

**KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA
HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(KAJIAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN)**



SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk menempuh ujian
Sarjana Hukum**

OLEH

**FIZUARLY HAMARTA RIVAI
50 2011 330**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
2015**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)

Nama : Fizarly Hamarta Rivai
Nim : 50 2011 330
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pembimbing,

Nur Husni Emilson, SH.,Sp.N.,MH 

Palembang,

2016

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Hendri. S, SH., M.Hum

Anggota : 1. Reny Okpirianti, SH., M.Hum

2. Burhanuddin, SH., MH



DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG


Dr. Hj. SRI SUATMIATI, SH, M.Hum
NBM/NIDN 791348/0006046009

MOTTO

“Dan, sesungguhnya akhir itu lebih baik dari pada permulaan”

(QS: Ad-Duha: 4)

Ku Persembahkan kepada:

- ~ Ayahanda dan Ibunda yang tercinta
- ~ Saudara-saudara yang tersayang
- ~ Sahabat-sahabatku
- ~ Almamater yang kubanggakan

Judul Skripsi : KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)

**Penulis,
Fizuarly Hamarta Rivai**

**Pembimbing,
Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH**

A B S T R A K

Yang menjadi permasalahan adalah:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?
2. Bagaimanakah kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum terutama yang bersangkutan paut dengan kekuatan hukum dan kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka jenis penelitiannya adalah penelitian *normatif* yang bersifat *deskriptif* (menggambarkan) dan tidak bermaksud menguji hipotesa.

1. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data sekunder dititik beratkan pada penelitian kepustakaan (*library research*) dengan cara mengkaji:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan semua ketentuan peraturan yang berlaku
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum seperti hipotesa, pendapat para ahli maupun peneliti terdahulu, yang sejalan dengan permasalahan dalam skripsi ini
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus bahasa, ensiklopedia, dan lainnya.

2. Teknik pengolahan data

Setelah data terkumpul maka data tersebut diolah guna mendapatkan data yang terbaik. Dalam pengolahan data tersebut penulis melakukan kegiatan *editing*, yaitu data yang diperoleh diperiksa dan diteliti lagi mengenai kelengkapan, kejelasan dan kebenarannya, sehingga terhindar dari kekurangan dan kesalahan.

3. Analisa data

Analisa data dilakukan secara *kualitatif* yang dipergunakan untuk mengkaji aspek-aspek *normatif* atau *yuridis* melalui metode yang bersifat *deskriptif analitis* yang menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan suatu kesimpulan yang bersifat umum.

Berdasarkan penelusuran lebih jauh, terutama yang berhubungan dengan permasalahan, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT adalah: apabila memenuhi syarat-syarat:
 - a. Tata cara pembuatan akta
 - b. Keotentikan aktanya, yang berupa akta PPAT
 - c. Memenuhi syarat spesialisitas dan publisitas
 - d. Mencantumkan title eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan
 - e. Memenuhi bentuk yang ditentukan.
2. Kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT adalah: merupakan perjanjian ikutan/tambahan (*accessoir*) yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* pada piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian pokok, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya. Dengan demikian sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* dapat memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu:
 - a. Adanya tergantung pada perjanjian pokok
 - b. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok
 - c. Jika perjanjian pokok batal, ikut batal
 - d. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok
 - e. Jika piutang pokok beralih karena cessi, subrogasi, akan ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, serta shalawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul:

“KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)”

Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, kekeliruan, dan kekhilafan semua ini tidak lain karena penulis adalah sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan banyak kelemahan, akan tetapi berkat adanya bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, akhirnya kesukaran dan kesulitan tersebut dapat dilalui oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada:

1. Bapak ABIT DJAZULI, SE., MM, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Wakil Dekan I, II, III dan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH, selaku Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan petunjuk-petunjuk dan arahan-arahan dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.
6. Bapak M. Thohir, MS., SH., MH, selaku Pembimbing Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Ayahanda dan Ibunda, Kakanda dan Adinda, serta seluruh keluarga yang telah banyak memotivasi penulis untuk meraih gelar kesarjanaan ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya, akhirnya segala kritik dan saran penulis terima guna perbaikan dimasa-masa mendatang.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, Desember 2015

Penulis,

^{Ha}
Fizuarly Amarta Rivai

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN UNTUK UJIAN KOMPREHENSIF.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB. I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	5
C. Ruang Lingkup dan Tujuan.....	5
D. Defenisi Operasional.....	6
E. Metode Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan.....	9
BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.....	10
1. Pengertian Hak Tanggungan Atas Tanah.....	10
2. Subyek Hak Tanggungan Atas Tanah.....	13
3. Obyek Hak Tanggungan Atas Tanah.....	17

B. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	21
1. Pengertian Akta.....	21
2. Macam-macam Akta.....	23
C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	30
1. Pengertian PPAT.....	30
2. Tugas dan Wewenang PPAT.....	31
 BAB. III. PEMBAHASAN	
A. Kekuatan Hukum Akta Hak Tanggungan	
Yang Dibuat Oleh PPAT.....	33
B. Kedudukan Hukum Akta Hak Tanggungan	
Yang Dibuat Oleh PPAT.....	45
 BAB. IV. PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	49
B. Saran-saran.....	50
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB. I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai bagian pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 51 UUPA disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*.

Gejolak moneter yang terjadi di Indonesia sejak pertengahan tahun 1997 telah banyak memberi pengaruh yang tidak menguntungkan terhadap perekonomian nasional. Banyak permasalahan hukum yang timbul dalam

kehidupan masyarakat diantaranya dalam hal utang piutang antara debitor dan kreditor, dimana dalam hubungan keduanya mempunyai hubungan timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing. Pihak yang berkewajiban untuk pemenuhan suatu prestasi dinamakan debitor, sedangkan pihak yang berhak untuk menuntut adanya suatu prestasi dinamakan kreditor. Prestasi tersebut dapat berupa menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan, atau tidak melakukan suatu perbuatan.

Dengan adanya hak dan kewajiban tersebut, menyebabkan debitor harus memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya. Namun dapat saja dikemudian hari dikarenakan sesuatu hal maka debitor tidak dapat memenuhi prestasi. Dalam hal ini dapat dikatakan debitor telah melakukan wanprestasi yang berarti lalai atau alpa atau cidera janji. Dengan kata lain debitor telah melanggar perjanjian.

Wanprestasi dapat berupa antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sepenuhnya
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Oleh karenanya jika debitor tidak memenuhi prestasi secara suka rela atau dinyatakan wanprestasi, maka debitor memiliki hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan debitor yang dijadikan jaminan.

Dalam Pasal 1131 KUH Perdata dinyatakan: “Segala kebendaan seseorang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun

yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya”.

Dalam perjanjian kredit pada bank, dimana bank sebagai kreditor akan memberikan pinjaman kepada kreditor dengan adanya jaminan terlebih dahulu. Dalam pemberian kredit ini bank menghendaki adanya suatu jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pelunasan utang bilamana dikemudian hari debitor wanrestasi.

Jaminan berfungsi menutupi resiko pembayaran kredit, dalam arti untuk mengamankan pemberian kredit maka jaminan yang ideal menurut R. Subekti adalah:

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya
2. Yang tidak melemahkan potensi si pencari kredit dalam melakukan usahanya
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit.¹

Menurut Effendi Perangin, “benda yang paling umum dipergunakan sebagai jaminan adalah tanah”,² hal ini karena tanah merupakan barang jaminan yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual atau mudah dipindahtangankan, harganya terus meningkat, mempunyai bukti hak, sulit digelapkan, dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditor.

¹R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1988, hl. 29

²Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hlm. 5

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 11 ayat (2) huruf e, menyebutkan dalam pembebanan hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain “janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji”.

Dengan adanya janji tersebut, maka bank pemegang hak tanggungan berdasarkan akta hak tanggungan dapat menuntut pelunasan utangnya dengan jalan melelang barang yang menjadi jaminan debitor cidera janji atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya.

Selanjutnya menurut Pasal 11 ayat (2) tersebut dengan adanya janji untuk menjual atau melelang seperti demikian, maka penjualan atau pelelangan dapat dilakukan tanpa keputusan hakim yaitu dengan jalan eksekusi langsung. Ini berarti pelelangan teradap benda-benda jaminan dapat dilakukan dengan mengandalkan atau berdasarkan pada kekuatan akta hak tanggungan tanpa melalui gugat-menggugat dimuka hakim.

Dari apa yang telah diuraikan di dalam latar belakang tersebut di atas, penulis berkeinginan untuk mengadakan penelitian lebih mendalam yang hasilnya akan dituangkan kedalam tulisan yang berbentuk skripsi dengan judul: **“KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”** (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan)”

B. Permasalahan

Adapun yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?
2. Bagaimanakah kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Ruang lingkup penelitian dititik beratkan pada penelusuran terhadap kekuatan hukum dan kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), tanpa menutup kemungkinan menyinggung pula hal-hal lain yang ada kaitanya.

Tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimanakah kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah
2. Untuk mengetahui dan memahami bagaimanakah kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hasil penelitian ini dipergunakan untuk melengkapi pengetahuan teoritis yang diperoleh selama studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang dan diharapkan bermanfaat sebagai tambahan informasi bagi ilmu pengetahuan, khususnya hukum perdata, sekaligus merupakan sumbangan pemikiran yang dipersembahkan kepada almamater.

D. Defenisi Operasional

Defenisi operasional merupakan pengertian dasar dalam suatu penulisan yang memuat istilah-istilah, batasan-batasan serta pembahasan yang akan dijabarkan dalam penulisan karya ilmiah. Agar tidak terjadi kesimpangsiuran penafsiran serta untuk mempermudah pengertian, maka dalam uraian di bawah ini akan dikemukakan penjelasan dan batasan-batasan istilah yang berkaitan dengan judul skripsi ini sebagai berikut:

1. Hak tanggungan adalah: hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
2. Akta adalah: surat yang bertanggal dan diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan untuk pembuktian.
3. Akta otentik adalah: adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapatkan hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bukan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir itu hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal akta itu.

4. Akta dibawah tangan adalah: adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta tanah, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

E. Metode Penelitian

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsi-prinsip hukum, terutama yang ada sangkut pautnya dengan kekuatan hukum dan kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka jenis penelitiannya adalah penelitian hukum *normatif* yang bersifat *deskriptif* (menggambarkan) dan tidak bermaksud untuk menguji hipotesa.

- Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data sekunder dititik beratkan pada penelitian kepustakaan (*library research*) dengan cara mengkaji:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan semua ketentuan peraturan yang berlaku

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum seperti hipotesa, pendapat para ahli maupun peneliti terdahulu, yang sejalan dengan permasalahan dalam skripsi ini
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus bahasa, ensiklopedia, dan lainnya

- Teknik pengolahan data

Setelah data terkumpul, maka data tersebut diolah guna mendapatkan data yang terbaik, dalam pengolahan data tersebut, penulis melakukan kegiatan *editing*, yaitu data yang diperoleh diperiksa dan diteliti lagi mengenai kelengkapan, kejelasan dan kebenarannya, sehingga terhindar dari kekurangan dan kekeliruan.

- Analisa data

Analisa data dilakukan secara kualitatif yang dipergunakan untuk mengkaji aspek-aspek *normatif* atau *yuridis* melalui metode yang bersifat *deskriptif analitis* yang menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkannya satu sama lain untuk mendapatkan suatu kesimpulan yang bersifat umum.³

³Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 129

F. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan buku pedoman penyusunan skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, penulisan skripsi ini secara keseluruhan tersusun dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut:

- Bab. I. Pendahuluan, berisi mengenai latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, metode penelitian, serta sistematika penulisan
- Bab. II. Tinjauan pustaka, memaparkan tinjauan pustaka yang menyajikan mengenai pengertian hak tanggungan atas tanah, subyek hak tanggungan atas tanah, obyek hak tanggungan atas tanah, pengertian akta, macam-macam akta, pengertian PPAT, tugas dan wewenang PPAT
- Bab. III. Pembahasan, yang berisi paparan tentang hasil penelitian secara khusus menguraikan dan menganalisa permasalahan yang diteliti mengenai bagaimanakah kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan juga mengenai bagaimanakah kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Bab. IV. Penutup, pada bagian penutup ini merupakan akhir pembahasan skripsi ini yang diformat dalam kesimpulan dan saran-saran.

BAB. II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

1. Pengertian Hak Tanggungan Atas Tanah

Untuk mengetahui pengertian Hak Tanggungan adalah bertitik tolak dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai peraturan dasar dalam bidang agrarian. Dalam UUPA, apa yang dimaksud dengan pengertian Hak Tanggungan tidak dijumpai, selain dalam Pasal 51 yang mengatakan bahwa Hak Tanggungan itu akan diatur dengan Undang-undang dan dalam Pasal 25, 33, dan 39 dikatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.⁴

Maksud dari Pasal 51 UUPA itu baru terpenuhi dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dinyatakan bahwa 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 No. 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

⁴K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985 hlm. 55

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kredito-kreditor lain.

Jadi berdasarkan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan ini, dimungkinkan adanya tanah dan bangunan, ataupun tanaman atau hasil karya yang terdapat di atas tanah itu untuk jaminan terpisah dari tanahnya (sesuai dengan perkataan berikut atau tidak berikut). Hal ini terjadi apabila kepemilikan antara tanah dan bangunan, tanaman atau hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh satu orang.

Hak Tanggungan atas tanah menurut UU No. 4 Tahun 1996 mempunyai ciri-ciri antara lain:

1. Merupakan perjanjian *accessoir*, untuk mengadaan perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam-meminjam uang. Karena merupakan perjanjian *accessoir* maka adanya tergantung pada perjanjian pokok
2. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan. Ini diatur dalam ketentuan asal 2 UUHT
3. Lebih didahulukan pemenuhan piutangnya dari pada piutang yang lain (*droit de preference*) diatur dalam Pasal 6 UUHT
4. Mempunyai sifat *zaaksevolg*, yaitu bahwa hak tanggungan ini senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapapun benda itu berada atau dikenal dengan istilah *droit de suite* yang diatur dalam Pasal 7 UUHT
5. Hak tanggungan hanya berisi hak-hak untuk pelunasan utang dan tidak mengandung hak-hak untuk menguasai atau memiliki bendanya, namun memberikan hak untuk diperjanjikan menjual atas kekuasaan sendiri

obyek hak tanggungan bila debitor wanprestasi. Hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e dan Pasal 12 UUHT.

Berdasarkan pada ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka dapat diketahui bahwa hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*, bersifat *droit de suite*, mempunyai kedudukan *preferensi* dan hanya untuk pelunasan saja.

Terlihat ciri-ciri tersebut di atas di dalamnya mengandung sifat-sifat utama dari hak kebendaan yaitu dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga, selalu mengikuti bendanya dan juga berlakunya asas spesialisitas dan publisitas.

Undang-undang Hak Tanggungan berlaku juga terhadap pembebasan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, termasuk yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara. Sesuai Pasal 12 dan Pasal 13 UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) yang berkenaan dengan penjaminan rumah susun beserta tanah tempat bangunan itu sendiri juga harus tunduk pada peraturan undang-undang Hak Tanggungan tersebut, sehingga penjaminan dengan fiducia tidak berlaku lagi.

Di samping itu dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan ini, dinyatakan pula bahwa ketentuan yang mengatur mengenai *creditverband* serta ketentuan yang mengatur mengenai hipotik yang berlaku selama ini, sepanjang yang berhubungan dengan tanah sudah tidak berlaku lagi.

Pembebanan rumah beserta tanah yang haknya dimiliki oleh pihak yang sama dengan adanya Undang-undang Hak Tanggungan dibebani dengan Hak Tanggungan. Dengan demikian untuk jaminan terhadap hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya,

berlaku Hak Tanggungan. Sedangkan fiducia dan hipotik dapat diberlakukan untuk penjaminan bukan tanah. Dengan adanya Undang-undang Hak Tanggungan, satu-satunya lembaga jaminan atas tanah yang berlaku adalah Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996).

2. Subyek Hak Tanggungan Atas Tanah

Dalam hak tanggungan juga terdapat subyek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan subyek hak tanggungan ini adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pembenanan hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri yaitu:

- a. Pemberi hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjamin obyek hak tanggungan
- b. Pemegang hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminandari piutang yang diberikannya.

Yang dapat menjadi subyek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu obyek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subyek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat.

Jika hak pakai itu oleh warga negara asing, dimana hak pakai itu menurut Undang-undang Hak Tanggungan juga dapat menjadi obyek Hak Tanggungan, ada persyaratan untuk menjadi subyek Hak Pakai yang harus dipenuhi. Demikian juga kalau warga negara asing tersebut mengajukan permohonan kredit dengan

hak pakai atas tanah negara sebagai jaminan, harus memenuhi persyaratan antara lain:

- 1) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu
- 2) Mempunyai Usaha di Indonesia
- 3) Kredit dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Dalam kaitannya dengan kedudukan selaku kreditor, Undang-undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa seorang warga negara asing maupun badan hukum asing juga dapat menjadi pemegang hak tanggungan karena hak tanggungan tidak ada kaitannya dengan pemilikan obyek secara serta merta.

Undang-undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subyek Hak Tanggungan dalam Pasal 6 dan Pasal 9, yaitu:

a) Pihak Pemberi Hak Tanggungan

Dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah: “Orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan”. Selanjutnya di dalam ketentuan ayat (2) dinyatakan bahwa “Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan”. Ini berarti bahwa hak tanggungan hanya dapat diletakan oleh orang yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani. Menurut UUPA mengenai siapa yang boleh memberikan

hak tanggungan ini dibatasi, ini disebabkan karena adanya syarat-syarat bagi subyek Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Menurut UUPA yang dapat mempunyai Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang ditetapkan pemerintah berdasarkan ketentuan PP No. 38 Tahun 1963, yaitu:

1. Bank-bank yang didirikan pemerintah
2. Perkumpulan-perkumpulan kooperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 tahun 1958
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan social yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian dan Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka yang dapat menjadi pemberi hak tanggungan atas tanah Hak Milik adalah perseorangan Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan menurut UUPA adalah Warga Negara Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Ketentuan ini diatur Pasal 46 ayat (1) UUPA. Pemberian Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha menurut UUP adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal ini diatur dalam Pasal 30 UUPA. Dengan demikian yang dapat memberikan Hak Tanggungan dari Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Selain itu yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Pakai berdasarkan Pada Pasal 4 ayat (2) UUHT. Ini adalah terobosan yang dilakukan UUHT untuk mengantisipasi perkembangan kebutuhan masyarakat. Yang dapat mempunyai Hak Pakai Atas Tanah Negara menurut Pasal 42 UUPA adalah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Menurut penjelasan UUHT, Hak Pakai tersebut adalah Hak Pakai yang didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara. Sebagaimana dari Hak Pakai yang didaftar tersebut menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perorangan dan Badan-badan Hukum Perdata. Jadi yang dapat mempunyai Hak Pakai Atas Tanah Negara sehingga dapat memberikan Hak Tanggungan adalah orang perorangan Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Perdata Indonesia.

b) Pihak Pemegang/Penerima Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan pihak pemegang Hak Tanggungan adalah orang-orang atau Badan Hukum yang memegang Hak Jaminan atas piutangnya atau kreditor dalam perjanjian pokok. Maka pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Dalam Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa subyek hukum yang menjadi pihak yang berpiutang dapat berupa lembaga keuangan bank, lembaga keuangan non bank, badan hukum lainnya atau perorangan.

Menurut AP Parlindungan, oleh karena kreditor tersebut tidak mungkin mengaku obyek hak tanggungan tersebut, maka boleh saja bank atau lembaga keuangan asing atau lembaga keuangan non bank asing dan perorangan lain sebagai kreditor.⁵

Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada persyaratan khusus bagi pemegang/penerima hak tanggungan, bisa orang asing dan bisa juga badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri. Berarti sebagai pihak yang memegang Hak Tanggungan dapat siapa saja, dalam arti dapat siapa saja sebagai subyek hukum untuk menjadi pemegang Hak Tanggungan karena kedudukannya sebagai pihak yang berpiutang atau kreditor. Baik itu Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing ataupun Badan Hukum Indonesia maupun Badan Hukum Asing asalkan ia adalah pihak yang berpiutang atau kreditor.

3. Obyek Hak Tanggungan Atas Tanah

Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan, obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

⁵AP. Parlindungan, *Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung, 1996, hlm. 48

- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan
- e. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebbannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan 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 pemilik atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Menurut penjelasan Pasal 4 UUHT, ada 2 (dua) unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferen*) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).

2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan sehingga apabila diperlukan harus dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ditegaskan bahwa terhadap tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun memenuhi kedua persyaratan tersebut, karena kekhususan sifat dan tujuan penggunaannya, tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut juga dijelaskan bahwa Hak Pakai Atas Tanah Negara yang diberikan kepada orang perorangan dan Badan-badan Hukum Perdata, karena memenuhi kedua syarat tersebut di atas, dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Hak Milik atas tanah adalah turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUPA. Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang yang dibebani Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 25 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 sebagaimana diatur Pasal 28 ayat (1) UUPA. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 33 UUPA.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun tersebut dalam Pasal 39 UUPA.

Sedangkan mengenai Hak Pakai sebagai obyek Hak Tanggungan menurut AP. Parlindungan, Hak Pakai adalah: hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi kewenangan atau kewajiban untuk yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya sebagaimana diatur dalam Pasal 41 UUPA. Hak pakai menurut UUHT berkedudukan sebagai obyek hak tanggungan adalah mengingat bahwa hak pakai di atas tanah negara merupakan hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dan dengan demikian memenuhi asas publisitas sehingga tanah yang berstatus hak pakai itu pun dapat menjadi obyek hak tanggungan.⁶

Dalam penjelasan UUHT yang dapat diikat dengan Hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana yang dimaksudkan dalam UU No 5 Tahun 1960, termasuk juga Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik dan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.

Demikian pula Hak Atas Tanah Negara dan dari Hak Pengelolaan ataupun Hak Pakai yang berasal dari perjanjian hak pakai di atas hak milik tentunya selama dalam perjanjian tersebut ada ketentuan bahwa hak pakai tersebut dapat dialihkan dan sebagaimana hak tersebut terdaftar.

Tetapi ada hak-hak atas tanah yang walaupun terdaftar, karena adanya hak-hak lain yang terdaftar maka tidak dapat diikat dengan hak tanggungan, seperti hak pakai publik yang dipunyai pemerintah, hak pakai perwakilan negara asing, hak pakai usaha-usaha social dan keagamaan, ataupun hak milik dari usaha-

⁶*Ibid*, hlm. 7

usaha keagamaan, ataupun hak pengelolaan tidak dapat dipindahtangankan. Hak-hak tersebut tidak dapat dijadikan jaminan utang termasuk hak tanggungan.

Dengan demikian berdasarkan pada ketentuan UUHT, maka yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana diatur di dalam Pasal 4 UUHT.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” dan dalam istilah Inggris disebut “*Act*” atau “*Deed*”. Menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya Kamus Hukum, bahwa kata akta merupakan bentuk jamak dari kata “*Actum*” yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.⁷

Yang dimaksud dengan akta menurut Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, adalah:

1. Perbuatan *handeling* atau perbuatan hukum (*rechthandeling*) itulah pengertian yang luas, dan
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut yaitu berupa tulisan yang ditunjuk kepada pembuktian sesuatu.⁸

⁷R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, hlm. 9

⁸Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hlm. 26

Menurut Abdulkadir Muhammad, akta adalah: “Surat yang bertanggal dan diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan untuk pembuktian”.⁹

Akta menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata adalah: “Surat-surat yang dibuat dengan sengaja untuk dipergunakan sebagai alat bukti, karena suatu akta merupakan bukti bahwa suatu kejadian hukum yang telah dilakukan”.¹⁰

Sudikno Mertokusumo berpendapat, akta adalah: “Surat yang diberi tanda tangan yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”.¹¹

Dari beberapa defenisi akta tersebut, dapat diketahui bahwa tidak semua surat dapat disebut akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi syarat-syarat tertentu pula baru dapat dikatakan akta. Syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut adalah:

1. Surat itu harus ditandatangani

Keharusan ditandatangani suatu surat untuk dapat dikatakan akta tercantum dalam akta, tercantum dalam Pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi: “Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas, atau karena cacat dalam bentuknya, tidak dapat

⁹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 119

¹⁰Retnowulan Sutantio dan Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm. 58

¹¹Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 116

diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh pihak.

Tujuan dari keharusan ditandatangani suatu surat untuk dapat disebut akta adalah untuk memberikan ciri atau untuk mengindividualisasikan sebuah akta, dengan setiap orang tidak mungkin memiliki tanda tangan yang sama.

2. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan

Hal di atas sesuai dengan peruntukan sesuatu akta sebagai alat bukti pembuktian demi keperluan siapa akta itu dibuat, surat tersebut harus berisikan sesuatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan dengan memuat peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan.

3. Surat itu dipergunakan sebagai alat bukti

Syarat ketiga agar suatu surat dapat disebut suatu akta adalah surat itu harus diperuntukkan sebagai alat bukti. Jadi segala surat-surat yang tidak diperuntukkan menjadi bukti yang tidak dibuat untuk dipakai sebagai alat pembuktian bukan akta.¹²

2. Macam-macam Akta

Dalam hukum acara perdata bukti tulisan adalah bukti yang utama, bukti tulisan yang dimaksud adalah dalam bentuk akta. Pasal 1867 KUH Perdata

¹²Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Op. Cit*, hlm. 27

berbunyi: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) otentik maupun dengan tulisan (akta) di bawah tangan”

Dari isi Pasal 1867 KUH Perdata tersebut, akta dapat dibedakan menjadi:

a. Akta Otentik

Mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR yang bersamaan bunyinya dengan Pasal 285 RBg, yang berbunyi:

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapatkan hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bukan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal akta itu.

Defenis akta otentik ini dapat dijumpai dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: “Suatu akta adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

Dalam pembuatan akta-akta otentik mengenai tindakan-tindakan, perjanjian-perjanjian dan keputusan-keputusan harus dibuat oleh notaries apabila:

- a. Hal tersebut dikehendaki oleh mereka atau pihak-pihak yang berkepentingan
- b. Oleh perundang-undangan umum hal-hal tersebut harus dinyatakan dalam akta otentik.¹³

Akta-akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris tidak memiliki batasan dalam jumlah dan isi aktanya, sepanjang tetap mengacu pada peraturan mengenai

¹³R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notaris di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 48

notaris. Isi akta tersebut juga bisa berisikan perjanjian-perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang.

Adapaun akta-akta yang sering dibuat dihadapan atau oleh notaris adalah akta-akta yang menyangkut:

1. Bidang hukum perseorangan
 - a. Berbagai akta nikah dari orang tua
 - b. Pencabutan pencegahan perkawinan
 - c. Berbagai perjanjiannikah berikut perubahannya
 - d. Kuasa melangsungkan pernikahan
 - e. Hibah yang berhubungan dengan pernikahan dan penerimaannya
 - f. Berbagai kuasa atau bantuan suami kepada isterinya
 - g. Pembagian harta perkawinan setelah adanya putusan pengadilan tentang pemisahan harta
 - h. Kuasa melepaskan harta campuran
 - i. Pengakuan anak di luar perkawinan
 - j. Pengangkatan wali.
2. Bidang hukum kebendaan
 - a. Berbagai macam surat wasiat, termasuk diantaranya penyimpanan wasiat umum, wasiat pemberian yayasan, wasiat pemisahan dan pembagian harta peninggalan serta pelaksanaan wasiat dan pencabutannya.
 - b. Berbagai kuasa menyangkut warisan seperti kuasa menerima secara terbatas dan menolak harta peninggalan

- c. Berbagai harta pemisahan dan pembagian harta peninggalan atau warisan
 - d. Pencabutan harta peninggalan
 - e. Jaminan kebendaan gadai
 - f. Jaminan kebendaan hipotik.
3. Bidang hukum perikatan
- a. Berbagai macam tukar menukar
 - b. Berbagai macam jual beli, khususnya tanah dengan akta PPAT
 - c. Berbagai macam sewa menyewa
 - d. Macam-macam perjanjian perburuhan
 - e. Aneka perjanjian pemborongan pekerjaan
 - f. Berbagai macam persekutuan/perseroan
 - g. Berbagai macam perkumpulan
 - h. Berbagai macam hibah
 - i. Aneka perjanjian tentang pinjam pakai
 - j. Berbagai macam perjanjian yang tidak terduga.
4. Bidang hukum dagang
- a. Berbagai macam perseroan baik mengenai pendirian, perubahan, maupun pembubarannya
 - b. Protes non pembayaran atau eksepsi
 - c. Berbagai perantara dengan negara seperti perjanjian keagenan, kontrak perburuhan dan lain-lain.

5. Berbagai akta yang berkaitan dengan badan-badan social atau kemanusiaan seperti perburuhan dan lain-lain.¹⁴

Suatu akta dikatakan otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.¹⁵

Akta otentik dapat dibedakan atas:

1. Akta yang dibuat oleh pejabat (*akta relaas*)
2. Akta yang dibuat dihadapan pejabat oleh para pihak yang memerlukannya (*partij akta*).

Akta relaas adalah suatu akta yang menguraikan secara otentik tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaries sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai notaries. Akta para pihak (*partij akta*) memuat suatu contoh apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh para pihak di hadapan notaris.

Menurut Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, perbedaan *akta relaas* dengan akta pihak (*partij akta*) adalah:¹⁶

1. Akta relaas (akta berita acara) dibuat oleh pejabat, sedangkan akta para pihak dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat itu untuk membuat akta yang mereka inginkan
2. Dalam akta para pihak, para pejabat pembuat akta sama sekali tidak memulai inisiatif, sedangkan pada akta relaas pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai insiatif untuk membuat akta itu

¹⁴Komar Andasmita, *Notaris Selayang Pandang*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 4

¹⁵GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, hlm. 50

¹⁶Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Op. Cit*, hlm. 30

3. Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentik, sedangkan akta relaas tandatangan demikian tidak merupakan keharusan
4. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang memuat atau menyuruh membuat akta itu, sedangkan akta relaas berisikan keterangan tertulis dari para pejabat yang membuat akta itu sendiri
5. Kebenaran dari isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan kebenaran isi akta para pihak dapat digugat tanpa menuduh kepalsuan akta itu.

b. Akta di bawah tangan

kata “di bawah tangan” merupakan terjemahan harfiah dari bahasa aslinya bahasa Belanda “*Onderhandsch Acte*”.

Menurut Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.¹⁷

Menurut Abdulkadir Muhammad, akta di bawah tangan dikatakan akta tidak otentik karena tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang

¹⁷*Ibid*, hlm. 36

untuk itu, melainkan dibuat sendiri oleh pihak yang berkepentingan dengan tujuan untuk dijadikan alat bukti.¹⁸

Lilian Tedjosaputro berpendapat bahwa akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.¹⁹

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan seorang pejabat, sehingga akta tersebut hanya dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Suatu akta di bawah tangan terutama yang berisikan perjanjian membayar sejumlah uang tunai atau menyerahkan sesuatu benda dengan nilai tertentu, maka akta tersebut harus ditulis seluruhnya oleh penandatngan dengan huruf-huruf atau diberi keterangan bahwa si penandatngan menyetujui jumlah atau banyaknya yang yang harus dipenuhi. Apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi dan akta tersebut disangkal kebenarannya, maka akta di bawah tangan tersebut hanya berfungsi sebagai permulaan pembuktian yang masih memerlukan alat bukti tambahan.²⁰

Apabila suatu akta di bawah tangan hanya dianggap sebagai permulaan bukti tertulis, maka terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi menurut Pasal 1902 KUH Perdata, yaitu harus ada akta, akta tersebut dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilkannya dan akta tersebut harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.²¹

¹⁸Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 123

¹⁹Lilian Tedjosaputro, *Eika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995, hlm. 31

²⁰Martiman Prodjohamidjojo, *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1997, hlm. 63

²¹Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm. 121

Berkeenaan dengan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, harus diperhatikan Ordonansi Tahun 1867 Nomor 29 Pasal 2 yang menentukan:

Barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau menyangkal tanda tangannya. Tetapi bagi para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari padanya, cukup dengan menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan tersebut sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.

Dalam akta otentik tandatangan bukan merupakan persoalan, akan tetapi dalam akta di bawah tangan pemeriksaan mengenai benar atau tidaknya akta yang bersangkutan telah ditandatangani oleh orang yang bersangkutan merupakan acara pertama. Jika terdapat sangkalan terhadap tandatangan dalam akta di bawah tangan, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan tersebut harus dapat membuktikan kebenaran tandatangan tersebut.²²

Pasal 1869 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dapat menjadi akta di bawah tangan jika pejabat yang membuat akta tersebut adalah pejabat yang tidak berwenang untuk membuat akta itu sehingga mengakibatkan terdapatnya cacat dalam bentuk akta tersebut.

C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

Berdasarkan bunyi Pasal 1 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah: "Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

²²Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Op. Cit*, hlm. 61

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Sedangkan pengertian PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam ketentuan umum Pasal 1 angka 4 adalah: “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut perundang-undangan yang berlaku”.

Dasar penangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah: Surat Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998, Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya.

2. Tugas dan Wewenang PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (i) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998), adalah:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah

4. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

BAB. III

PEMBAHSAN

A. Kekuatan Hukum Akta Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh PPAT

Hak Tanggungan adalah perjanjian ikutan/*accessoir* dari suatu perjanjian pokok. Perjanjian pokoknya adalah suatu perjanjian hutang piutang atau kredit. Hutang piutangnya dapat sudah direalisasi atau mungkin belum direalisasi. Dengan demikian maka suatu perjanjian kredit yang telah disepakati dan ditandatangani walaupun kreditnya belum cair dapat menjadi perjanjian pokok suatu Hak Tanggungan. Artinya Hak Tanggungan sudah dapat dibebankan berdasarkan pada perjanjian kredit tersebut.

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan yang di dalam ketentuan UUHT disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dimana dalam Akta Hak Tanggungan tersebut dengan jelas dinyatakan perjanjian pokok tersebut

Di dalam penjelasan umum UUHT angka 1 pada alinea kedua disebutkan bahwa: “mengingat pentingnya kedudukan dan perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberian dan penerimaan kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Selanjutnya di dalam penjelasan umum angka 3 sebagaimana telah disebutkan sebelumnya dinyatakan bahwa: “Ciri-ciri dari lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengiuti pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan adanya perlindungan hukum terhadap debitor, kreditor dan pihak ketiga akan memberikan suatu kekuatan hukum yang dapat menjadi suatu patokan atau pedoman bagi pihak-pihak tersebut dala membebankan Hak Tanggungan diantara mereka.

Adapun untuk memperoleh suatu kekuatan hukum dalam pembebanan hak tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan oleh PPAT adalah dengan pemenuhan dari bentuk dan syarat-syarat tersebut adalah diuraikan sebagai berikut:

1. Memenuhi Syarat-syarat Yang Ditentukan

Syarat yang harus dipenuhi dalam proses pembuatan akta hak tanggungan berdasarkan ketentuan undang-undang adalah sebagai berikut:

a. Tata cara pembuatan

Berbeda halnya dengan bentuk perjanjian lain yang pada umumnya dapat dibuat secara bebas dan dengan bentuk yang bebas, maka dalam pembuatannya Akta Hak Tanggungan sebagai perjanjian yang asseccoir telah ditentukan suatu tata cara dalam pembuatannya.

Dalam penjelasan umum UUHT angka 7 alinea 4 dan 5 dirumuskan bahwa: Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan”.

Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberian hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftar.

Bentuk SKMHT diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUHT, yaitu: “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT...”. Dan pada penjelasan Pasal 15 dapat diketahui bahwa: “Sebagaimana telah dikemukakan dalam penjelasan umum angka 7 pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberian hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa

Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT, PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Maka dalam proses pembebankannya, berdasarkan pada ketentuan-ketentuan tersebut dalam pembuatan akta hak tanggungan haruslah dibuat di hadapan PPAT, dalam arti pembebanan hak tanggungan itu dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT: Pemberian hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan.

Pembebanan ini dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan karena ia pemegang hak atas tanah yang dibebankan tersebut. Sebagai pemegang hak ia memiliki kewenangan hukum untuk melakukan segenap perbuatan hukum terhadap haknya tersebut. Akan tetapi sebagaimana disebutkan dimuka diberikan kemungkinan untuk pemberi hak tanggungan/pemegang hak atas tanah untuk memberikan SKMHT apabila ia tidak dapat hadir dihadapan PPAT.

b. Keotentikan akta

Keotentikan Akta Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT antara lain dalam Pasal 10 ayat (2) berbunyi: “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT...”

Dalam ketentuan Paal 1 angka 5 disebutkan: “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 4: “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut perturan perundang-undangan yang berlaku”.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 dan 5 tersebut bentuk akta hak tanggungan yang ditentukan undang-undang adalah berbentuk akta PPAT. Di dalam ketentuan Pasal 17 UUHT disebutkan bahwa: bentuk dari Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah hak tanggungan dan hal lain-lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Adapun kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 17 tersebut ditetapkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak tanggungan.

Berdasarkan pada ketentuan-ketentuan tersebut maka dapat diketahui bahwa bentuk Akta Hak Tanggungan yang ditentukan undang-undang adalah suatu bentuk akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk itu.

c. Pemenuhan syarat-syarat spesialisitas dan publisitas

i. Syarat spesialisitas

Dalam Pembuatan Akta Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT dalam isi Akta Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
2. Domisili pemberi dan pemegang hak tanggungan
3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin
4. Nilai tanggungan
5. Uraian yang jelas tentang obyek hak tanggungan.

Ketentuan ini adalah suatu ketentuan dalam rangka untuk memenuhi syarat spesialisitas dari Hak Tanggungan tersebut, baik mengenai subyek hak tanggungan, obyek hak tanggungan maupun hutang yang dijamin.

Menurut AP. Parlindungan ketentuan Pasal 11 ayat (1) adalah: Suatu ketentuan wajib untuk sahnya Akta Pedmberian Hak Tanggungan, sehingga jika tidak dicantumkan secara lengkap maka berakibatkan akta bersangkutan batal demi hukum. Isi yang wajib ini

dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

ii. Syarat publisitas

Dalam penjelasan umum UUHT angka 3 disebutkan bahwa ciri-ciri Hak Tanggungan antara lain pada huruf e adalah: “memenuhi asas spesialitas dan publisitas...”

Juga dalam Pasal 13 ayat (1) disebutkan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan Wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pada penjelasan Pasal 13 ayat (1) dirumuskan bahwa: salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas spesialisasi oleh karena itu didfatarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga”.

Pendaftaran Hak Tanggungan ini dilakukan dengan dikirimkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lain ke Kantor Pertanahan selanjutnya Kantor Pertanahan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Dengan pendaftaran Hak Tanggungan ini maka kemudian lahirlah Hak Tanggungan, yaitu pada tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan. Dengan pendaftaran hak tanggungan ini maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya

Hak Tanggungan sebagaimana dirumuskan di dalam Pasal 14 ayat (1): “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan...”.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 13 ayat (1) disebutkan bahwa sebagai salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Dengan pemenuhan asas spesialitas dan publisitas ini menjadikan Hak Tanggungan mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. *Droit de Preference* dan *Droit de Suite* sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat saja merugikan kreditor-kreditor lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan apabila Hak Tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan pelunasan bagi piutang kreditor tersebut tidak diketahui oleh mereka. Maka bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang ada dan sampai jumlah berapa yang dijaminan serta benda-benda yang mana dijadikan jaminan. Ini yang disebut pemenuhan asas spesialitas yang menurut Pasal 11 ayat (1) selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan serta domisili masing-

masing wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Selain asas publisitas tersebut, Hak Tanggungan yang diberikan juga wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan kepada pihak yang berpiutang diberikan suatu kedudukan khusus sebagai kedudukan didahulukan (*preferen*) artinya didahulukan pemenuhan piutangnya dari lain-lain kreditor konkuren. Semua hal tersebut di atas tercatat bahwa atas sebidang tanah tersebut sebagai hak tanggungan pada suatu hutang.

Guna dari pendaftaran tersebut sebagai pemenuhan asas publisitas, adalah bahwa setiap orang dapat melihat bahwa atas sebidang tanah tersebut terikat suatu hak tanggungan untuk jumlah tertentu hingga adanya hak tanggungan serta apa yang disebut dalam Akta Hak Tanggungan dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan, karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum. Tahap pendaftaran ini sangat penting karena dengan dilaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan barulah pemegang Hak Tanggungan memperoleh kedudukan mendahului (*preferen*) sebagai kreditor. Inilah yang dimaksud pemenuhan syarat publisitas yang diatur dalam Pasal 13 UUHT.

d. Pencantuman title eksekutorial

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan (huruf f) titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat

Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Yang dimaksud dengan Sertifikat Hak Tanggungan itu sendiri adalah suatu salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen dengan sampul tersebut diberi irah-irah: “Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa”. Adapun bentuk dari Sertifikat Hak Tanggungan ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Mengenai irah-irah dari Sertifikat Hak Tanggungan itu diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT: “... memuat irah-irah dengan kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa”.

Dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (2) ini disebutkan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan ketentuan yang di dalam ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (3) ditentukan bahwa Sertifikat berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Dan menurut R. Subekti, bahwa terhadap grosse (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) yang memakai kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa”, karena disamakan sebagai putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial dan bagi pemegang grosse yang demikian tidak perlu mengajukan gugatan perdata. Karena mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan pada tingkat akhir, maka bagi hakim berlaku ketentuan dalam undang-undang tentang hal melaksanakan keputusan pengadilan sebagaimana dimuat dalam HIR Pasal 195.²³

Dari ketentuan tersebut maka bagi kreditor pemegang grosse akta(sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) hanya tinggal mengajukan permohonan pelaksanaan grosse (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) saj ke Pengadilan Negeri. Selanjutnya ketua Pengadilan Negeri berdasarkan permohonan tersebut memanggil pihak debitor untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu 8 hari setelah teguran tersebut. Setelah jangka waktu itu lewat ternyata debitor masih melalaikan, maka terhadap barang-barang milik debitor baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah dijaminkan maupun yang lainnya haruslah disita ataupun dibekukan terlebih dahulu. Penyitaan ini disebut dengan sita eksekutorial, suatu penyitaan yang didasarkan pada title eksekutorial.²⁴

Kemudian berdasarkan sita eksekutorial ini dilakukan penjualan dimuka umum atau pelelangan oleh Kantor Lelang Negara. Dimana kemudian dari hasil lelang ini diambil untuk melunasi utang debitor dan bila terdapat sisa dikembalikan kepada debitor.

2. Memenuhi Bentuk Yang Ditentukan

Bentuk yang ditentukan terhadap Akta Hak Tangungan adalah bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang. adapun dalam ketentuan Pasal 224 HIR: “Kepala grosse-grosse akta hipoteik dan surat-surat pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia dan

²³R. Subekti, *Op-Cit*, hlm. 60-61

²⁴Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm. 216

berkepalanya: Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa, diberi kekuatan hukum yang sama seperti pada surat-surat keputusan". Berdasarkan ketentuan ini berarti hanya grosse akta hipotek dan grosse akta pengakuan hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Dengan diundangkannya UUHT maka terhadap ketentuan tersebut menjadi: "hanya grosse akta hipotek yang dengan UUHT untuk Hak Atas Tanah adalah Sertifikat Hak Tanggungan dan grosse akta pengakuan hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial".

Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT disebutkan bahwa: "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah"

Dengan ketentuan tersebut maka dari bentuknya akta yang mempunyai kekuatan hukum yang berupa kekuatan eksekutorial adalah akta yang berbentuk Sertifikat Hak Tanggungan dan Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Kemudian apabila setelah dalam proses Pembebanan Hak Tanggungan telah dipenuhi syarat dan bentuk di atas, maka Akta Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang akan melindungi debitor, kreditor dan pihak ketiga. Terutama dalam hal pelunasan piutang kreditor dimana kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan.

Kekuatan hukum ini adalah dalam arti Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu dapat langsung dieksekusi tanpa melalui pengajuan perkara ke pengadilan.

Bagi kreditor dimana dengan kekuatan eksekutorial tersebut adalah sebagai pengaman bagi kredit yang diberikannya dalam arti memberikan kedudukan mendahului atau diutamakan pada kreditor untuk pelunasan atas piutangnya sehingga benar-benar dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

B. Kedudukan Hukum Akta Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh PPAT

Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditor dengan debitor atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit, lazimnya disebut sebagai “Perjanjian Jaminan Kredit”. Sifat perjanjian ini lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Suatu perjanjian jaminan tidak akan ada apabila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan itu selalu menyertai perjanjian pokok. Tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan.

Dengan demikian perjanjian jaminan kredit ini dibuat atau ada, karena adanya perjanjian yang mendahului, yaitu perjanjian kredit. Sesuai dengan tujuannya, perjanjian jaminan kredit memang dibuat untuk menjamin kewajiban dari debitor yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit tersebut. Jadi

tanpa adanya perjanjian kredit, perjanjian jaminan kredit tidak akan ada. Dalam ilmu hukum, kedudukan dari perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok (*principal*). Sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan kredit tersebut adalah sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*).

Konsekuensi hukumnya adalah apabila suatu perjanjian kredit telah dinyatakan tidak berlaku atau gugur, akibatnya perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian ikutan secara otomatis menjadi gugur. Jadi kedudukan perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian yang *accessoir* ini akan menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditor.

Hak tanggungan dapat dibebankan lebih dari satu kali terhadap obyek yang sama untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang dan untuk beberapa kreditor. Hal ini menimbulkan adanya tingkatan-tingkatan bagi pemegang Hak Tanggungan. Peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

Sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* juga memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu:

- a. adanya tergantung pada perjanjian pokok
- b. hapusnya tergantung pada perjanjian pokok
- c. jika perjanjian pokok batal, ikut batal
- d. ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok
- e. jika perutang pokok beralih karena cessi, subrogasi, akan ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

Jasa penyaluran kredit melalui bank cukup diminati oleh para pelaku ekonomi dalam menunjang laju usahanya. Untuk mengamankan dana yang disalurkan melalui perjanjian kredit, diperlukan perjanjian tambahan, yaitu berupa perjanjian jaminan. Meskipun Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 yang disempurnakan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa jaminan bukan merupakan syarat mutlak dalam prolehan kredit, namun pada hakekatnya pihak Bank sering meminta jaminan. Praktek menunjukkan bahwa para kreditor lebih menyukai jaminan yang bersifat kebendaan berupa tanah, karena lebih memberikan rasa aman.

Sehubungan dengan hal tersebut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25, 33, dan 39 UUPA). Untuk pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Tanggungan diamanatkan melalui Pasal 51 UUPA. Selanjutnya Pasal 57 UUPA menentukan bahwa selama undang-undang yang dimaksud oleh Pasal 51 belum terbentuk, maka diberlakukan ketentuan-ketentuan hipotek dan creditverband sebagai pelengkapannya. Dengan adanya ketentuan dalam pasal peralihan tersebut, sejak mulai berlakunya UUPA kecuali mengenai obyeknya yang sudah ditunjuk sendiri oleh UUPA, terhadap Hak Tanggungan diberlakukan ketentuan-ketentuan hipotek dan creditverband.

Diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996 sebagai pelaksanaan amanat UUPA, merupakan upaya penyesuaian di bidang konsepsi dan administrasi hak-hak atas tanah, khususnya di bidang

pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Searah dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum pertanahan kita, maka benda-benda yang terletak di atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, bukan merupakan bagian dari tanah. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Hal ini terlihat kontradiktif bila dibandingkan dengan bunyi judul Undang-undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah yang mencantumkan kata-kata "Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah". Berdasarkan rumusan judul tersebut terkesan bahwa UUHT telah meninggalkan hukum adat sebagai dasar hukum tanah nasional dan menggantinya dengan asas perlekatan. Idealnya jaminan kebendaan bagi tanah harus berada dalam kerangka dan dasar pemikiran UUPA, yaitu hukum adat yang menganut asas pemisahan horizontal. Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana yang diamanatkan oleh UUPA secara substansial banyak mengambil alih ketentuan hipotek dan creditverband yang diatur dalam Buku II BW. Kenyataan tentang adanya inkonsistensi asas tersebut berimplikasi pada kepastian hukum, terutama peran Hak Tanggungan sebagai pengaman dalam perjanjian kredit bank.

BAB. IV

P E N U T U P

Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu, terutama yang ada sangkut pautnya dengan permasalahan, maka dapat ditarik kesimpulan dan saran-saran sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat PPAT adalah: apabila memenuhi syarat-syarat:
 - a. Tata cara pembuatan akta
 - b. Keotentikan aktanya, yang berupa akta PPAT
 - c. Memenuhi syarat spesialitas dan publisitas
 - d. Mencantumkan titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan
 - e. Memenuhi bentuk yang ditentukan.
2. Kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat PPAT adalah: merupakan perjanjian ikutan/tambahan (*accessoir*) yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* pada piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian pokok, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya. Dengan demikian sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* dapat memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu:

- a. adanya tergantung pada perjanjian pokok
- b. hapusnya tergantung pada perjanjian pokok
- c. jika perjanjian pokok batal, ikut batal
- d. ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok
- e. jika piutang pokok beralih karena cessi, subrogasi, akan ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

B. Saran-saran

1. Hendaknya dalam pembebanan Hak Tanggungan debitor mendapat keterangan lengkap tentang pembebanannya, syarat-syarat dan akibat hukum pembebanan tersebut dari PPAT, agar dapat dapat meningkatkan pemahaman terhadap Hak Tanggungan.
2. Hendaknya waktu tujuh hari dari pengiriman Akta Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setelah ditandatangani dan lahirnya Hak Tanggungan yang ditentukan pada hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan, pada masa yang akan datang tetap dapat dilaksanakan sehingga dapat secara efektif memberikan kepastian hukum yang akan menjadi pegangan bagi debitor dan kreditor.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997
- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991
- Komar Andasasmita, *Notaris Selayang Pandang*, Alumni, Bandung, 1983
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985
- Lilian Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995
- Lumban Tobing. GHS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980
- Martiman Prodjohamidjojo, *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Pradnya Paramita, Jakarta 1997
- Parlindungan. AP, *Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung, 1996
- Retnowulan Sutantio dan Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1990
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1988
- R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990
- R.oegondo Notodisorjo, *Hukum Notaris di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
- Situmorang m. Victor dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992

Sudikno Mertotasumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1992

Perundang-undangan:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA
FIZUARLY HAMARTA RIVAI

PEMBIMBING
NUR HUSNI EMILSON, SH., Sp.N., MH

NOMOR INDUK MAHASISWA
502011330

PROGRAM ILMU STUDI
ILMU HUKUM

PROGRAM KEKHUSUSAN
HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI :
**“KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”**
(Kajian Undang-Undang Nomor 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)

NO	TANGGAL KONSULTASI	MATERI YANG DIBIMBING	TANDA TANGAN PEMBIMBING	KET
1.	12-10-15 22-10-15	Acc. Judul, Bab Bd. I.	HP	
2.	04-10-15	Pergaulan Bd. I Sesuai petunjuk	HP	
3.	06-10-15	Acc. Bd. I (proposal) serta untuk seminar paper	HP	

NO	TANGGAL KONSULTASI	MATERI YANG DIBIMBING	TANDA TANGAN PEMBIMBING	KET
3	10-11-15	Buat Bab II	HP	
4	12-11-15	Perbaiki Bab VII Semi Petyre	HP	
5	24-11-15	Ace. Bab II, dan 11.1.12.12	HP	
6	1-12-15	Perbaiki Bab II.	HP	
7	8-12-15	Ace. Bab. 12.12 buat Bab. 12.	HP	
8	12-12-15	Revisi Bab Bab. 12.12.12	HP	
9	26-12-15	Ace. Seluruh Pabagah mba ujian	HP	

CATATAN
MOHON DIBERI WAKTU
MENYELESAIKAN SKRIPSI
BULAN SEJAK TANGGAL
DIKELUARKAN DITETAPKAN

DIKELUARKAN DI PALEMBANG
PADA TANGGAL :
KETUA PRODI ILMU HUKUM,

MULYADI TANZILI, SH., MH.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : FIZUARLY HAMARTA RIVAI

NIM : 50 2011 330

Program Study : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

“KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)”

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya. Apabila pernyataan ini tidak benar maka saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Palembang, Desember 2015

Yang menyatakan,

FIZUARLY HAMARTA RIVAI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

Lampiran : Outline Skripsi
Perihal : Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi
Kepada : Yth. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH
Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum UMP
di –
Palembang.

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Fizuarly Hamarta Rivai

Nim : 50 2011 330

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pada semester Ganjil kuliah 2015/2016 sudah menyelesaikan beban study yang meliputi MPK, MKK, MKB, MPB, MBB, (145 sks).

Dengan ini mengajukan permohonan untuk Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi dengan judul: "Kekuatan hukum dan Kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)"

Demikianlah atas perkenannya diucapkan terima kasih.

Wassalam.

Palembang, Oktober 2015

Pemohon,



Fizuarly Hamarta Rivai

Rekomendasi PA, Ybs:

Ybs telah memenuhi syarat untuk mengasum skripsi

Pembimbing Akademik,



M. Thohir, MS., SH., MH

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

REKOMENDASI DAN PEMBIMBING SKRIPSI

Nama : Fizuarly Hamarta Rivai
Nim : 50 2011 330
Program Study : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Kekuatan hukum dan kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)

I. Rekomendasi Ketua Prodi Ilmu Hukum

a. Rekomendasi

b. Usulan Pembimbing

: 1. *NUR HUSNI EMILSON, SH. SPA. MH*
2.

Palembang, ¹² Oktober 2015
Ketua Prodi Ilmu Hukum



Mulyadi Tanzili, SH., M.H

ii. Penetapan Pembimbing Skripsi Oleh Dekan.

1. *Nur Husni Emilson, SH. MH*
.....

2.

Palembang, Oktober 2015
Dekan



Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum