukan dengan membubuhkan catatan pada Buku Tanah Hak Tanggungan dan Buku Tanah hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Catatan tersebut disalin ke sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

#### **M. SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

Pada hakekatnya, pembebanan Hak Tanggungan harus dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai ahli waris atas objek Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dihadapan notaris dan PPAT dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas

debitor apabila debitor bukan pemilik Hak Tanggungan;

4. Kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dengan sebab apapun, kecuali berakhir karena telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya;
5. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang ditetapkan batal demi hukum.

Jangka waktu :

- a. SKMHT untuk tanah yang bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan;
- b. SKMHT untuk tanah yang belum bersertifikat, selambat-lambatnya 3 bulan;
- c. SKMHT untuk tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru, selambat-lambatnya 3 bulan.

Jangka waktu tersebut tidak berlaku untuk menjamin kredit tertentu yang diatur oleh Pemerintah.

Mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang sudah ada pada saat UUHT diundangkan, maka surat tersebut

digunakan sebagai SKMHT dalam jangka waktu 6 bulan terhitung sejak tanggal 9 April 1996 (pasal 24 ayat 3 UUHT).

#### **N. HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN**

“Menurut ketentuan pasal 18 UUHT, Hak Tanggungan dapat hapus karena:

- 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.”

#### **O. ROYA ATAU PENCORETAN HAK TANGGUNGAN**

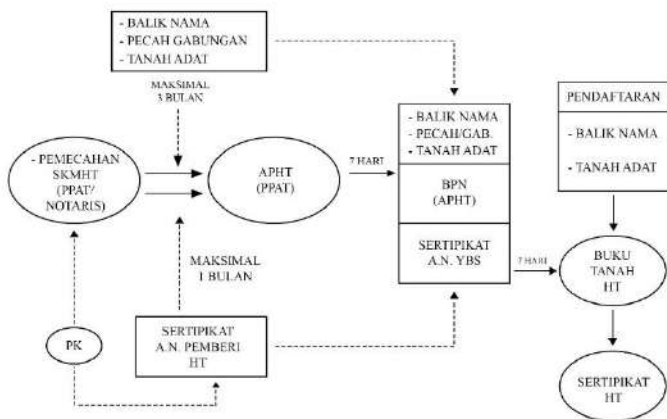
Hapusnya Hak Tanggungan membawa akibat administratif, yaitu menghapus beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat berdasarkan surat pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan dari pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan sehubungan dengan pelunasan utangnya oleh debitor pemberi Hak Tanggungan. Buku Tanah

dan sertifikat Hak Tanggungan ditarik dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Permohonan pencoretan dilakukan oleh kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan. Jika kreditor tidak menghendaki, maka dapat diajukan permohonan pembatalan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang wilayah hukumnya meliputi dimana Hak Tanggungan tersebut didaftarkan.

Pencoretan karena ada royas parsial (pasal 2 ayat 2 UUHT jo. Pasal 16 UU no.16/1985) dilakukan dengan mencatat hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan, yaitu pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

## SKEMA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN



**[Halaman Ini Sengaja Dikosongkan]**

### **BAB III**

## **LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS**

#### **A. Landasan Filosofis**

Setiap negara yang dibentuk atau didirikan pasti memiliki tujuan tertentu. Inilah yang disebut sebagai tujuan negara. Tujuan negara merupakan suatu pedoman dalam menyusun dan mengendalikan alat perlengkapan negara serta mengatur kehidupan rakyatnya. Tujuan negara dipengaruhi banyak hal, diantaranya oleh tempat, sejarah pembentukan, dan pengaruh dari penguasa negara yang bersangkutan. Begitu halnya dengan Negara Indonesia tentunya memiliki tujuan tertentu. Tujuan Negara Indonesia sendiri tertuang secara jelas dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) pada alinea keempat. Tujuan Negara Indonesia tersebut menyatakan :

“Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.”

Dapat disimpulkan, tujuan Negara Indonesia adalah tujuan perlindungan, kesejahteraan, pencerdasan, dan perdamaian. Tujuan yang luhur ini hanya dapat terwujud melalui proses pembangunan nasional di segala aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara yang dilaksanakan secara menyeluruh, berkesinambungan, serta didukung seluruh rakyat Indonesia.

Salah satu dari sekian banyak proses pembangunan nasional di segala aspek kehidupan bermasyarakat adalah pembangunan hukum. Pembangunan hukum merupakan salah satu elemen yang sangat mendasar dalam pembangunan nasional. Pembangunan hukum merupakan upaya untuk melakukan pembaharuan hukum atau reformasi hukum. Mien Rukmini mengemukakan bahwa :<sup>3</sup>

“Reformasi hukum menyangkut evaluasi hukum, mengidentifikasi masalah-masalah hukum, atau meredefinisi hukum Indonesia setelah sekian lama terpuruk dan tidak mampu memberikan keadilan. Keterpurukan hukum di Indonesia karena terlalu banyak benturan-benturan kepentingan hukum, baik yang bersifat sektoral maupun lintas sektoral, belum lagi

---

<sup>3</sup> “Mien Rukmini, *Aspek Hukum Pidana dan Kriminologi: Sebuah Bunga Rampai*, Alumni, Bandung, 2014 77.”



problem-problem politik dan ekonomi yang mencakup pula pembaharuan legitimasi kekuasaan politik.”

Pembangunan nasional adalah upaya pembangunan berkelanjutan yang mencakup hajat hidup semua orang, bangsa, dan negara sebagaimana disebutkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945 yaitu “melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.” Tujuan Negara sebagaimana diatur dalam konstitusi tersebut harus diejawantahkan seiringan dengan mewujudkan tujuan hukum.

Salah satu dari sekian banyak proses pembangunan nasional di segala aspek kehidupan bermasyarakat adalah pembangunan hukum. Pembangunan hukum merupakan salah satu elemen yang sangat mendasar dalam pembangunan nasional. Pembangunan hukum merupakan upaya untuk melakukan pembaharuan hukum atau reformasi hukum. Mien Rukmini mengemukakan bahwa :<sup>4</sup>

“Reformasi hukum menyangkut evaluasi hukum,

---

<sup>4</sup> “Mien Rukmini, *Aspek Hukum Pidana dan Kriminologi: Sebuah Bunga Rampai*, Alumni, Bandung, 2014 77.”

mengidentifikasi masalah-masalah hukum, atau meredefinisi hukum Indonesia setelah sekian lama terpuruk dan tidak mampu memberikan keadilan. Keterpurukan hukum di Indonesia karena terlalu banyak benturan-benturan kepentingan hukum, baik yang bersifat sektoral maupun lintas sektoral, belum lagi problem-problem politik dan ekonomi yang mencakup pula pembaharuan legitimasi kekuasaan politik.”

Pembaharuan hukum dilakukan dengan memperhatikan tiga nilai dasar hukum. Tiga nilai dasar yang dikemukakan Gustav Radbruch telah meliputi: keadilan, kepastian hukum, dan finalitas/kemanfaatan.<sup>5</sup> Penyederhanaan atau relaksasi pengaturan tentang pembebanan hak atas tanah terkait kredit perbankan yang akan dilakukan melalui Usulan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Pembebanan Hak Atas Tanah Terkait Kredit Perbankan ini harus dapat menjamin terpenuhinya kebutuhan pembangunan nasional sekaligus memenuhi 3 (tiga) aspek dasar nilai hukum tersebut yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

Dari aspek kemanfaatan hukum, Usulan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Pembebanan Hak Atas Tanah Terkait Kredit Perbankan dilakukan agar memberi

---

<sup>5</sup> “Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2013, 118.”

kemudahan bagi proses penyelesaian kredit perbankan terutama yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah.

## **B. Landasan Sosiologis**

Setelah 25 tahun berlakunya UUHT, ternyata masih banyak persoalan terkait eksekusi yang belum terselesaikan baik persoalan lama maupun persoalan baru. Hal ini menunjukkan bahwa peraturan di bidang pertanahan, asas dan garis besar yang dituangkan dalam UUPA harus diperkuat dengan peraturan baru. Di samping itu, di luar UUPA baik sebagai peraturan pelaksanaan UUPA maupun tidak juga telah mengatur tentang pertanahan yang belum tentu mudah dipahami oleh seluruh lapisan masyarakat. Akibatnya, banyak terjadi pelanggaran-pelanggaran terkait dengan kepemilikan dan penguasaan tanah baik secara sadar maupun tidak sadar oleh masyarakat yang berdampak terhadap pada penegakan hukum pertanahan secara umum di Indonesia.

Bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitikberat 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. Dengan berlakunya UUPA dan UUHT memberi landasan akan adanya lembaga hak jaminan, yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitandengan tanah, belum terbentuk.

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 objek HT oleh UUPA, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani HT.

Berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk peraturan menteri yang mengatur relaksasi atau penyederhanaan pembebanan hak atas tanah yang berkaitan dengan jaminan kredit perbankan berupa HT. Ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan sekaligus kepastian hukum akan kepentingan bank yang senantiasa bertindak sebagai kreditor untuk kepentingan kredit perumahan rakyat maupun kredit konstruksi.

### **C. Landasan Yuridis**

Aspek hukum jaminan HT telah semakin berkembang dibanding sejak tahun 1996 pada saat UU ini diundangkan. Saat ini, sistem HT elektronik telah berjalan, untuk menopang pelaksanaan tersebut, pemerintah telah menerbitkan beberapa aturan yaitu: Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Dalam beberapa aturan yang berkaitan dengan HT sebagai jaminan kredit perbankan ditemukan berbagai norma yang multitafsir dalam penerapannya. Dengan adanya berbagai perkembangan hukum dan penyempurnaan norma tersebut maka dibutuhkan perubahan peraturan yang berkaitan dengan HT untuk memperbaiki norma pengaturan yang ada.

**[Halaman Ini Sengaja Dikosongkan]**

## **BAB IV**

### **JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN UNDANG-UNDANG**

#### **A. Sasaran**

Keadaan yang ingin diwujudkan melalui usulan pembaharuan pengaturan Hak Tanggungan (HT) yang berkaitan dengan Kredit Perbankan beserta permasalahan eksekusi atau peralihannya adalah sebagai berikut:

1. Terciptanya perluasan pemanfaatan jaminan HT oleh masyarakat dan pelaku usaha, terkhususnya dan perlindungan dunia perbankan sehingga dapat berperan dalam mendorong pertumbuhan perekonomian nasional;
2. Terciptanya pelayanan HT yang lebih efektif dan efisien melalui prosedur jaminan HT yang cepat, mudah, lebih memberikan kepastian hukum; dan
3. Mendorong iklim kemudahan berusaha di Indonesia dengan mempermudah pembebanan hak tanah dan pembebanan hak tanggungan.

#### **B. Arah dan Jangkauan Pengaturan**

Arah pengaturan ini adalah untuk menjawab permasalahan yang dihadapi dunia perbankan terkait

pembebanan hak atas tanah khususnya hak tanggungan dalam kaitannya dengan kredit perbankan berupa kredit perumahan rakyat dan kredit konstruksi. Oleh karena itu, perlunya dukungan berupa kebijakan dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah, percepatan sertifikasi dan pemasangan Hak Tanggungan *existing portofolio*, percepatan proses sertifikasi pada realisasi KPR baik yang subsidi dan non subsidi, begitu halnya pada kredit konstruksi, serta kreditlainnya.

Jangkauan usulan pengaturan ini akan mengatur meliputi para subjek hukum yang memiliki hak/kewajiban terkait Hak Tanggungan seperti masyarakat, swasta, dan dunia perbankan (kreditor dan debitur), tanah sebagai jaminan diatur dalam UUPA dan perubahan-perubahannya akibat berlakunya UUHT, kajian terhadap asas, prinsip Hak Tanggungan terkait dengan penyusunan norma, kajian praktek penyelenggaraan, kondisi yang ada, serta permasalahan yang dihadapi Bank terkait pengalihan hak atas tanah, seperti : gambaran umum SKMHT jatuh tempo tidak dapat digunakan untuk proses pembuatan APHT dan HT, gambaran umum permasalahan Dokumen Domisili Elektronik sebagai Persyaratan HT Elektronik, gambaran umum permasalahan SKM tidak dapat berlaku untuk KPR non subsidi yang belum dibebankan HT, dan gambaran umum permasalahan sertifikasi SHM sarusun.



### C. Ruang Lingkup Materi

Berdasarkan materi yang dirumuskan dalam usulan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang ini sebagai berikut:

#### **Ketentuan Umum**

1. **Hak Atas Tanah**, adalah hak-hak yang terdiri : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53 UUPA.
2. **Hak Milik**, adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
3. **Hak Guna Bangunan**, adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu.
4. **Hak Pakai**, adalah hak untuk menggunakan tanah kepada pihak lain untuk dikembangkan baik untuk dibangun properti atau lainnya yang sebelumnya dimiliki oleh negara atau tanah milik orang lainnya.
5. **Hak Pengelolaan**, adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian

dilimpahkan kepada pemegangnya.

6. **Hak Tanggungan**, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atastanah 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.
7. **Subjek Hak Tanggungan**, adalah mereka yang memegang Hak Tanggungan.
8. **Objek Hak Tanggungan**, adakah hak-hak atas tanah yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP) dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS).
9. **Janji-Janji Hak Tanggungan**, adalah janji-jani untuk memberikan perlindungan hukum kepada Kreditor terhadap pemberian kredit dari tindakan-tindakan Debitur yang dapat merugikan Kreditor, sehingga Kreditor dapat menerima haknya kembali berupa pelunasan kredit dari Debitur.
10. **Pemberian Hak Tanggungan**, adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor

sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Tanah sebagai objek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

11. **Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**, adalah kuasa yang bersifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebankan Hak Tanggungan.
12. **Akta Pembebanan Hak Tanggungan**, yang selanjutnya disingkat APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.
13. **Peralihan Hak Tanggungan**, adalah 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.
14. **Eksekusi Hak Tanggungan**, adalah eksekusi seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan.

15. **Pencoretan Hak Tanggungan**, adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan (debitor) setelah Hak Tanggungan yang diberikan olehnya hapus.
16. **Hapusnya Hak Tanggungan**, adalah hapusnya Hak Tanggungan karena hal-hal sebagai berikut : hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri, hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
17. **Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik** yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftarantah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.
18. **Sertifikat Hak Tanggungan**, adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (biasanya debitor), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang

hak tanggungan dibandingkan kreditor-kreditor lainnya.

19. **Bank**, adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.
20. **Debitur**, adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.
21. **Kreditor**, adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.
22. **Kredit Perumahan Rakyat**, adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.
23. **Rumah Tapak**, adalah rumah yang berbentuk rumah tunggal atau Rumah deret yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR (subsidi) dan non subsidi.
24. **Rumah Susun**, adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR (subsidi) dan non subsidi.

#### **D. Asas-Asas yang Mendasari Hak Tanggungan**

1. **Asas Sistem Tertutup (*gesloten system*)**, artinya selain dari hak jaminan kebendaan yang diatur UUHT, Undang-Undang Rumah Susun (UURS) Nomor 16 Tahun 1985, Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman (UUPP) Nomor 4 Tahun 1992 dan Undang-Undang Jaminan Fidusia (UUJF) Nomor 42 Tahun 1999, tidak dapat diadakan hak jaminan kebendaan lain berdasarkan kesepakatan antara para pihak. Hak kebendaan ini bersifat *absolut* (mutlak), karena itu bersifat *limitatif* (terbatas).

2. **Asas *Droit de Preference* (didahulukan/diutamakan)**, artinya kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak yang didahulukan/diutamakan untuk dipenuhi piutangnya. Jika debitur pemberi Hak Tanggungan Wanprestasi (ingkar janji) dalam melunasi utang-utangnya kepada kreditor, maka objek Hak tanggungan milik debitur dijual secara lelang, dan hasil penjualan tersebut dibayarkan untuk pelunasan utang kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan. Jika masih ada sisa dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut dibayarkan kepada kreditor lainnya secara *pari passu* (*konkuren*), dan jika sisanya masih ada dan utang

debitur semuanya sudah lunas, maka sisa hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut dikembalikan kepada debitur.

3. **Asas *Droit de Suite***, yaitu Hak Tanggungan memiliki sifat yang sama dengan Hak Kebendaan yaitu Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada. 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 wanprestasi (ingkar janji).
4. **Asas *Spesialitas***, yang artinya pertelaan mengenai objek Hak Tanggungan yang terwujud dalam uraian mengenai objek Hak Tanggungan yang dituangkan dalam sertifikat, atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya. Syarat ini merupakan syarat esensial bagi eksistensi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
5. **Asas *Publisitas***, artinya adalah pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek Hak Tanggungan sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui umum. Pendaftaran dan pencatatan tersebut dilakukan

pada buku tanah atau buku tanah Hak Tanggungan dan dilakukan oleh pejabat terkait dan berwenang untuk itu di Kantorpertanahan di wilayah mana tanah tersebut berada.

6. **Asas Mudah dan Pasti dalam Pelaksanaan Eksekusi**, yang artinya adalah bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bagi pemegang Hak Tanggungan harus memiliki kepastian hukum dan mudah untuk dieksekusi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan adanya irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada sertifikat Hak Tanggungan.
7. **Asas *Accessoir***, yang artinya adalah Hak Tanggungan adalah perjanjian tambahan (ikutan) yang mengikuti perjanjian pokoknya (perjanjian utang-piutang), dan tidak merupakan perjanjian/hak yang berdiri sendiri (*zelfstandig recht*). Adanya dan hapusnya perjanjian ikutan(*accessorium*) tergantung dari perjanjian pokok.
8. **Asas Pemisahan Horisontal**, yang artinya Hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya. UUHT menganut asas pemisahan horisontal. Tetapi pemberlakuannya tidak secara otomatis. Harus terlebih dahulu diperjanjikan antara para pihak



di dalam APHT. Penerapan asas ini dalam UUHT merupakan terobosan dari asas perlekatan vertikal yang dianut oleh KUH Perdata.

9. **Asas Perlekatan (*Accessie*)**, yang artinya benda-benda yang melekat sebagai kesatuan dengan tanah, karena hukum mengikuti hukum benda pokok. Meskipun UUHT tidak menganut asas perlekatan vertikal sebagaimana KUH Perdata, namun apabila para pihak sepakat menghendakinya, maka asas perlekatan vertikal dapat pula digunakan dalam UUHT dengan catatan harus dituangkan secara tegas di dalam APHT.
10. **Asas Iktikad Baik** yang artinya iktikad baik yang bersifat objektif yaitu iktikad baik yang sesuai kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat pada umumnya.

**[Halaman Ini Sengaja Dikosongkan]**

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian di atas yang merujuk pada Kebijakan Bidang Pertanahan (bku jilid 1 dan 2) dapat disimpulkan:

1. SKMHT jatuh tempo tidak dapat digunakan untuk proses pembuatan APHT dan HT.
2. Proses penyederhanaan persyaratan permohonan HT elektronik dengan menggunakan KTP non Elektronik dan KTP pejabat Bank (*ex officio*) mensyaratkan KTP Elektronik, NPWP, dan Kartu Keluarga Debitur lama.
3. SKM tidak berlaku untuk *outstanding* kredit konsumen sampai dengan 500juta (non subsidi dan subsidi)
4. Proses pemecahan SHM sarusun tidak dapat dilakukan karena menunggu seluruh tower selesai dibangun sepanjang *tower* yang dimohonkan belum dihuni.

Dengan demikian belum ada kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah terkait kredit Perbankan.

#### **B. Saran**

Berangkat dari urgensi pembentukan permen tentang pengalihan hak atas tanah terkait kredit perbankan maka dapat

disampaikan saran sebagai berikut:

1. Dibuat peraturan standar yang berlaku secara nasional terkait SKMHT jatuhtempo dapat digunakan untuk proses pembuatan APHT dan HT.
2. Dibuat pengurusan yang lebih mudah untuk persyaratan permohonan HT elektronik dengan menggunakan berkas-berkas yang tersedia di Bank dalampengembangan terkait pemecahan dan balik nama sertifikat secara elektronik
3. Dibuat kebijakan yang mendukung kepastian bank untuk mendapatkan hak preferen saat status HGB tidak diperpanjang oleh pemilik HPL atau kebijakan SKM dapat diberlakukan untuk KPR non subsidi yang belum dibebankan hak tanggungan untuk sisa pokok  $\leq 500$  juta.
4. SKMHT yang jatuh tempo dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan dan proses pemecahan SHM sarusun sehingga dapat dilakukan tanpa menunggu seluruh tower selesai dibangun sepanjang tower yang dimohonkan sudah siap huni.
5. Kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional agar segera mengupayakan hadirnya permen tentang pembebanan hak atas tanah terkait kredit perbankan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan, Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2013.
- Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, 2016, Bandung: Pusaka Setia.
- Frans Maramis dan Donald Albert Rumokoy, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajagrafindo, 2014.
- Hutagalung, A. Bahan Perkuliahan Secured Transaction (Transaksi Berjamin), Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2020.
- Hutagalung, Arie S., *Konominium dan Permasalahannya*, Depok : Fakultas Hukum UI, 2003.
- Hutagalung, Arie S., *Secured Transaction (Transaksi Berjamin)*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2020.
- Hutagalung, Arie S., *Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Ibrahim, Jhonny., *Teori dan Metodologi Hukum Normatif, Cetakan 3*, Jakarta: BayuMedia, 2007.
- Kartika, N. O. D. Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Kasmir, *Bank dan*

- Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2012.
- Kumpulan Kuliah Hukum Jaminan FH UI Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2015.
- Kuncoro dalam Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, 2016, Bandung: Pusaka Setia.
- Mien Rukmini, *Aspek Hukum Pidana dan Kriminologi: Sebuah Bunga Rampai*, Alumni, Bandung, 2014.
- Modul Kuliah, Hukum jaminan, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, tahun 2010.
- Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Norman K. Denzin dan Yvonna S. Lincoln In, "*Pendahuluan: Memasuki Bidang Penelitian Kualitatif*" dalam Norman K. Denzin dan Yvonna S. Lincoln (ed), *Handbook of Qualitative Research* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009).
- Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1983, hlm. 15. Transchon Berjamin, Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Indonesia.
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.

Sumarja, F. X. (2010). Hukum Pendaftaran Tanah (versi lengkap).

Suyatno, H. A., & SH, M. (2018). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet: Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Prenada Media.

## **B. Karya Ilmiah**

Hadid, U. M., Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris. *Indonesia Journal of Criminal Law (IJoCL)*, Vol 1 (1), 2019.

Hartono, A. (2013). Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. *Jurnal Rechtsens*, 2(1).

Irawan, A. W. (2012). *Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Pendaftaran Hak Tanggungan dengan Jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Jangka Waktunya akan Berakhir Sebelum Kreditnya Jatuh Tempo di Kantor Pertanahan Kota Semarang* (Doctoral dissertation, Diponegoro University).

Januarfitri, E. D. (2019). Analisis Pelaksanaan Perubahan Status Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) yang sedang Dibebani Hak Tanggungan (HT). *Diponegoro Law Journal*, 8(2).

- Nadira, N. (2019). Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 17(2).
- Nadjib, N. (2006). *Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Atas Tanah Hak Milik yang Diikat dengan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Limboto Kabupaten Gorontalo* (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- Nugroho, O. (2020). *Efektivitas pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik (ht-el)= Effectiveness of registration of electronic rights integrated* (Doctoral dissertation, Universitas Pelita Harapan).
- Paputungan, N. (2016). Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *Lex Privatum*, 4(2).
- Permatasari, E., Adjie, H., & Djanggih, H. (2018). Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan. *Varia Justicia*, 14(1).
- Resen, M. G. S. K. *Format Alternatif Penyelesaian Masalah Sengketa di Sektor Jasa Keuangan yang Mudah, Murah dan Cepat*. Diakses pada 17 Februari 2021, dari <https://subhakarmaresenlaw.wordpress.com/tag/bank/?c=v=1>



- Reswari, G. A. (2014). Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Rechtsens*, 3(1).
- Setyawan, A., Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet. *Jurnal Selat*, Vol.4 (1), 2016.
- Silviana, A. (2020). Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). *Diponegoro Private Law Review*, 7(1).
- Subekti, S. (2015). Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen. *Hukum Bisnis dan Administrasi Negara*, 1(1).
- Sudiyono, S., & Ibrahim, M. Y. (2017). Fungsi Undang-Undang Pokok Agraria terhadap Tanah Hak Pakai Sebagai Objek Jaminan Utang. *Fenomena*, 15(2), 1643-1664
- Sukmawati, M. N. (2019). Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Airlangga Development Journal*, 3(1).

- Suriani, I. (2016). Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Kelalaian Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht). *Premise Law Journal*, 12, 162670.
- Triyogayuwana, C. (2007). *Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (Hm) Pada Rumah Sederhana (RS) Di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang* (Doctoral dissertation, program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- Utama, I. W. K. J. (2018). Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa. *KERTHA WICAKSANA*, 12(2).
- Utami, M. A., & Rachman, A. (2020). Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris. *Jurnal Sagacious*, 6(2).
- Wiguna, I. W. J. B. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(1).
- Thamrin Abdullah dan Francisca Tantri, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan No. 9/7/2007*.

### **C. Undang-Undang**

Pasal 10 ayat 2 UUHT jo Pasal 19 PP 10/1961

Pasal 10 ayat 3 UUHT Pasal 11 ayat 1 UUHT

Pasal 13 ayat 2 UUHT

Pasal 13 ayat 4 UUHT

Pasal 15 ayat (6) UUHT

Pasal 16 UUHT

Pasal 2 ayat 2 UUHT jo. Pasal 16 UU No. 16 Tahun 1985

Pasal 24 ayat 3 UUHT

Penjelasan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah  
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional No. 3 Tahun 1996

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*,  
Liberty : Yogyakarta, 1988.

UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dalam Pasal 1 angka 1 UUHT