



# KEPASTIAN HUKUM *terhadap* PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN *secara* ELEKTRONIK



Farah Andriani, S.H  
Dr. H. Bambang Sugianto, S.H., M.Hum  
Rusmini, S.H., M.H



# **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

**PENULIS**

**Farah Andriani, S.H  
Dr. H. Bambang Sugianto, S.H., M.Hum  
Rusmini, S.H., M.H**



## UU No. 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

### Fungsi dan Sifat Hak Cipta Pasal 4

Hak Cipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan hak eksklusif yang terdiri atas hak moral dan hak ekonomi.

### Pembatasan Pelindungan Pasal 26

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 tidak berlaku terhadap:

- i. penggunaan kutipan singkat Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait untuk pelaporan peristiwa aktual yang ditujukan hanya untuk keperluan penyediaan informasi aktual;
- ii. penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk kepentingan penelitian ilmu pengetahuan;
- iii. penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk keperluan pengajaran, kecuali pertunjukan dan fonogram yang telah dilakukan pengumuman sebagai bahan ajar; dan
- iv. penggunaan untuk kepentingan pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang memungkinkan suatu Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait dapat digunakan tanpa izin Pelaku Pertunjukan, Produser Fonogram, atau Lembaga Penyiaran.

### Sanksi Pelanggaran Pasal 113

1. Setiap orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
2. Setiap orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

# **KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

**Farah Andriani, S.H  
Dr. H. Bambang Sugianto, S.H., M.Hum  
Rusmini, S.H., M.H**

**EDITOR:  
Dr. Windi Arista, S.H., M.H**

**TATA LETAK:  
Wahyuni Putri Adeningsi**

**DESAIN SAMPUL:  
Rachmadiansyah**

**SUMBER:  
[www.tangguhdenarajaya.com](http://www.tangguhdenarajaya.com)**

**ISBN:  
978-623-8209-45-3**

**UKURAN:  
v + 78 Hal; 15.5 cm x 23 cm**

**CETAKAN PERTAMA:  
Juni 2023**

---

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang.  
Dilarang menggandakan atau memperbanyak sebagian atau  
seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun tanpa izin tertulis  
dari penerbit dan penulis.

---

**ANGGOTA IKAPI: 006/NTT/2022**  
**PENERBIT TANGGUH DENARA JAYA**  
Jl. Timor Raya No. 130 B Oesapa Barat, Kelapa Lima  
Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur  
E-mail: [tangguhdenarajaya@gmail.com](mailto:tangguhdenarajaya@gmail.com)  
Telepon: 0380-8436618/081220051382



# KATA PENGANTAR

Buku ini merupakan refleksi pemikiran sebagai penulis dalam melihat perkembangan teknologi saat sekarang yang berhubungan dengan praktik terhadap Hukum Hak Tanggungan di Indonesia, Perkembangan teknologi elektronik tidak dapat dihindari terhadap perubahan sistem administrasi terutama dibidang administrasi pertanahan di Indonesia mulai dengan adanya gagasan sertifikat elektronik dan sekarang melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mengakibatkan adanya sebuah perubahan mendasar sejak diadopsinya konsep tata kelola pemerintahan yang baik atau *Good Governance* terutama pada peran dari Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan fungsi serta tugasnya menuju pelayanan yang efektif, efisien dan biaya ringan.

Perubahan peran dan fungsi terutama dalam penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan melalui Sistem Elektronik akan memberi dampak kepada sistem hukum dimulai dari proses pengajuan hak tanggungan, proses verifikasi administrasi dan sampai pada penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan dengan sistem elektronik serta bagaimana dari aspek kepastian hukumnya mengingat sistem elektronik hanya diatur dengan peraturan menteri sementara Kedudukan Hak Tanggungan diatur dengan undang-undang.

Adanya perubahan terhadap sistem pendaftaran Hak Tanggungan ini memberi dampak pelayanan kepada masyarakat dan Badan Hukum yang tidak bisa dihindari, dalam hal ini terhadap tugas, fungsi dan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional yang harus dapat mengikuti tuntutan terhadap pelayanan publik. Sehingga Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan fungsi harus mengetahui secara jelas kedudukan hukumnya (*Legal status or standing rechtspositie*) sehingga dalam melakukan tindakan

atau perbuatan hukum dilakukan secara baik dan benar, tindakan hukum ini disesuaikan dengan sisi kepentingan dan kebutuhan hukum terhadap warga masyarakat.

Pemahaman yang baik dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik harus dilandasi dengan jaminan kerahasiaan dan kepastian hukum terhadap data para pihak yang berhubungan dengan hak tanggungan. Dengan adanya kenyamanan dan perlindungan data tentu akan membangun sebuah kepercayaan masyarakat terhadap proses pendaftaran hak tanggung secara elektronik, ini mengingat sering muncul berita adanya upaya yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk mengambil keuntungan dengan meretas data melalui hacker untuk kepentingan pribadi yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian.

Dengan demikian pemikiran dalam buku ini disamping memberikan sebuah kepastian hukum secara administrasi dalam pendaftaran hak tanggung sistem elektronik, pemerintah juga dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional termasuk pihak lain dalam hal ini PPAT harus dapat juga melindungi data personalitas terhadap pihak debitur yang kedudukannya dalam hak tanggungan.

Keberadaan buku ini tidak hanya dimaksudkan untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman dasar bagi mahasiswa fakultas hukum selama pembelajaran di kampus, akan tetapi buku ini juga diharapkan akan memberi manfaat kepada masyarakat yang sering perhubungan dengan proses pengikatan dalam hak tanggungan, sehingga masyarakat akan mengerti dan manfaatnya dari sistem hak tanggung secara elektronik. Terhadap pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional akan dapat memberikan pelayanan yang baik serta dapat memberikan sebuah pemahaman kepada masyarakat penting sertifikat hak tanggungan.

Palembang Juni 2023

**Dr. Bambang Sugianto, SH. M.Hum**



## **KATA SAMBUTAN PENERBIT**

Puji syukur kami sampaikan kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat dan karunia-Nya buku dengan judul **Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik** yang ditulis oleh **Farah Andriani, S.H, Dr. H. Bambang Sugianto, S.H., M.Hum, Rusmini, S.H., M.H.** dapat terselesaikan dan telah layak untuk dipublikasikan secara umum.

Buku ini dinilai sangat bermanfaat untuk menjadi bahan bacaan dan rujukan dibidang pendidikan, tenaga praktisi dan masyarakat umum. Melalui Bahasa yang mudah untuk dicerna para pembacanya serta dikuatkan dengan hasil riset yang dilakukan oleh penulis, buku ini menjadi lebih berdaya dan mampu untuk menguak kondisi empirik dilapangan. Dengan cara ini pemaparan bagaimana cara publik mendapatkan kepastian hukum terhadap pendaftaran hak tanggungan bisa dengan mudah dipelajari.

Kami tim penerbit sangat bangga menjadi bagian dari publikasi karya ini. Sesuai dengan misi kami menghasilkan karya nyata dari generasi muda dan mewujudkan masyarakat yang berintelektual, semoga dengan terbitnya buku ini mendatangkan kebermanfaat bagi masyarakat.

Akhir kata kami ucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya bagi tim penulis dan tim publikasi yang telah bekerja dan berkarya menghasilkan karya terbaik dalam buku ini.

Penerbit Tangguh Denara Jaya  
Direktur

**Uke Ralmugiz, S.SI., M.Pd**

# DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>I</b>
<b>KATA SAMBUTAN PENERBIT.....</b>	<b>III</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>IV</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>BAB II HAK ATAS TANAH.....</b>	<b>6</b>
A. SEJARAH HAK ATAS TANAH .....	6
B. PENGERTIAN HAK ATAS TANAH .....	10
C. TERJADINYA HAK ATAS TANAH .....	11
D. HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM BARAT .....	12
E. JENIS-JENIS HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA .....	20
<b>BAB III PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN.....</b>	<b>29</b>
<b>BAB IV HUBUNGAN HAK TANGGUNGAN DENGAN           HIPOTEK .....</b>	<b>43</b>
A. PENGERTIAN HIPOTEK.....	43
B. SIFAT-SIFAT HIPOTEK .....	43
C. MACAM-MACAM HIPOTEK .....	44
D. HAPUSNYA HIPOTEK .....	45
E. HUBUNGAN HIPOTEK DENGAN HAK TANGGUNGAN.....	46
<b>BAB V KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN DALAM           HUKUM PERTANAHAN.....</b>	<b>49</b>
<b>BAB VI PROSEDUR PENDAFTARAN HAK           TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK.....</b>	<b>52</b>
A. PROSEDUR DAN SYARAT – SYARAT PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK.....	52





# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia serta sebagai hak dasar dari setiap orang, hal ini dijamin di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara, maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria, selain bertujuan melindungi tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.<sup>1</sup> Seseorang yang telah mempunyai sebidang tanah yang mana tanah tersebut adalah telah diakui sebagai hak miliknya, maka yang bersangkutan segera mendaftarkan tanah tersebut. Pendaftaran atas tanah dapat diajukan ke Kantor Pertanahan setempat.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Chandra, S. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah “Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan”*, Grasindo, Jakarta, 2005, hlm. 3

<sup>2</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 89

Dengan meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik tolak pada bidang ekonomi dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan lembaga jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dan salah satu cara perolehan dana yang dapat dilakukan adalah melalui jasa perbankan, yaitu melalui kredit yang diberikan oleh pihak bank atau melalui jasa lembaga pembiayaan.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut UUHT, diharapkan dapat memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUH Perdata.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>3</sup>

Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sesuai dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Seiring

---

<sup>3</sup>Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

dengan perkembangan teknologi, pemerintah ikut berpartisipasi dengan mengambil peran untuk meningkatkan pelayanan publik agar lebih lebih cepat, efektif, dan efisien. Itu sebabnya pelaksanaan pelayanan publik dituntut untuk dapat Sesuai layanan yang prima.

Ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik menyatakan bahwa Pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.<sup>4</sup>

Untuk mewujudkan pelayanan publik yang berkualitas, kantor wilayah maupun satuan kerja harus mengubah paradigma pola penyelenggaraan sebagai pengguna layanan. Pemberi layanan harus menerapkan Pedoman Standar Pelayanan untuk meningkatkan kinerja dan pelayanan kepada masyarakat.

Suka atau tidak suka globalisasi telah dan segera menyapa setiap negara, bahkan menyentuh setiap masyarakat di dunia. Kemajuan pesat teknologi digital saat ini diseluruh dunia membawa berbagai dampak perubahan terhadap berbagai pelayanan publik kepada masyarakat.

Kondisi tersebut juga berlaku untuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang kini sudah mempersiapkan layanan elektronik dalam rangka mendukung transformasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengantisipasi era digital.

Salah satu layanan publik terintegrasi secara elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan

---

<sup>4</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik

Nasional Republik Indonesia adalah Layanan Hak Tanggungan Elektronik, yang telah diluncurkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pada hari Rabu, tanggal 04 September 2019 di Jakarta.

Untuk meningkatkan mutu pelayanan yang cepat, mudah, dan biaya murah, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, kemudian ketentuan diatas dicabut dan digantikan sesuai ketentuan pasal 37 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.<sup>5</sup>

Dalam menerapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, paling tidak ada tiga hal yang harus diwujudkan, yaitu:

1. Pelayanan yang diberikan kepada masyarakat diupayakan instan dan cepat namun harus tepat. Pemerintah baik pusat maupun daerah melakukan eksplorasi cara-cara baru dalam memberikan informasi terkini dan layanan kepada publik sebagai upaya meningkatkan mutu pelayanan.
2. Pelayanan publik dapat dikatakan pelayanan prima apabila dalam pelaksanaannya tidak menyulitkan, prosedur/tata cara pelayanan diselenggarakan secara mudah, lancar, cepat, tidak berbelit-belit, mudah dipahami dan mudah dilaksanakan oleh masyarakat yang meminta pelayanan.

---

<sup>5</sup>Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik



3. Pelayanan publik pada hakekatnya adalah bentuk pelayanan yang diberikan kepada masyarakat. Oleh sebab itu biaya atau tarif yang diberikan harus memiliki standart harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat secara keseluruhan. Dengan kata lain harga untuk pelayanan publik adalah harga yang murah

Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, peluncuran layanan pertanahan oleh Kementerian ATR/BPN RI berbasis digital atau elektronik bertujuan untuk memudahkan pengurusan pertanahan sehingga cita-cita untuk meningkatkan peringkat kemudahan berusaha atau '*Ease of Doing Business (EODB)*' di Indonesia dapat terpenuhi.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementrian ATR/BPN terus berbenah, dengan memanfaatkan kemajuan pesat dibidang teknologi. Kementerian ATR/BPN, secara bertahap melakukan transformasi digital. Dalam pelayanan publik, kantor pertanahan Kabupaten/Kota sudah menerapkan layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-EI).

## **BAB II**

# **HAK ATAS TANAH**

### **A. Sejarah Hak Atas Tanah**

Tujuan yang dikandung oleh hukum tidak terlepas dari siapa yang membuat hukum tersebut. Jika sebelum Bangsa Indonesia merdeka, sebagian besar hukum agrarian dibuat oleh penjajah terutama masa penjajahan Belanda, maka jelas tujuan dibuatnya adalah semata-mata untuk kepentingan dan keuntungan penjajah. Hukum agrarian yang berlaku sebelum diundangkannya UUPA adalah hukum agrarian yang sebagian besar tersusun berdasarkan tujuan dan keinginan sendiri-sendiri dari pemerintah jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya. Sehingga ketentuan Hukum agraria yang ada dan berlaku di Indonesia sebelum UUPA dihasilkan oleh bangsa sendiri masih bersifat Hukum Agraria Kolonial yang sangat merugikan bagi kepentingan bangsa Indonesia.<sup>6</sup>

Dalam perjalanan sejarah pemerintah Hindia Belanda di Indonesia terdapat dualisme hukum yang menyangkut Hukum Agraria Barat, dan dipihak lain berlaku Hukum Agraria Adat. Akhirnya sistem tanam paksa yang merupakan pelaksanaan politik kolonial konservatif dihapuskan dan dimulailah sistem liberal. Politik liberal adalah kebalikannya dari politik konservatif dihapuskan dan dimulailah sistem liberal. Prinsip politik liberal adalah tidak adanya campur tangan pemerintah dibidang usaha, swasta diberikan hak untuk mengembangkan usaha dan modalnya di Indonesia. Hal ini disebabkan karena semakin tajamnya kritik yang dialamatkan kepada Pemerintah Belanda karena kebijakan politik agrariannya mendorong dikeluarkannya kebijakan kedua

---

<sup>6</sup>Muchsini, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 9

yang disebut *Agrarisch Wet* (dimuat dalam *Staatblad* 1870 Nomor 55).<sup>7</sup>

Terkait dengan sejarah hak-hak atas tanah berdasarkan hal-hal diatas, maka hak-hak atas tanah dapat dibedakan dalam 2 masa, yaitu masa kolonial (sebelum kemerdekaan) dan setelah kemerdekaan.

#### 1. Masa Kolonial (sebelum kemerdekaan)

Hak-hak atas tanah yang ada pada masa colonial ini, tentunya tunduk pada Hukum Agraria Barat yang diatur dalam KUH Perdata, diantara hak-hak yang diatur tersebut antara lain :

##### a. Hak *Eigendom* (hak milik)

Pasal 570 KUH Perdata menyebutkan, *Eigendom* adalah hak untuk dengan bebas mempergunakan suatu benda sepenuhnya dan untuk menguasai seluas luasnya, asal saja tidak bertentangan dengan undang undang atau peraturan peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak hak orang lain; semua itu kecuali *pencabutan eigendom* untuk ke kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan peraturan umum.

##### b. Hak *Erfpacht* (hak usaha)

Hak *erfpacht*, adalah hak benda yang paling luas yang dapat dibebankan atas benda orang lain. Pada pasal 720 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dengan kewajiban member upeti tahunan. Disebutkan didalamnya pula bahwa pemegang *erfpacht* mempunyai hak untuk mengusahakan dan merasakan hasil benda itu dengan penuh. Hak ini bersifat turun temurun, banyak diminta untuk keperluan pertanian. Di Jawa dan Madura Hal *erfpacht* diberikan untuk pertanian besar,

---

<sup>7</sup>Ibid, hlm. 13

tempat tempat kediaman di pedalaman, perkebunan dan pertanian kecil. Sedang di daerah luar Jawa hanya untuk pertanian besar, perkebunan dan pertanian kecil.

c. Hak *Opstal* (hak numpang karang)

Hak *Opstal* adalah hak untuk mempunyai rumah, bangunan atau tanam tanaman di atas tanah orang lain. Menurut Pasal 711 KUH Perdata disebutkan bahwa hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain.

2. Masa setelah kemerdekaan

a. Sebelum UUPA

Hukum agrarian sebelum adanya UUPA mempunyai sifat dualisme hukum, dikarenakan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat, disamping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum Barat. Hal mana selain menimbulkan berbagai masalah antargolongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa. Hal ini pun terjadi dalam sejarah pemberlakuan hak-hak atas tanah di Indonesia. Sifat dualisme Hukum Agraria kolonial ini meliputi bidang-bidang sebagai berikut:

1. Hukumnya

Pada saat yang sama berlaku macam-macam Hukum Agraria, yang meliputi:

- Hukum Agraria Barat yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek, Agrarische Wet, dan Agrarische Besluit*.
- Hukum Agrarian Adat yang diatur dalam Hukum Adat daerah masing-masing
- Hukum Agraria Swapraja yang berlaku didaerah-daerah Swapraja (seperti: Yogyakarta, Surakarta, dan Aceh)
- Hukum Agraria Antar-Golongan (*Agrarische Interdientielrecht*) yaitu hukum yang digunakan untuk menyelesaikan hubungan-hubungan hukum dalam

bidang pertanahan antarorang-orang pribumi dengan orang-orang bukan pribumi

## 2. Hak Atas Tanah

- Hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Barat yang diatur dalam KUHPerdata, misalnya *hak eigendom*, *hak erfpacht*, *hak postal*, *Recht van gebruik* (hak pakai), *bruikleen* (hak pinjam pakai)
- Hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Adat daerah masing-masing yang disebut tanah-tanah hak adat, misalnya tanah yayasan, tanah kas desa, tanah gogolan, tanah pangonan (penggembalaan), tanah kuburan.
- Hak-hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, misalnya *hak agrarische* (tanah milik adat yang ditundukkan diripada Hukum Agraria Barat), *landerijen bezitrecht* (tanah yang subjek hukumnya terbatas pada orang-orang dari golongan Timur Asing/Tionghoa)
- Hak-hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Swapraja, misalnya grant sultan (semacam hak milik adat yang diberikan oleh Pemerintah Swapraja khusus bagi para kaula swapraja, didaftar di kantor Pejabat Swapraja)

### b. Setelah UUPA

Setelah lahirnya (Undang-Undang Pokok Agraria) sebagai dasar bagi Hukum Agraria di Indonesia, maka problema dualisme pun teratasi. Alhasil, Negara Indonesia dapat berupaya semakin maksimal, guna mencapai apa yang menjadi tujuan negara bagi kemakmuran rakyat.

Hak-hak atas tanah diatur dalam UUPA pasal 2, pasal 4, pasal 16, pasal 20-46, pasal 50, pasal 53, pasal 55, dan ketentuan-ketentuan tentang konversi. Sehingga lahirlah kodifikasi hak-hak atas tanah yang lebih baik. Setelah adanya UUPA, hak-hak atas tanah di Indonesia pun mutlak menjadi milik Negara Indonesia.

## B. Pengertian Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara atas tanah berdasarkan macam-macam hak atas tanah yang telah disebutkan dalam pasal 2, yang dapat dipunyai dan diberikan oleh masyarakat maupun badan hukum.

Hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak Perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.<sup>8</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>9</sup>

### 1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung berhubungan dengan tanah tersebut dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum yang lainnya. yang dapat meliputi penggunaan dari bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.

### 2. Wewenang Khusus

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Meida Group, Jakarta, 2005, hlm. 82

<sup>9</sup> Soediikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1998, hlm. 45

Wewenang yang bersifat khusus yaitu penggunaan hak atas tanah sesuai dengan macam hak atas tanah yang dimilikinya, contohnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah seseorang mempunyai wewenang atas tanahnya tersebut untuk kepentingan usaha (Pertanian, Perkebunan, dll) dan untuk mendirikan bangunan, pada wewenang tanah hak Guna Bangunan adalah seseorang mempunyai wewenang untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan diatas tanah milik orang lain.

### **C. Terjadinya Hak Atas Tanah**

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 (empat) cara terjadinya hak atas tanah sebagai berikut:<sup>10</sup>

#### **a. Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat**

Hak milik adalah hak yang terjadi menurut hukum adat, hak tersebut melalui pembukaan lidah (*Aanslibbing*). Pembukaan lidah disini adalah, pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat/desa bersama-sama dengan masyarakat. Kemudian tanah yang telah dibuka tersebut dibagikan oleh kepala adat/desa kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan tani kepada masyarakat hukum adat. Yang dimaksud Lidah tanah adalah tanah yang tumbuh karena usahanya, tanah tersebut berada di tepi sungai, danau atau laut. Tanah tersebut merupakan kepemeilikan orang yang memiliki tanah berbatasan. Dengan sendirinya tanah tersebut menjadi hak milik karena adanya proses pertumbuhan yang memakan waktu.<sup>11</sup>

#### **b. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah**

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm. 54-58

<sup>11</sup> Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II), *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanja*, Jambatan, Jakarta, 1971, hlm. 81

Hak atas tanah disini adalah tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara. Hak atas tanah terjadi apabila adanya pemberian langsung dari negara, berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, bahwa yang dimaksud dengan Pemberian hak hak atas tanah adalah bahwa pemerintah berdasarkan penetapannya memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan. Terjadinya pemberian hak atas tanah negara tersebut melalui permohonan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang  
Hak atas tanah ini tercipta karena undang-undang. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Konversi pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1996 tentang UUPA. Jadi semua hak atas tanah sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur didalam UUPA tersebut. Yang dimaksud dengan konversi disini adalah perubahaN hak atas tanah karena berlakunya UUPA yang diubah menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam Pasal 16 UUPA.
- d. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak  
Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri diatas hak milik. Dengan ini terjadinya hak pakai atau hak guna bangunan dibuat dengan akta PPAT yaitu akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau hak Pakai diatas tanah Hak Milik. Yang kemudian akta ini didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah.

#### **D. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat**

Sejak Hindia Belanda menjadi jajahan Belanda (1815), kondisi hukum khususnya hukum perdata sudah bersifat dualistis. Di samping hukum adat yang merupakan hukum perdata bagi



golongan penduduk pribumi/bumiputera, maka bagi golongan penduduk penjajah Belanda dan golongan yang sejenis (Eropa) berlaku hukum perdata Belanda (*Burgerlijke wet boek/BW/Kitab Undang-undang Hukum Perdata/Sipil*).

Menurut Pasal 163 I.S. penduduk Hindia Belanda dibagi menjadi tiga golongan, yaitu:

- a. Golong Eropa;
- b. Golongan Timur Asing;
- c. Golongan Indonesia Asli (Bumiputera/pribumi).

Berdasarkan Pasal 131 ayat 2 sub b. *Indische Staatsregeling* (I.S.) dan Pasal 15 *Algemene Bepalingen van Wetgeving* (A.B.) untuk bangsa Indonesia asli dalam lapangan hukum swasta (perdata) berlaku terutama hukum adat. Akan tetapi, ada kemungkinan untuk menyimpang dan hukum adat, jika ternyata, bahwa penyimpangan itu perlu berhubung dengan kebutuhan sosial atau dalam kepentingan umum.

Adanya dualisme hukum perdata tersebut diikuti pula dengan adanya dualisme hukum tanah, sehingga pada masa itu dikenal adanya:

- a. Tanah-tanah Adat yang bersumber dan Hukum Adat Indonesia; dan
- b. Tanah-tanah Eropa yang bersumber pada *Burgerlijke Wetboek/BW/Kitab Undang-undang Hukum Perdata*.

Selain kedua jenis hak atas tanah tersebut di atas, dalam praktik dan realitas perundangundangan kolonial terdapat tanah-tanah dengan hak-hak yang lain, yaitu:<sup>12</sup>

- a. Hak-hak atas tanah ciptaan pemerintah Hindia Belanda, berupa *Agrarisch Eigendom* (hak milik agraria) sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 51 ayat (7) IS, yang pengaturannya

---

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 53-54

terdapat dalam *Staatblad* (Stb.) 1872 No. 117, dan *Landerijenbezitrecht* (dikenal dengan sebutan “tanah-tanah Tionghoa”, karena subjeknya terbatas pada golongan Timur Asing, terutama golongan Cina) yang diatur dalam Stb. 1926 no. 121.

b. Hak atas tanah ciptaan Pemerintah Swapraja di daerah Sumatera Timur, seperti:

1. *Grant sultan*, diberikan oleh pemerintah Swapraja bagi bukan penduduk Swapraja, didaftar di kantor Pejabat Swapraja;
2. *Grant controleur*, diberikan oleh pemerintah Swapraja bagi bukan penduduk Swapraja, didaftar di kantor Controleur (pejabat Pangreh Praja *Binnenlandsch Bestuur* Hindia Belanda);
3. *Grant Deli Maatschappij*, terdapat di kota Medan dan diberikan oleh *Deli Maatschappj*, serta didaftar di kantor perusahaan tersebut;
4. *Hak konsesi* untuk perusahaan kebun besar, diberikan oleh Pemerintah Swapraja dan didaftar di kantor Residen.

Guna mendapatkan gambaran lebih lanjut tentang kedudukan hukum tanah-tanah sebelum berlakunya UUPA, perlu diketahui terlebih dahulu macam-macam hak atas tanah pada zaman kolonial, yang dikenal dengan hak-hak barat, diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlike wetboek/BW*), di antaranya adalah hak *Eigendom*, hak *Opstal*, hak *Erfpacht*, dan sebagainya. Di bawah ini akan diuraikan beberapa hak kebendaan utama yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Barat (*Burgerhjee wetboek*).

#### **a. Hak Eigendom**

*Eigendom* merupakan istilah yang dikenal dalam hukum kebendaan Perdata Barat, yang kurang lebih bermakna hak milik. *Eigen* berarti diri atau pribadi, sedang *dom* tampaknya kita perlu merujuk pada kata *dominium*, yang dalam Kamus Istilah Hukum Latin-Indonesia karya Gokkel & van der Wall diartikan sebagai

hak milik.<sup>13</sup> Jadi, *Eigendom* dapat diartikan sebagai hak milik pribadi.

Hak *Eigendom* adalah hak kebendaan yang paling luas. Yang dimaksud *Eigendom* menurut Pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijke wetboek/BW*) adalah “Hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran sejumlah ganti rugi”.

Dalam pasal ini ditetapkan dengan tegas bahwa hak *eigendom* adalah hak kebendaan (*zakelijk recht*), artinya bahwa orang yang mempunyai *eigendom* itu mempunyai wewenang untuk:

- a. Menggunakan atau menikmati benda itu dengan bebas dan sepenuh-penuhnya;
- b. Menguasai benda itu dengan seluas-luasnya. Sebagai hak kebendaan, pada hak *eigendom* dapat diperoleh melalui cara:
  1. Mengambil untuk dimiliki;
  2. Penarikan;
  3. Lampau waktu (kadaluwarsa);
  4. Warisan;
  5. Penyerahan sebagai akibat dan suatu asas hukum karena peralihan milik yang berasal dari orang yang berhak menggunakan hak milik mutlak (*eigendom*) tersebut.

---

<sup>13</sup> Gokkel. HRW & van der Wall, *Istilah Hukum Lain-Indonesia*, alihbahasa S. Adiwinata, Intermasa, Jakarta, 1986. Hlm. 32

Berdasarkan ketentuan konversi Pasal 1 ayat (1) UUPA, Hak *Eigendom* atas tanah yang ada dikonversi menjadi hak milik, tetapi si pemegang hak harus memenuhi syarat-syarat yang melekat pada hak milik yaitu berstatus WNI tunggal (Pasal 21).

Dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1960, Pasal 2 dan seterusnya antara lain menyebutkan: “mereka yang WNI tunggal pada tanggal 24 September 1960 dan memiliki tanah *Eigendom* dalam waktu 6 bulan sejak berlakunya UUPA wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan tentang status kewarganegaraan mereka (Pasal 2). Jika terbukti berkewarganegaraan tunggal, maka hak *Eigendommenya* dikonversi menjadi hak milik. Pencatatan konversi ini dilakukan baik pada asli maupun pada *grosse actenya* (Pasal 3).

Hak-hak *Eigendom* yang setelah jangka waktu 6 bulan (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2) terlampaui pemiliknya tidak datang pada KKPT atau pemiliknya tidak dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, maka oleh KKPT dicatat pada akta aslinya sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan (HGB), dengan jangka waktu 20 tahun (dengan demikian, akan berakhir pada tanggal 24 September 1980).

Untuk mengatur akibat-akibat hukum dan ketentuan konversi UUPA dan menentukan status hukum serta penggunaan/peruntukannya lebih lanjut dan tanah-tanah tersebut, telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, dan sebagai tindak lanjutnya telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979.

Dalam kedua peraturan tersebut antara lain dinyatakan bahwa tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

### **b. Hak Erfpacht**

Pasal 720 BW menerangkan bahwa, hak *Erfpacht* adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya (*voile genot hebben*) kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban untuk membayar setiap tahun sejumlah uang atau hasil bumi (*jaarhijke pacht*) kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas *eigendom* dan pemilik itu. Pemegang hak *erfpacht* disebut *Erfpachter*.

Menurut Pasal 9 *Agrarisch Besluit* (AB), hak *Erfpacht* ini diberikan untuk jangka waktu 75 tahun, sedang tanah yang diberikan ditetapkan luasnya kurang lebih 500 bau (1 bau = 0,7 ha). Dalam *Bijblad* 3020 ditetapkan bahwa tanah yang diberikan dengan hak *Erfpacht* hanyalah tanah liar (*woestegrond*), yaitu tanah yang tidak dikerjakan oleh orang-orang Indonesia (Bumiputera) dan tidak merupakan tanah penggembalaan (*weidevelden*) atau tidak termasuk dalam satu wilayah desa.

Sedangkan tanah-tanah yang tidak dapat diberikan dengan hak *Erfpacht* ialah:

- a. Tanah-tanah yang dipunyai dengan suatu hak oleh orang lain, jika pemiliknya tidak mau melepaskan haknya;
- b. Tanah-tanah keramat;
- c. Tanah-tanah untuk pasar atau untuk kepentingan umum (kuburan);
- d. Hutan Jati dan hutan-hutan lainnya, demikian pula tanah-tanah yang di dalamnya terdapat benda pertambangan.

Berikut merupakan Hak dan kewajiban dari *Erfpachter*:

- a. Membayar canon (uang tahunan);
- b. Memelihara tanah *erfpacht* itu sebaik-baiknya;
- c. *Erfpachter* dapat membebani haknya dengan hipotik;
- d. *Erfpachter* dapat membebani tanah itu dengan pembebanan pekarangan (*erfdienstbaarheid*) selama *erfpacht* itu berjalan;

- e. Erfpachter dapat mengasingkan hak erfpacht itu kepada orang lain.

Menurut Pasal 738 BW, berakhirnya hak *Erfpacht* menunjuk pada peraturan untuk hak *Opstal* (Pasal 718 dan 719 BW). Jadi, hak *Erfpacht* dan hak *Opstal* itu berakhir dengan cara yang sama, yaitu:

- a. Berkumpulnya hak *eigendom* dan hak *erfpacht* atau hak *Opstal* dalam satu tangan (*vermenging*);
- b. Tanahnya musnah;
- c. Lampau waktu 30 tahun, dalam arti hak *erfpacht* itu tidak digunakan selama itu;
- d. Waktu *erfpacht* itu telah berakhir, bila tidak ditentukan, maka harus lewat 30 tahun, tetapi harus diberitahukan setahun sebelumnya.

Menurut Pasal 732 BW, kalau waktu yang ditentukan semula telah dilewati, maka dianggap diperpanjang secara diam-diam (*stilwijgend vernieuwd*), tetapi sewaktu-waktu dapat dihentikan oleh pihak-pihak itu. Dengan terbitnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), maka ketentuan-ketentuan dalam Buku 11 dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata/*Burgerlijke wetboek/BW*, sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dinyatakan tidak berlaku, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku.

Dalam ketentuan konversi dan UUPA No. 5 Tahun 1960:

1. Hak *erfpacht* untuk perkebunan besar dikonversi menjadi Hak Guna Usaha, yang berdasarkan Pasal 28 ayat (1) akan berlangsung selama sisa waktu tersebut dengan jangka waktu selama-lamanya 20 (dua puluh) tahun.
2. Hak *erfpacht* untuk pertanian kecil (*klein landbouw*), sejak berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960 hapus dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

3. Sedangkan hak *erfpacht* untuk perumahan yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi Hak Guna Bangunan yang berlangsung selama sisa waktu hak *Opstal* dan *erfpacht* tersebut, tetapi selama-lamanya 20 (dua puluh) tahun (Pasal 35 ayat (1)).

### c. Hak *Opstal*

Menurut Pasal 711 BW, hak *Opstal* adalah suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atas milik orang lain. Hak *Opstal* diatur dalam BW buku 11 titel 9 Pasal 711-719. Hak *Opstal* dapat dipindah-tangankan dan dapat dibebani dengan hipotik, juga dapat dibebani dengan *erfdienstbaarheid*, tetapi oleh undang-undang ditentukan dengan tegas, bahwa hanya dimungkinkan selama seorang menguasai *Opstal* itu. Ada perbedaan penting antara hak *Opstal* dan *erfpacht*. Dalam kedua hal pemilik tanah, sesudah habis waktunya, menjadi pemilik *Opstal* itu atau dan perbaikan-perbaikan yang telah diadakan oleh pemegang *erfpacht*.

Perbedaannya ialah bahwa pada *Opstal*, pemilik tanah harus mengganti harga gedung-gedung, pekerjaan-pekerjaan atau tanaman-tanaman di atas tanah itu, sedangkan pada *erfpacht* pemegang *erfpacht* mempunyai hak untuk mengambil perbaikan-perbaikan yang terdiri atas benda-benda tetap itu, asal saja mengganti kerugian dan kerusakan-kerusakan pada tanah, yang ditimbulkan oleh karena pengambilan itu. Seperti halnya dengan semua hak-hak kebendaan juga *Opstal* harus didaftarkan dalam register-register resmi. Hak *Opstal* berakhir dengan cara-cara yang sama seperti hak *erfpacht*. Hak *Opstal* itu tidak usah diberikan untuk satu waktu tertentu. Dalam undang-undang ditentukan dengan tegas, bahwa dalam hal seorang memberikannya untuk satu waktu yang tidak tertentu, maka setidak- tidaknya harus untuk 30 (tiga puluh) tahun, apabila sesudah 30 tahun hendak menghentikannya harus setidak-

tidaknya setahun sebelumnya diberitahukan kepada orang yang mempunyai hak *Opstal* itu.

Oleh UUPA Buku II dan BW dicabut sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik, yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria tersebut, dalam ketentuan-ketentuan konversi ditetapkan bahwa undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak *Opstal* (dan *erfpacht*) tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

#### **d. Hak Gebruik**

Hak Gebruik diatur dalam pasal 818 KUH Perdata yang Berbunyi: “Hak Pakai dan hak mendiami, diperoleh dan berakhir dengan cara yang sama seperti hak pakai hasil.” Jadi Hak Gebruik merupakan hak pakai, yaitu hak pakai atas sebidang tanah pekarangan, yang diperlukan untuk diri sendiri dan isi rumahnya yang kepada pemakainya hanya dapat mengambil hasil dari hak pakai tersebut.

### **E. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

#### **1. Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut memiliki fungsi sosial. Turun menurun artinya bahwa tanah tersebut dapat diwariskan apabila ada ahli warisnya jikalau pemilik tanah tersebut meninggal dunia, sepanjang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-.

Terkuat, artinya tidak mudah hapus, hak yang lebih kuat dari hak atas tanah yang lainnya, waktu tidak terbatas dan dapat diwariskan, mudah dipertahankan apabila ada gangguan dari pihak lain. Terpenuh artinya hak Milik atas tanah memberi



wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain maupun tidak, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan waraga negara Indonesia (WNI) dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik harus melaksanakan apa yang diamanatkan dapa UUPA, bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yaitu penggunaan tanah harus berdasarkan dengan keadaan dan sifat haknya, tanah tersebut harus diurus agar kesuburan terjaga dan menjegah kerusakan pada tanah tersebut, dan dalam menggunakan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi orang lain.<sup>14</sup>

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik Atas tanah seabgai berikut:<sup>15</sup>

#### 1. Beralih

Adanya suatu peralihan hak karena perbuatan yang tidak sengaja atau perbuatan tersebut “karena hukum” kepada pihak lain, dikarenakan seseorang yang mempunyai hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia. Maka dalam hal ini secara hukum hak milik atas tanah tesebut berindah kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai Subjek Hukum.

#### 2. Dialihkan/pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu yang disengaja, agar hak atas tanah tersebut

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah, Op-Cit*, hlm. 90-91

<sup>15</sup> Ardiansyah Zulhadji, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Lex Crimen*, Vol.V/No. a/Aprl-Jun/2016, hlm. 34

berpindah kepada pihak lain. Hal ini dilakukan dengan berbagai perbuatan hukum, berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.

## **2. Hak Guna Usaha**

Berdasarkan Pasal 28 ayat 1 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Subjek yang bisa mendapatkan Hak Guna Usaha sesuai pasal 30 ayat (1) UUPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Subjek Hak Guna Usaha yang mempunyai Hak tersebut, akan tetapi tidak memenuhi sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA subjek hak Guna usaha wajib melaporkan dalam jangka waktu 1 tahun atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam hal ini. Akan tetapi jika dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain yang memenuhi syarat maka hak tersebut hapus demi hukum.<sup>16</sup> Ketentuan tersebut kembali lagi dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996.

Dari Pasal 30 tersebut diatas, dapat dirumuskan bahwa Undang-Undang telah memperluas subjek yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Selain perseorangan warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah, kemungkinan juga Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum

---

<sup>16</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm 18

Negara Republik Indonesia dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha atas tanah tersebut. Akan tetapi, perlu diperhatikan Badan Hukum yang mendapatkan Hak Guna Usaha tersebut harus memenuhi beberapa syarat berdasarkan Pasal 30 UUPA berikut ini:<sup>17</sup>

1. Didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia,
2. Berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bahwa penggunaan untuk pertama kali adalah selama 35 tahun, akan tetapi dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu selama 25 tahun. Apabila jangka waktu tersebut berakhir, maka Hak Guna Usaha tersebut dapat diperbaharui kembali dengan jangka waktu paling lama 35 tahun.

Berdasarkan Pasal 9 bahwa untuk melakukan perpanjangan waktu atau pembaharuan terhadap Hak Guna Usaha maka harus memenuhi persyaratan yang telah diatur didalam Peraturan Pemerintah.<sup>18</sup>

### **3. Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 35 UUPA Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai maupun mendirikan bangunan diatas tanah dalam jangka waktu tertentu yang mana bangunan diatas tanah tersebut bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jadi, dalam hal ini Pengguna bangunan tersebut bukanlah pemilik atas tanah bangunan tersebut. sehingga pengguna bangunan dan pemilik hak atas tanah adalah 2 (dua) hal yang berbeda. Sehingga disini berarti Pemegang Hak Guna Bangunan adalah berberda dengan pemegang Hak Milik atas

---

<sup>17</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 151

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 132-135

tanah, atau dapat diartikan pemegang Hak Guna bangunan bukanlah pemilik dari hak atas tanah tersebut.<sup>19</sup>

Dalam Pasal 36 ayat 1 mengatur mengenai siapa yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan, bahwa yang dapat mempunyai hak Guna Bangunan adalah perseorangan warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesia. Dalam hal ini telah disebutkan di dalam Pasal 39 UUPA, badan hukum dimungkinkan memiliki Hak Guna Bangunan dengan memenuhi syarat yang telah ditetapkan sebagai berikut:<sup>20</sup>

1. Didirikan menurut ketentuan Hukum Indonesia; dan
2. Badan hukum tersebut berkedudukan di Indonesia.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan, berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 1996 menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut:

1. Tanah Negara;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Hak Milik

Dalam Pasal 35 (1) UPPA menyebutkan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, bahwa hak guna bangunan diberikan jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.<sup>21</sup> Maka dari itu, atas dasar permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan keadaan bangunan-bangunannya, maka jangka waktu tersebut dapat di perpanjang paling lama 20 tahun.<sup>22</sup>

Mengenai hapusnya Hak Guna bangunan telah disebutkan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 190

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 191

<sup>21</sup> Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPPA*, Amico, Bandung, 1989, hlm. 18

<sup>22</sup> G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1986, hlm. 10

Tahun 1993 yang dinyatakan Hak Guna Bangunan hapus dikarenakan sebagai berikut:<sup>23</sup>

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana waktu ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hpl atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena
3. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32 atau;
4. Dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hgb antara pemegang hgb dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau
5. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
6. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
7. Dicabut berdasarkan undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak tanah dan benda-benda yang ada di atasnya;
8. Ditelantarkan;
9. Tanahnya musnah;
10. Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

#### **4. Hak Pakai**

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari suatu tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, dalam hal ini berdasarkan keputusan oleh pejabat untuk memberikannya, sedangkan apabila milik orang lain maka

---

<sup>23</sup> Kartini Muljadi, *Hak-hak Atas Tanah, Op-Cit*, hlm. 219

berdasarkan perjanjian, yang itu bukan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa. Kata “menggunakan” menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan yang dimaksud “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya perternakan, perikanan, pertanian, perkebunan.<sup>24</sup>

Mengenai siapa saja yang dapat mempunyai Hak Pakai diatur Dalam Peraturan Pemerintah Pasal 39 PP Nomor 40 tahun 1996 lebih rinci yang dapat mempunyai Hak Pakai;<sup>25</sup>

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan Berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
7. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.

## **5. Konversi Hak Atas Tanah**

Dalam Hukum Agraria mengatur mengenai Konversi Hak Atas tanah adalah secara umum dapat dikatakan sebagai perubahan atau dapat dikatakan sebagai penyesuaian dari peraturan-peraturan yang lama kepada peraturan-peraturan yang baru, yang mana dengan hak-hak yang baru pula. Konversi ini merupakan salah satu cara untuk memenuhi asas Unifikasi Hukum melaui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan

---

<sup>24</sup>Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi I, Volume 2, 2014, hlm. 2

<sup>25</sup> Urip santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Op-Cit, hlm. 115

Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) Nomor 2 tahun 1962 mengatur mengenai penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara Normatif.<sup>26</sup> Bahwa ketentuan berlakunya UUPA yang menjadi dasar, sehingga pada tanggal 24 September 1960 adalah masa berakhirnya sistem dualisme yang dianut pada zaman kolonial antara hukum ex BW dan hukum adat berkenaan dengan pertanahan di Indonesia. Sehingga setelah berlakunya ketentuan-ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maka tidak mungkin diterbitkan lagi hak-hak tanah yang tunduk kepada hukum adat.<sup>27</sup>

Dimana di dalam penyesuaian ini memungkinkan hak atas tanah yang baru itu lebih kuat kedudukannya di dalam hukum, khususnya hukum pertanahan atau mungkin hak terdahulu tersebut memiliki kedudukan yang lebih rendah. Hal ini tentunya dikaitkan dengan kedudukan kewarganegaraan seseorang yang memegang hak atas tanah itu.<sup>28</sup>

Dalam Pasal 2 Peraturan menteri Pertanian dan agraria Nomor 2 tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas tanah, apabila diperinci dalam Pasal II tersebut ada beberapa hak atas tanah yaitu:<sup>29</sup>

1. Hak *Agrarish Eigendom*;
2. Milik, Yasan, hak atas druwe, hak atas druwe desa, *Pesini*;
3. *Grant Sultan*;
4. *Landerijen Bezitsrecht, altijddurende erfacht*, hak usaha atas bekas tanah partikulir.

---

<sup>26</sup> Ulfia Hasanah, *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum, 2 Volume 3. No. 1, hlm. 4

<sup>27</sup> A.P Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm. 22

<sup>28</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm. 60

<sup>29</sup> A.P Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah, Op-Cit*, hlm.

Untuk pendaftaran konversi tersebut maka pemohon harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu tanda bukti haknya, yaitu bukti pajak, surat keterangan kepala desa dan tanda bukti kewarganegaraanya.<sup>30</sup>

Berikut merupakan perbandingan dari jenis hak atas tanah dari hukum Barat (sebelum berlakunya UUPA) dan sesudah berlakunya UUPA:

**Tabel 1.** Perbandingan Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah berlakunya UUPA

NO	Menurut Hukum Barat	Menurut UUPA
1.	Hak <i>Eigendom</i>	Hak Milik
2.	Hak <i>Erfpachter</i>	Hak Guna Usaha
3.	Hak <i>Opstal</i>	Hak Guna Bangunan
4	Hak <i>Gebruik</i>	Hak Pakai

---

<sup>30</sup>*Ibid*, hlm. 40



## **BAB III**

# **PENGERertian HAK TANGGUNGAN**

Pada mulanya pembebanan hak atas tanah di Indonesia bersifat dualistis, antara lain diatur dalam Buku II KUH Perdata, *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 dan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketiga ketentuan itu telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia.<sup>31</sup>

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan amanat dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960. UUHT Nomor 4 Tahun 1996 merupakan pengganti dari *Hypotheek* sebagaimana yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUH Perdata, Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband*. Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai *Hypotheek* dan *Credietverband* berasal dari zaman kolonial Belanda.

Hak tanggungan berupa Hak Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan

---

<sup>31</sup>Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenadmedia Grup, Jakarta, 2014, hlm. 181

perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut UUHT, dimaksudkan untuk memenuhi keberadaan lembaga jaminan dalam menopang pembangunan ekonomi. Hal ini dimaksudkan menggantikan lembaga jaminan yang sudah ada dalam KUH Perdata, yaitu *hypotheek* dan *credietverband*. Akibat kaitannya dengan objek Hak Tanggungan ini, tentunya dalam pengaturannya pada UUHT Nomor 4 Tahun 1996, haruslah pula mempunyai kesinkronan dengan undang-undang lainnya yang berkenaan dengan pengaturan jaminan kebendaan atas tanah ini. Karena dilihat dari aspek sisi ilmu hukum dogmatik, dimana salah satu dari karakteristiknya adalah bahwa ilmu hukum itu menilai hukum yang berlaku, karena sifatnya yang normatif di mana objeknya yang terdiri atas norma dan dimensi penormannya.<sup>32</sup> Oleh karena itu, hukum positif itu dinilai, seperti melihat sinkronisasi antarberbagai aturan hukum.

Selain itu, mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, UUHT Nomor 4 Tahun 1996 setidaknya memberikan perlindungan kepada pemberi dan penerima kredit serta pihak lain melalui lembaga hak jaminan Hak Tanggungan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>33</sup>

Di dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHT disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana

---

<sup>32</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan, Op-cit*, hlm. v

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. vi

yang dimaksud dalam UUPA tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk perlunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lainnya.<sup>34</sup>

Butir 4 Penjelasan Umum UUHT, antara lain menyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi prefensi utang piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>35</sup>

Dari pengertian tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hak tanggungan meliputi antara lain:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah;
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
3. Untuk pelunasan utang tertentu;
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang *accessoir*, artinya di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud

---

<sup>34</sup>Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, hlm. 181

<sup>35</sup>Try Widiyono, *Agunan Kredit Dalam Financial Engineerin*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009, hlm. 158

perjanjian pinjam-meminjam uang. Karena merupakan perjanjian yang *accessoir*, maka adanya tergantung pada perjanjian pokok, dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok, dengan ciri-ciri dan sifat antara lain:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*);

Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 Ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa apabila debitor cedera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditor pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit de suit*);

Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT. Walaupun objek tanggungan sudah dipindah haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitor cedera janji.

3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas;

Asas Spesialitas adalah asas yang mengharuskan bahwa Hak Tanggungan itu harus didaftarkan, supaya dapat diketahui umum. Sedangkan Asas Publisitas adalah asas yang menghendaki bahwa hak tanggungan hanya dapat diadakan atas benda-benda yang ditunjukkan secara khusus. Misalnya: benda yang dipakai sebagai tanggungan itu berwujud apa, dimana letaknya, berapa luas/besarnya perbatasan dan lain-lain. Dengan asas spesialitas dan publisitas ini dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Dalam UUHT memberikan kemudahan dan kepastian hukum kepada kreditor dalam pelaksanaan eksekusi.<sup>36</sup>

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian *accessoir* tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 10 Ayat (1) jo Pasal 18 Ayat (1) UUHT, yang mana:

- Pasal 10 Ayat (1) UUHT menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- Pasal 18 Ayat (1) huruf a menentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.<sup>37</sup>

Hak Tanggungan di dalam UUHT tidaklah dibangun dari suatu yang belum ada. Hak Tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacu asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari Hipotek yang diatur oleh KUH Perdata. Bila kedua lembaga jaminan ini diperbandingkan, banyak asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari Hipotek yang diambil alih atau ditiru dari Hipotek. Namun, ada pula asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok Hak Tanggungan yang berbeda. Bahkan, ada asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari Hak Tanggungan yang baru, yang tidak terdapat di dalam Hipotek.

Dengan demikian UUHT merupakan dasar hukum yang mengatur lembaga hak jaminan atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA. Sebagai tindak

---

<sup>36</sup>Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Op-Cit*, hlm. 181-183

<sup>37</sup>Waskito dan Hadi Arnowo, *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan)*. PT. Media Adji Internasional, Jakarta, 2015, hlm. 161.

lanjutnya UUHT, berturut-turut lahirnya ketentuan yang mengatur Hak Tanggungan tersebut, diantaranya: <sup>38</sup>

1. 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;
2. 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;
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik;
5. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 tertanggal 18 April 1996 perihal Penyampaian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996;
6. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1826 tertanggal 26 Mei 1996 perihal Pembuatan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan;
7. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan

---

<sup>38</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 317-318

- Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
8. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-3433 tertanggal 17 September 1998 kepada Menteri Pertanian perihal Agunan Sertifikat di atas Tanah Hak Pengelolaan;
  9. Surat Sekretaris Menteri Negara Agraria Nomor 130-016/Sesmen/1996 tertanggal 29 Mei 1996 kepada Direksi Bank Exim perihal Mengenai UUHT dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 dan Nomor 4 Tahun 1996;
  10. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/55/KEP/DIR tertanggal 8 Agustus 1997 tentang Pemberian Kredit Usaha Kecil untuk Mendukung Program Kemitraan Terpadu dan Pengembangan Koperasi;
  11. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR tertanggal 4 April 1997 tentang Pemberian Kredit Usaha Kecil.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai beberapa asas, yaitu sebagai berikut:

1. *Droit de preference*, yaitu membebankan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1) UUHT). Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut;
2. Tidak dapat dibagi-bagi atau *ondeelbaarheid* (Pasal 2 Ayat (1) UUHT);
3. Dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu:
  - (1) Hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 Ayat (2) UUHT);

- (2) Hak atas tanah yang lain berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 Ayat (4) UUHT);
- (3) Hak atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang telah ada atau akan ada/untuk dikemudian hari (Pasal 4 Ayat (4) UUHT);
4. Sifat Perjanjian adalah tambahan (*accessories*)
5. Dapat dijadikan jaminan utang yang baru akan (Pasal 3 Ayat (1) UUHT) dan lebih dari satu utang (Pasal 3 Ayat (2) UUHT);
6. *Droit de suit*, yaitu selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (Pasal 7 UUHT). Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat;
7. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
8. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 Ayat (1) UUHT);
9. Memenuhi asas spesialis dan asas publisitas.<sup>39</sup> Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berupa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Asas Publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan (Pasal 13 UUHT);

---

<sup>39</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan, Op-Cit*, hlm. 55



10. Pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti;
11. Dapat dibebankan dengan disertai janji tertentu (Pasal 11 Ayat (2) UUHT);
12. Objek tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki pemegang hak tanggungan jika pemberi hak tanggungan cedera janji.<sup>40</sup>

Pada dasarnya, tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang. Untuk dapat dijadikan jaminan utang hak atas tanah harus memenuhi berbagai persyaratan, yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cedera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak yang terdaftar menurut perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi syarat publisitas;
4. Memerlukan penunjukkan khusus dengan undang-undang.

Sehubungan dengan persyaratan di atas, objek Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 UUHT, yaitu:

1. Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha (Pasal 25, 33 dan 39 UUPA);
2. Hak Pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;
3. Bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan oleh negara (Pasal 27 jo. Undang-Undang 16/1985);

---

<sup>40</sup>Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Op-Cit*, hlm. 183-184

4. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, asalkan hal itu dinyatakan secara jelas dalam akta pemberiannya.<sup>41</sup>

Khususnya hak pakai, dalam kenyataannya tidak semua Tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat dijadikan Objek Hak Tanggungan. Ada Tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara yang walaupun telah terdaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (khusus), adalah bukan merupakan objek Hak Tanggungan. Adapun Hak Pakai Atas Tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

Di samping Hak Pakai Atas Tanah Negara, juga ada kemungkinan Hak Pakai terjadi di atas tanah Hak Milik yang sementara ini belum diatur, tetapi oleh UUHT dibuka kemungkinan untuk dapat dijadikan objek Hak Tanggungan

---

<sup>41</sup>*Ibid*, hlm. 184-185.

apabila telah memenuhi syarat. Mengenai hal ini akan diatur di dalam Peraturan Pemerintah (Pasal 4 Ayat (3) UUHT).<sup>42</sup>

Demikian juga tanah yang sudah terdaftar, namun karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, yaitu:

1. Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan;
2. Tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar tetapi karena tidak dapat dipindahtangankan, maka tidak dapat pula dibebani dengan Hak Tanggungan;
3. Hak Pakai Atas Tanah Milik yang sudah diwakafkan, juga tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, karena tidak dapat dipindahtangankan.

Di dalam KUH Perdata, Hak Pakai tidak dapat dijadikan objek hipotek, karena Hak Pakai tidak merupakan hak kebendaan. Hak Pakai bersifat sementara, perorangan dan tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan pemilik. UUHT menentukan bahwa Hak Pakai dapat dijadikan objek Hak Tanggungan untuk membantu golongan ekonomi lemah.<sup>43</sup>

Adapun yang menjadi subjek hukum dalam pendaftaran Hak Tanggungan antara lain:

1. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Menurut Pasal 8 Ayat (2) dan penjelasannya, ditentukan bahwa kewenangan pemberi hak tanggungan itu harus ada dan terbukti benar pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, yaitu pada tanggal dibuatnya buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan;

---

<sup>42</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan, Op-Cit*, hlm. 52-53

<sup>43</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op-Cit*, hlm.

## 2. Penerima Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang, menurut Pasal 9 dan penjelasan Pasal 10 Ayat (1) perseorangan atau badan hukum selaku penerima atau pemegang hak tanggungan bisa orang asing, atau badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Indonesia.

Dalam praktek biasanya pemberi hak tanggungan disebut dengan debitor, yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan. Sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.<sup>44</sup>

Yang dapat menjadi subjek hak tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai salah satu objek Hak Tanggungan, bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat.

Dalam kaitannya dengan kedudukan selaku kreditor, UUHT menegaskan bahwa seorang Warga Negara Asing maupun badan hukum asing juga dapat menjadi pemegang hak tanggungan, karena hak tanggungan tidak ada kaitannya dengan pemilikan objeknya secara serta merta.<sup>45</sup>

Kemudian perihal hapusnya hak tanggungan, menurut Pasal 18 UUPA, sebagai hak jaminan, maka hak tanggungan atas tanah dapat hapus karena beberapa hal, antara lain:

1. Hapusnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan, sebagai konsekuensi sifat *accessoir* Hak Tanggungan. Dalam perjanjian yang *accessoir*, maka adanya tergantung pada

---

<sup>44</sup>Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Op-Cit*, hlm. 185-186

<sup>45</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan, Op-Cit*, hlm. 54

perjanjian pokok, dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok;

2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan. Pelepasan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan dinyatakan dengan akta, yang diberikan kepada pemberi hak tanggungan;
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Penetapan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pemberi objek hak tanggungan, jika hasil penjualan objek hak tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Jika tidak diadakan pembersihan, hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek yang dibeli;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada dan debitor tetap berkewajiban untuk membayar utangnya, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor.

Selanjutnya, eksekusi hak tanggungan diatur dalam UUHT di dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21. Apabila debitor cedera janji, maka:

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud Pasal 6;
2. Title eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan (Pasal 14 Ayat (2)).

Ada dua macam cara eksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu:

- (1) Melalui pelelangan umum, dan
- (2) Eksekusi di bawah tangan.

Pada dasarnya, setiap eksekusi harus dilakukan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan. Dalam

hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut, yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi tanggungan.

Eksekusi dibawah tangan adalah penjualan barang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

Terakhir, Hak Tanggungan hapus, menurut Pasal 22 UU No. 4 Tahun 1996, menyatakan bahwa apabila hak tanggungan hapus, maka kantor pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.

Permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan persyaratan-persyaratan, antara lain:

1. Sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa HT hapus karena piutangnya telah lunas;
2. Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas atau kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan. Apabila oleh suatu sebab, kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukumnya.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup>Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Op-Cit*, hlm. 189-191

# **BAB IV**

## **HUBUNGAN HAK TANGGUNGAN DENGAN HIPOTEK**

### **A. Pengertian Hipotek**

Pengertian tentang hipotek terdapat dalam KUH Perdata dan menurut para ahli, yaitu sebagai berikut:

- a. Dalam Pasal 1162 KUH Perdata hipotek ialah suatu hak kebendaan atas suatu benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari pelunasan bagi suatu perikatan.
- b. Menurut Vollmar, hipotek ialah hak kebendaan atas suatu benda-benda tak bergerak tidak tergolong untuk memberikan kepada orang yang berhak yaitu pemegang hipotek sesuatu nikmat dari suatu benda, tetapi ia tergolong memberikan jaminan belaka bagi pelunasan dari sebuah hutang dengan lebih dahulukan.<sup>47</sup>
- c. Hipotek ialah suatu hak kebendaan atas benda tetap atau benda tidak bergerak, untuk pelunasan dari utang tertentu, yang dapat memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.<sup>48</sup>

### **B. Sifat-Sifat Hipotek**

Hipotek merupakan hak kebendaan yang memberikan jaminan atas suatu kebendaan tidak bergerak, berikut sifat-sifat yang melekat dalam hipotek dapat diuraikan sebagai berikut: <sup>49</sup>

- a. Bersifat *accessoir* pada perjanjian pokok tertentu.
- b. Tidak dapat dibagi-bagi

---

<sup>47</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 195-196

<sup>48</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op-Cit*, hlm. 248

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 24.

- c. Tetap mengikuti kebendaannya
- d. Bersifat terbuka
- e. Mengandung pertelaan
- f. Mengenal pertingkatan
- g. Mengandung hak didahulukan
- h. Mengandung hak untuk pelunasan piutang tertentu.

### **C. Macam-Macam Hipotek**

Didalam ilmu hukum penggolongan hipotek sebenarnya bermacam-macam, tetapi dalam hukum Belanda memiliki penggolongan yang spesifik. Berikut penggolongan hipotek, yaitu:<sup>50</sup>

#### *a. Crediet Hypotheek*

*Crediet hypotheek* ialah hipotek yang dapat diikat berdasarkan dari suatu rekening Koran di bank, rekening koran tersebut dapat naik turun, karena diambil atau disetor oleh pemilik rekening. Karena itu, utang yang dijaminan oleh *crediet hypotheek* ini tidak tetap (selalu berubah-ubah), tetapi tetap sama dengan atau dibawah plafond kredit yang telah ditetapkan bersama.

#### *b. Beheers Hypotheek*

*Beheers hypotheek* ialah hipotek yang dapat diberikan dalam saat utang yang dijaminan belum ada, dan utang yang akan ada belum dapat dipastikan besarnya. Biasanya, hipotek seperti ini diberikan oleh seseorang yang mengelola harta orang lain, misalnya seorang wali atau pengampu yang mengelola harta orang yang diwalinya atau yang diampunya itu.

---

<sup>50</sup> Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm.170-171



c. *Bauw Hypotheek*

*Bauw hypotheek* ialah semacam hipotek yang dapat diberikan untuk pembangunan dari sebuah gedung, dengan kredit yang dijaminkannya diambil bertahap sesuai dengan tahap berjalannya pembangunan gedung tersebut dan terdapat penentuan batas maksimum atau *plafond* sehingga kredit tersebut tidak boleh diambil melebihi *plafond*.

d. *Trust Hypotheek*

*Trust hypotheek* (hipotek wali amanat) ialah hipotek untuk menjamin utang, dari utang tersebut dibuatlah dalam bentuk surat utang (obligasi) yang dapat dikelola oleh wali amanat (*trustee*). Dalam hal konteks ini, wali amanat bekerja dan bertindak untuk dan atas nama dari kreditur pemegang obligasi.

e. *Bank Hypotheek*

*Bank hypotheek* ialah suatu hipotek untuk menjamin utang (dari bank ataupun bukan), yang masih belum jelas eksistensinya dan belum jelas jumlahnya, sehingga merupakan hipotek untuk utang yang sekiranya berada di masa yang akan datang.

## D. Hapusnya Hipotek

Menurut J. Satrio mengemukakan bagaimana cara berakhirnya atau hapusnya hipotek, yaitu sebagai berikut:<sup>51</sup>

- a. Musnahnya benda atau hak yang dihipotekkan.
- b. Berakhirnya hak pemberi hipotek seperti yang disebutkan dalam pasal 1169 KUH Perdata.
- c. Berakhirnya jangka waktu pemberian hipotek.
- d. Terpenuhinya syarat batal dalam akta hipotek.
- e. Karena pencabutan hak.
- f. Benda jaminan dicabut haknya demi kepentingan umum.

---

<sup>51</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op-Cit*, hlm. 313

## E. Hubungan Hipotek dengan Hak Tanggungan

Lembaga hipotek adalah suatu lembaga yang dapat dikatakan tradisional yang diatur secara yuridis dalam KUH Perdata didalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata yang dinyatakan sebagai warisan Hukum Belanda yang memberikan pengaruh terhadap perkembangan hukum di Indonesia serta disebut sebagai cikal bakal hak jaminan di Indonesia. Hipotek merupakan suatu hak kebendaan atas benda – benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.<sup>52</sup>

Perjanjian hipotek menurut sifatnya merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* yang senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok atau dengan kata lain bahwa perjanjian hipotek akan ada apabila sebelumnya telah ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan kebendaan tidak bergerak.<sup>53</sup>

*Creditverband* merupakan suatu jaminan atas tanah yang berdasarkan *Koninklijk Besluit (KB) staatsblad* 1908 nomor 542 yang diubah dengan *staatsblad* 1937 nomor 190. *Creditverband* dibentuk khusus untuk membantu keperluan orang Bumiputra yang akan menjamin utang dari lembaga perkreditan dengan menggunakan tanah hak milik adat sebagai jaminannya, karena terhadap tanah dengan hak barat sudah disediakan dalam bentuk hipotek. Sebelum berlakunya UUHT maka segala pembebanan terhadap benda tidak bergerak dibebankan kepada lembaga hipotek dan *creditverband*. Setelah 34 tahun sejak UUPA menjanjikan akan dibentuknya UUHT maka pada tanggal 9 april 1996 lahirlah UUHT atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah.

Dengan kehadiran lembaga UUHT dimaksudkan sebagai pengganti dari lembaga hipotek yang diatur dalam Buku II KUH

---

<sup>52</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op-Cit*, hlm. 247

<sup>53</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan, Op-Cit*, hal. 25

Perdata sepanjang mengenai tanah, dan *creditverband* yang diatur dalam *staatsblad* 1908-542 yang sebagaimana telah diubah menjadi *staatsblad* 1937-190 yang berdasarkan pasal 51 UUPA maka lembaga hipotek dan *creditverband* masih dapat diberlakukan samapai terbentuknya UUHT tersebut.

Didalam ketentuan pasal 57 UUPA masih diberlakukannya ketentuan dari lembaga hipotek maupun *creditverband* sepanjang mengenai hal – hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA. Dengan berlakunya UUHT maka membawa pengaruh terhadap ketentuan – ketentuan yang berkaitan dengan hukum pertanahan nasional maupun Buku kedua KUH Perdata yang berkenaan dengan lembaga – lembaga dan ketentuan – ketentuan hak jaminan sebagai bagian dari pembaruan hukum jaminan nasional.

Hak tanggungan merupakan suatu lembaga hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana telah dijabarkan pada pasal 4 UUHT seperti hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.<sup>54</sup> Eksistensi lembaga hipotek dan *creditverband* yang sebelum berlakunya UUHT merupakan lembaga jaminan utang atas benda tidak bergerak yang didalamnya juga mencakup hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi.

Eksistensi lembaga hipotek setelah berlakunya UUHT masih diakui keberadaan sebagai salah satu lembaga jaminan di Indonesia namun pembebanan dengan lembaga hipotek dijabarkan dalam pasal 1164 KUH Perdata dan saat ini hanya mencangkup benda – benda yang tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan seperti kapal laut, kereta api, pesawat udara maupun helikopter yang sudah didaftarkan dan memiliki tanda kebangsaan Indonesia ialah yang dapat dibebankan dengan hipotek.

Disatu sisi Eksistensi lembaga *creditverband* dengan berlakunya UUHT sudah tidak diakui lagi sebagai salah satu

---

<sup>54</sup>Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 214

lembaga jaminan dan lembaga tersebut sudah dihapuskan. Lembaga jaminan yang diakui di Indonesia saat ini hanya Hak tanggungan, hipotek, gadai dan fidusia yang jelas terlihat bahwa lembaga *creditverband* sudah dihapuskan.

## **BAB V**

# **KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN DALAM HUKUM PERTANAHAN**

Hak tanggungan berupa Hak Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan lahirnya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotek dalam KUH Perdata.

Berdasarkan Pasal 504 KUH Perdata, benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam Pasal 506 – Pasal 508 KUH Perdata. Sedangkan untuk benda bergerak, diatur dalam Pasal 509 – Pasal 518 KUH Perdata. Suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak (*“onroerend”*) pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang.

Adapun benda yang tidak bergerak karena sifatnya ialah tanah, termasuk segala sesuatu yang secara langsung atau tidak

langsung, karena perbuatan alam atau perbuatan manusia, digabungkan secara erat menjadi satu dengan tanah itu. Jadi, misalnya sebidang pekarangan, beserta dengan apa yang terdapat di dalam tanah itu dan segala apa yang dibangun di situ secara tetap (rumah) dan yang ditanam di situ (pohon), terhitung buah-buahan di pohon yang belum diambil. Tidak bergerak karena tujuan pemakaiannya, ialah segala apa yang meskipun tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan, dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan itu untuk waktu yang agak lama, yaitu misalnya mesin-mesin dalam suatu pabrik.

Selanjutnya, ialah tidak bergerak karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang, segala hak atau penagihan yang mengenai suatu benda yang tidak bergerak. Suatu benda yang bergerak karena sifatnya ialah benda yang tidak tergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, jadi misalnya barang perabot rumah tangga. Tergolong benda yang bergerak karena penetapan undang-undang ialah misalnya *vruchtgebruik* dari suatu benda yang bergerak, *lijfrenten*, surat-surat sero dari suatu perseroan perdagangan, surat-surat obligasi negara, dan sebagainya.<sup>55</sup>

Berdasarkan hal di atas, menjelaskan bahwa kedudukan Hak Tanggungan berada dalam sistem hukum *privat* pada Buku II dan III KUH Perdata tentang Benda dan Perikatan, sebagaimana benda yang dijadikan jaminan dalam hak tanggungan merupakan hak atas tanah dalam hal ini merupakan benda tidak bergerak. Telah dijelaskan sebelumnya bahwa hak tanggungan selalu bersifat *accessoir*, mengikuti perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.

---

<sup>55</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2005, hlm. 61-62

Keterikatan hak tanggungan dalam hukum kebendaan dan hukum perikatan yaitu sebagai jaminan hutang. Sejak berlakunya UUHT, hak tanggungan menjadi satu-satunya hak jaminan atas tanah yang diakui. Penegasan tersebut terdapat dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT, yang berbunyi:

*“Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.”*

Dengan diakuinya hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, maka tanah tak dapat dibebani dengan jenis hak jaminan lainnya.

## **BAB VI**

# **PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

Saat ini, pelayanan hak tanggungan telah dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*el* sebagaimana bunyi Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Maka dari itu, penulis akan menjabarkan Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik sebagai berikut:

### **A. Prosedur dan Syarat – Syarat Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik**

Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT. Dalam Pasal 10 UUHT diatur tentang tata cara pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan secara langsung, sedangkan Pasal 15 mengatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima kuasa.

Menurut Pasal 10 UUHT prosedur pemberian hak tanggungan secara langsung antara lain:

1. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu;
2. Dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai perundang-undangan yang berlaku;
3. Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan pemberian hak tanggungan.

Dalam setiap akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;



2. Domisili para pihak;
3. Nilai tanggungan;
4. Uraian jelas mengenai objek hak tanggungan (Pasal 11 Ayat (1) UUHT).

Di samping itu, di dalam, akta pemberian hak tanggungan dicantumkan janji-janji sesuai dengan jenis dan sifat dari jaminannya. Adapun janji yang tidak diperkenankan dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memilih objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji. Janji semacam ini batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>56</sup>

Sebelum menjelaskan lebih jauh mengenai pendaftaran hak tanggungan berbasis elektronik, akan dijelaskan lebih dulu tentang tata cara pendaftaran hak tanggungan secara konvensional. Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai Pasal 14 UUHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis, tata cara pendaftaran sebagai berikut:

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa:
  - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;

---

<sup>56</sup>Titik Triwulan Tutik, *Ibid*, hlm. 186-187.

- c. Fotokopi surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
  - d. Sertifikasi asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
  - e. Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;
  - f. Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah di paraf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan; dan
  - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.
  4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
  5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan.
  6. Kantor Pertanahan menerbitkan **Sertifikat Hak Tanggungan** yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Mekanisme/Prosedur pendaftaran hak tanggungan berbasis elektronik, pada dasarnya untuk menggunakan Sistem

HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>57</sup>

1. Pengguna layanan Sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani hak tanggungan;
2. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:
  - a. Mempunyai domisili elektronik;
  - b. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
  - c. Persyaratan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
  - d. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.
3. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud;
4. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-el;
5. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
6. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan;

---

<sup>57</sup>Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, hlm. 162

7. Layanan hak tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan;
8. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-el akan memproses pencatatan hak tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan hak tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun;
9. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan hak tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik;
10. Sebelum hasil layanan hak tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep Sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggungjawab secara administrative atas hasil layanan hak tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan

- pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan;
11. Sementara kebenaran materil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

## **B. Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik**

Pendaftaran hak tanggungan sudah dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-el sebagaimana bunyi Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Adapun proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, mekanisme pelayanannya disebutkan di dalam Pasal 9 sampai Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sebagai berikut:

Pertama, Kreditor mengajukan permohonan pelayanan HT-el melalui sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian. Pendaftaran hak tanggungan atau peralihan hak tanggungan persyaratan disampaikan oleh PPAT. Adapun perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan atau perbaikan data, persyaratan disampaikan oleh kreditor. Persyaratan-persyaratan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>58</sup>

Kedua, PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan disertai dengan Surat Pernyataan yang

---

<sup>58</sup> Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

format suratnya tercantum di dalam Lampiran I mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan melalui sistem HT-*el*. Kemudian, permohonan pelayanan HT-*el* yang telah diterima oleh sistem HT-*el* dengan diberi tanda bukti pendaftaran permohonan serta telah terbit juga Surat Perintah Setor (SPS) atau biaya pendaftaran pelayanan HT-*el* sesuai dengan ketentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kementerian yang dikirimkan kepada Kreditor melalui email terdaftar. Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya terkonfirmasi oleh sistem HT-*el*. Sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Ketiga, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-*el* melalui sistem HT-*el*. Apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, akan diberitahukan kepada kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas. Jangka waktu melengkapi berkas yaitu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan diterima oleh sistem HT-*el*. Jika jangka waktu berakhir dan kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal. Apabila Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dalam hal ini tidak melakukan pemeriksaan pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil pelayanan HT-*el* telah terbit, maka dianggap telah memberikan persetujuan. Hasil pelayanan HT-*el* disampaikan kepada kreditor melalui sistem HT-*el* dan/atau melalui Domisili Elektronik. Hal tersebut tercantum di dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Keempat, penerbitan Sertipikat HT-*el* dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pelayanan HT-*el* terkonfirmasi sistem HT-*el*. Hasil pelayanan HT-*el* disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan<sup>59</sup> oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan demi menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik. Bentuk Sertipikat HT-*el* dan catatan pembebanan HT-*el* dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Menteri.<sup>60</sup>

Untuk lebih jelasnya, berikut langkah-langkah pendaftaran HT-*el* oleh *user* yang terdaftar sebagai PPAT. Langkah-langkahnya sebagai berikut:

1. Masuk ke web [mitra.atr.bpn.go.id](http://mitra.atr.bpn.go.id), lalu akan muncul tampilan seperti gambar di bawah, masukkan *username* dan *password*, lalu klik “*im not a robot*” dan klik masuk.

**Gambar 1.** Web Hak Tanggungan Elektronik



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>59</sup> Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

<sup>60</sup> Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

2. Tampilannya akan seperti ini, pilih Aplikasi > Aplikasi Mitra PPAT.

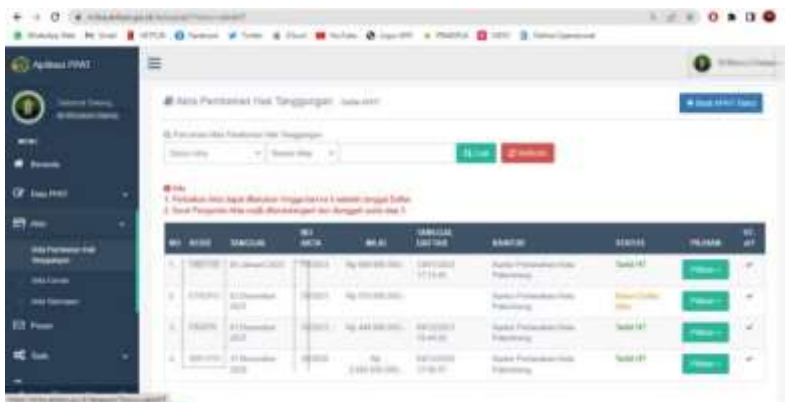
**Gambar 2.** Tampilan Web Hak Tanggungan Elektronik



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

3. Setelah itu akan muncul beberapa menu, pilih Akta > Akta Pemberian Hak Tanggungan.

**Gambar 3.** Tampilan Menu Web Hak Tanggungan Elektronik



Sumber: Badan Pertanahan Nasional



4. Untuk membuat akta baru, klik Buat APHT Baru, lalu akan muncul tampilan seperti di bawah ini, pilih kantor pertanahan dan klik lanjutkan

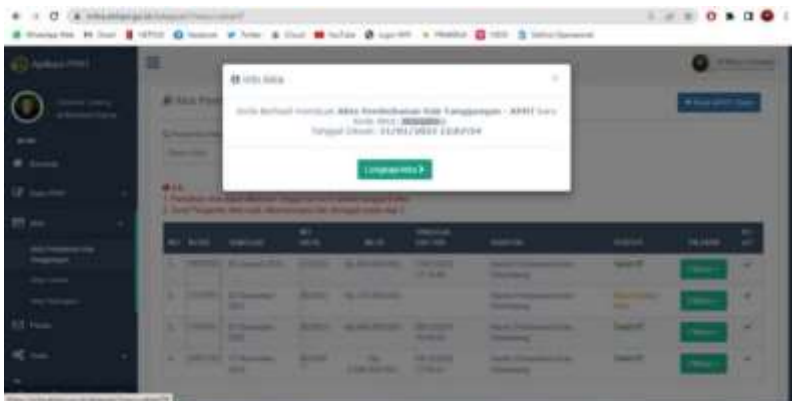
**Gambar 4.** Tampilan untuk Membuat APHT Baru



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

5. Setelah itu, kita berhasil membuat akta. Lalu akan muncul kode akta, tanggal akta di buat, serta jam akta di buat. Klik Lengkapi Akta.

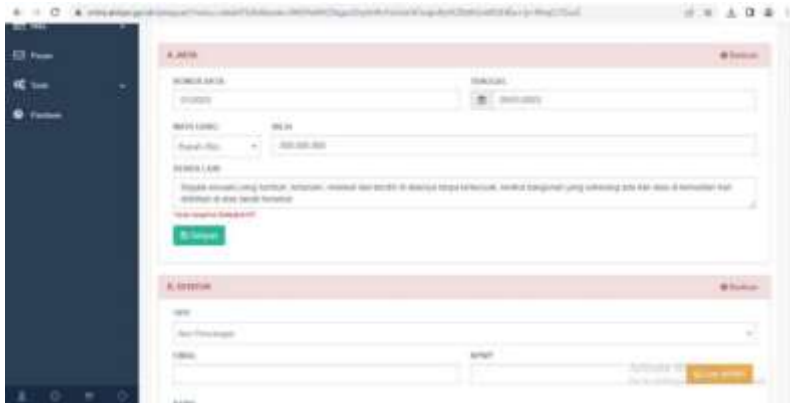
**Gambar 5.** Tampilan Berhasil Daftar APHT Baru



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

6. Yang pertama harus kita masukkan adalah Akta, disini kita akan melengkapi mulai dari nomor APHT, tanggal APHT, nilai Hak Tanggungan dan juga benda lain yang terdapat dalam APHT tersebut.

**Gambar 6.** Tampilan Melengkapi APHT



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

7. Selanjutnya kita akan memasukkan info debitur berupa nomor KTP atau NIK (apabila perorangan) lalu setelah itu akan muncul nama dan alamat, apabila sesuai kita langsung klik simpan. Tetapi apabila debitur berupa badan hukum (non perorangan) maka kita memasukkan email dan juga Akta Pendirian Perusahaan. Pada penelitian ini, penulis memproses HT-el tipe perorangan. Setelah itu kita akan upload fotocopy KTP debitur yang sudah di legalisir oleh PPAT.

**Gambar 7.** Tampilan Menginput Data Debitur



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

8. Selanjutnya kita memasukkan data kreditur yang biasanya non perorangan (bank). Disini kita hanya memasukkan kode kantor bank yang terdaftar sebagai kreditur. Lalu nama, email, serta akta pendirian kreditur akan langsung terdaftar dengan sendirinya seperti gambar di bawah.

**Gambar 8.** Tampilan Menginput Data Kreditur



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

9. Setelah memasukkan data kreditur, kita akan memasukkan saksi-saksi pada akta APHT yang sudah kita masukkan sebelumnya. Proses nya sama dengan memasukkan debitur yaitu hanya memasukkan nomor KTP lalu setelah itu akan

muncul nama dan alamat, apabila sesuai kita langsung klik simpan dan upload fotocopy KTP para saksi yang sudah di legalisir oleh PPAT.

**Gambar 9.** Tampilan Menginput Data Para Saksi APHT



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

10. Selanjutnya adalah pihak persetujuan apabila debitur sudah menikah, pihak persetujuan berupa suami/istri dari debitur. Kalau tidak ada kita pilih Tidak Ada pihak persetujuan, dan nanti kita akan upload dokumen yang berisikan bahwa debitur memang belum menikah ataupun sudah bercerai (baik cerai hidup maupun cerai mati) sehingga tidak ada pihak yang harus memberikan persetujuan.

**Gambar 10.** Tampilan Menginput Data Pihak Persetujuan



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

11. Selanjutnya kita akan memasukkan sertifikat yang dijadikan jaminan. Disini kita akan memasukkan nomor sertifikat, kecamatan, kelurahan, nomor surat ukur sertifikat serta luas sertifikat tersebut. Lalu kita akan upload dokumen sertifikatnya.

**Gambar 11.** Tampilan Menginput Data Sertifikat



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

12. Selanjutnya kita akan upload dokumen Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan, Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan juga Perjanjian Kredit (PK) yang sudah di legalisir oleh PPAT. Lalu klik lanjutkan.

**Gambar 12.** Tampilan Mengupload Dokumen Lainnya



Sumber: Badan Pertanahan Nasional



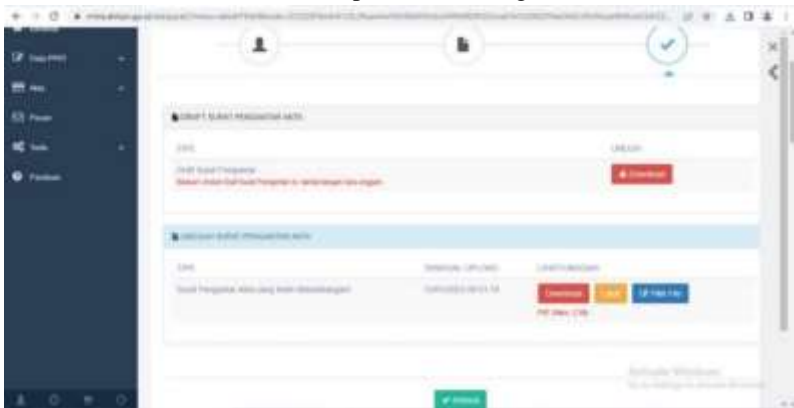
**Gambar 14.** Tampilan Mengupload file APHT dan Pernyataan



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

15. Setelah itu kita akan dapat Surat Pengantar yang harus kita download, lalu di tanda tangani oleh PPAT dan di unggah kembali dan klik selesai.

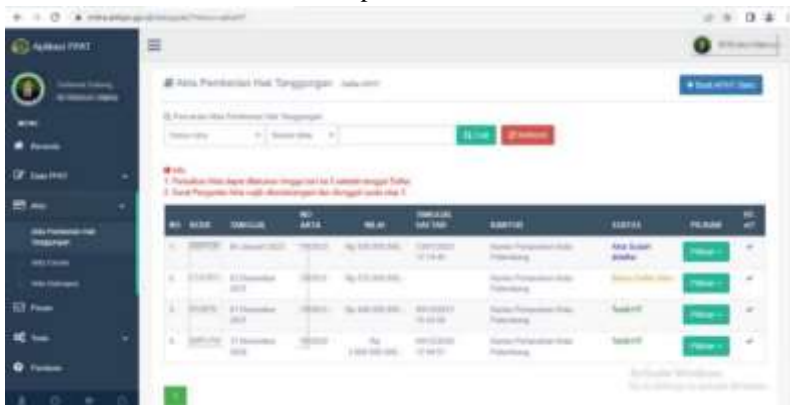
**Gambar 15.** Tampilan Surat Pengantar Akta



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

16. Setelah kita klik selesai, kita akan kembali pada tampilan di bawah ini, dan status akta sudah berubah menjadi Akta Sudah didaftar.

**Gambar 16.** Tampilan Akta Sudah didaftar



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

17. Setelah status akta sudah berubah, kita akan menghubungi pihak bank dan memberikan Surat Pengantar Akta yang sudah di tanda tangani serta KTP debitur untuk mendapatkan Surat Perintah Setor yang harus di bayarkan oleh PPAT.
  - Catatan, Surat Perintah Setor hanya bisa di keluarkan oleh pihak bank (kreditur) karena pihak bank yang memiliki akses untuk menerbitkan Surat Perintah Setor.
  - Apabila kode billing melewati batas waktu yang ditentukan oleh sistem yaitu dalam waktu 7 hari, maka berkas tidak dapat dijalankan dan harus di daftarkan kembali.



Gambar 17. Surat Perintah Setor



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG

---

**Surat Perintah Setor**

<b>Kepada</b> PT BANGUN PEMBANGUNAN BUDIDAYA BUKANPETA MELUKAN SAS BARANGA 001/01001/01001/00001/001 Jl. Sekeloa Timur Km. 01 No. 3771/100001/10001 02000/01/01 Telp. 071-1000000 Email: bsn@kantorptn.kota.palembang.go.id	<b>Pembayaran</b> Kode Billing: 00000100000001 Tanggal: 13/01/2023 Kadaluarsa: 20/01/2023 17.16.03 Nomor pendaftaran: 0000/0000 Tanggal pendaftaran: 13/01/2023
---	--

Daftar Biaya			
No	Uraian Pekerjaan	Unit	Biaya (Rp)
1	Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan	1	200.000

**Terbilang : # Dua Ratus Ribu Rupiah**

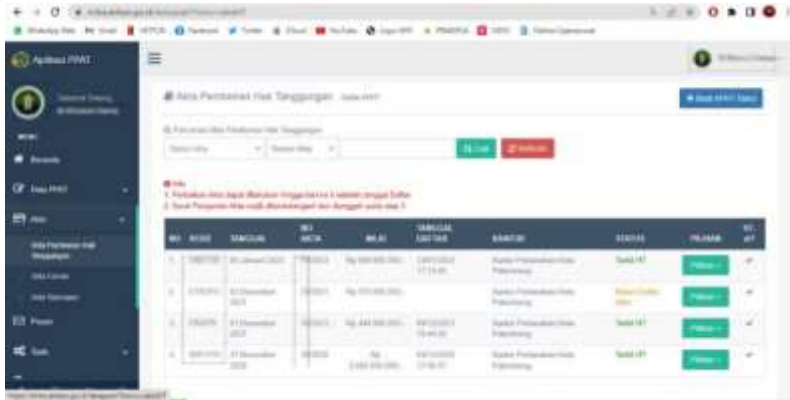
**Cara Pembayaran**

- Pembayaran dapat dilakukan melalui ATM atau Teller di bank persepsi, setelah lembatnya 7 (tujuh) hari setelah didaftarkan.
- Tanda tangan tidak diperlukan karena dilakukan secara elektronik.

Sumber: Badan Pertanahan Nasional

18. Setelah Surat Perintah Setor sudah dibayarkan, maka kita akan menunggu selama 5 hari untuk tahu apakah ada perbaikan atau tidak pada web HT-el. Jika ada perbaikan, segera lengkapi yang kurang agar HT segera di proses kembali.
19. Jika tidak ada perbaikan, maka pada hari ke 7 (tujuh) HT akan terbit dan tampilan pada web HT-el akan berubah menjadi Terbit HT.

**Gambar 18.** Tampilan Terbit HT



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

- 20. Sertipikat Hak Tanggungan akan terbit pada sistem bank, yang akan diberikan kepada PPAT selain Sertifikat Hak Tanggungan juga berupa kertas stiker untuk di tempelkan pada catatan Sertifikat Tanah.

**Gambar 19.** Stiker Hak Tanggungan Elektronik



Sumber: Badan Pertanahan Nasional

**Gambar 20.** Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA**

---

Edisi I (Pendaftaran Hak Tanggungan)  
 2020 - 2020/2022

**DEMI KEADILAN  
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN**

Nomor : 000002023  
 Peringkat : Pertama

Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah  
 Nomor 01/2023 Tanggal 05/01/2023 Yang dibuat oleh [Redacted]

---

Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :

**Rp 500.000.000**  
 (Lima Ratus Juta Rupiah)

---

**Pemegang Hak Tanggungan**

[Redacted Name]  
 bertempat tinggal di Palembang

**Jenis dan Nomor Hak**

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Perakal
1	MLJK	[Redacted]	Kel. Tiga-puluh Km. Km. II Barat Dua	-

**Beserta Benda Lain**

Segala sesuatu yang tumbuh, tertanam, melekat dan berdiri di atasnya tanpa lekekuali, berikut bangunan yang sekarang ada dan atau di kemudian hari didirikan di atas tanah tersebut.

atau diperluas sesuai dengan bentuk pemohonan.

Peraturan: S.T.  
Kepala Kantor Pertanahan

Peraturan:  
- Ada dikurasi ke belakang elektronik yang diterbitkan secara digital menggunakan sertifikat elektronik B2G.  
- Dengan melibatkan timorasi, penyediaan atau penggantian kepada pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.  
- Kode QR akan menampilkan informasi asli yang tertera.




1/1

Sumber: Badan Pertanahan Nasional

## **BAB VII**

# **FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK**

Dalam mengimplementasikan sistem elektronik, akan ada beberapa faktor penghambat yang muncul, maka dari itu penulis akan menjabarkan beberapa hambatan yang menjadikan pendaftaran hak tanggungan terhambat. Faktor-faktor penghambat dalam pendaftaran hak tanggungan tersebut akan dijabarkan berdasarkan pengalaman dari penulis sendiri.

Adapun faktor-faktor penghambat dalam pendaftaran hak tanggungan secara umum antara lain:

### **A. Check and Balance Kurang**

Setelah berkas didaftarkan akan ada pengkoreksian dalam jangka waktu 5 hari kerja, jika ada kesalahan atau kekurangan berkas PPAT/Bank selaku kreditur wajib untuk membenarkan kesalahan tersebut, namun Kantor Pertanahan sering mengkoreksi dalam waktu yang mepet notifikasi koreksi muncul di waktu 4 hari setelah berkas di daftarkan, mau tidak mau PPAT/Bank selaku kreditur harus membetulkan koreksian tersebut pada hari itu juga, padahal belum tentu berkas yang harus dibenarkan itu mudah untuk didapatkan dan apabila tidak segera di betulkan SPS PNBP akan hangus dan harus mengulang dari awal serta membayar ulang SPS PNBP kembali.

### **B. Sistem Elektronik *Error***

Hal tersebut sering terjadi, biasanya sistem atau aplikasi tidak bisa dibuka oleh pihak debitor/PPAT. Kejadian tersebut lebih parah apabila terjadi disaat kadaluarsa/jangka waktu akta hampir habis sedangkan ada informasi perbaikan dari Kantor Pertanahan yang harus segera diperbaiki. Jika hal tersebut terjadi

dan lewat jangka waktu, maka debitor/PPAT harus mengulang dan membayar lagi biaya akta tersebut.

### **C. Bank Selaku Kreditor Biasanya Lama untuk Mendaftarkan**

Bank harus selalu diingatkan. Padahal dalam pendaftaran HT-el ini semua tergantung kepada PPAT dan Bank selaku kreditor itu sendiri.

### **D. Sistem pada Mitra HT-El Sering Tidak *Connect***

Seringkali sistem mitra HT-el tidak *connect* atau tidak nyambung dikarenakan digunakan di seluruh Indonesia pada jam kerja yang bersamaan.

### **E. *Peopleware***

Maksudnya yaitu kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) yakni kemampuan para Pejabat di lingkungan Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat dilingkungan perbankan maupun staff dalam menggunakan internet yang masih sangat terbatas. Hal ini terbukti dari masih sangat tergantungnya mereka dalam pengembangan sistem elektronik terhadap pihak luar. Misalnya, staff dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kurang paham dalam menggunakan internet yang mengakibatkan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik terhambat.

### **F. *Miscommunication* atau Kesalahpahaman**

Sering terjadi *miscommunication* atau kesalahpahaman dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik antara pihak Kantor Pertanahan dengan pihak debitor/PPAT ataupun antara pihak kreditor/perbankan dengan pihak debitor/PPAT. Misalnya, staff PPAT meminta informasi terkait pembayaran yang harus dibayar oleh PPAT kepada pihak perbankan, karena Surat Perintah Setor (SPS) dikirimkan oleh Kantor Pertanahan kepada pihak kreditor/perbankan, akan tetapi belum kunjung diberikan

oleh pihak perbankan kepada staff PPAT tersebut yang membuat pembayaran kadaluarsa.

## DAFTAR PUSTAKA

### a. Buku

A.P Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002

Bahder Jordan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*. Cet 2. CV. Mandar Maju, Bandung, 2016

Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II), *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanja*, Jambatan, Jakarta, 1971

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2002

Chandra, S. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo, 2005

Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPPA*, Amico, Bandung, 1989

Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013

- G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1986
- Gokkel. HRW & van der Wall, *Istilah Hukum Lain-Indonesia*, alihbahasa S. Adiwinata, Intermedia, Jakarta, 1986
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005
- Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007
- Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- Rahmadana Muhammad Fitri, dkk, *Pelayanan Publik*, Yayasan Kita Menulis, Medan, 2020
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017
- Santoso Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001



Soediikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1998

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2005

Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenadmedia Grup, Jakarta, 2014

Try Widiyono, *Agunan Kredit Dalam Financial Engineerin*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009

Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Meida Group, Jakarta, 2005

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015

Waskito dan Hadi Arnowo, *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan)*, PT. Media Adji Internasional, Jakarta, 2015

Winarsasi Putri Ayi, *Hukum Jaminan Di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020

## **b. Jurnal**

Ardiansyah Zulhadji, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Lex Crimen*, Vol.V/No. a/Aprl-Jun/2016

Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi I, Volume 2, 2014

Nyoman Gede Remaja, 2014, “*Makna Hukum dan Kepastian Hukum*”, Jurnal Hukum, Vol. 7, No 1

Ulfia Hasanah, *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum, 2 Volume 3. No. 1, hlm. 4

### **c. Peraturan Perundang-Undangan**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria