

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dalam bab-bab sebelumnya, maka untuk mengakhiri tesis ini akan dikemukakan beberapa kesimpulan yang dapat ditarik sebagai berikut :

- a. Arti dan makna dari Pasal 13 ayat (4) UUHT yang berdasarkan *memorie van toelichting* (risalah rapat pembentukan UUHT) menyatakan perbedaan pendapat yaitu :
  - Pemikiran perwakilan FPP berkaitan dengan “tanggal hari ketujuh” untuk dibuatkan buku-tanah Hak Tanggungan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan, seharusnya menggunakan kata “paling lambat” atau “selambat-lambatnya” adalah merupakan hal yang perlu mendapatkan perhatian. Sehingga dalam praktek, tidak perlu pejabat Kantor Pertanahan, menunggu tujuh hari setelah penerimaan APHT beserta warkah secara lengkap dikirim oleh PPAT, tetapi bila sebelum tujuh hari ternyata APHT beserta warkah telah lengkap dikirim oleh PPAT maka pejabat Kantor Pertanahan dapat langsung membuat buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan.  
Hal ini juga dapat dijadikan upaya untuk memacu agar pejabat Kantor Pertanahan lebih efektif dan efisien dalam melakukan pekerjaannya. Jadi pejabat Kantor Pertanahan tidak perlu menunggu untuk melakukan pekerjaan pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan dan penanggalannya hanya pada hari ketujuh setelah pengiriman APHT beserta warkahnya secara lengkap dikirim oleh PPAT.

Pendapat ini juga untuk menghindari suatu peristiwa di mana terjadi suatu sita, terhadap tanah dan/atau benda-benda yang berada di atasnya yang dijadikan jaminan tersebut, yang terjadi sebelum hari ketujuh. Peristiwa tersebut ternyata dalam kondisi sekarang ini sudah mulai terjadi. Mengenai hal ini tentu berkaitan juga dengan perlindungan hukum apa yang dapat diberikan UUHT bagi penerima Hak Tanggungan (yang perlu penelitian lebih lanjut).

- Pendapat yang dikemukakan oleh perwakilan dari pemerintah/Menteri Negara Agraria dan Fraksi ABRI, yaitu tanggal hari ketujuh mengenai tanggal buku-tanah Hak Tanggungan berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan adalah bersifat eksak, artinya **hanya ada satu hari saja, dengan tujuan untuk memperoleh kepastian saat pendaftaran**, adalah beralasan apabila dilihat dari sudut pandang yang berbeda. Di sini pemerintah/Menteri Negara Agraria dan Fraksi ABRI memberi pendapat bahwa mengenai hanya satu hari saja untuk pembuatan tanggal buku-tanah Hak Tanggungan tidak akan menimbulkan masalah jika PPAT dapat dengan segera mengirimkan APHT dan melengkapi warkahnya dengan segera. Perhitungan mengenai hari ketujuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4) yang dipertegas dalam Angka 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 1996 Tentang pendaftaran Hak Tanggungan justru setelah dipenuhinya persyaratan penerimaan secara lengkap APHT beserta warkahnya. Jadi dengan demikian, maka akan tergantung kepada kapan PPAT bisa melengkapi warkah lainnya ke Kantor Pertanahan setempat, mulai sejak itulah dihitung tujuh hari kemudian, tanggal untuk buku-tanahnya. Pendapat ini juga memacu agar PPAT dalam

melakukan pekerjaannya berkaitan dengan pengiriman APHT beserta warkahnya secara lengkap dapat dilakukan secepat mungkin, tidak perlu menunggu sampai hari ketujuh (karena selambat-lambatnya tujuh hari). Jadi rumusan isi Pasal 13 ayat (4) menjadi tetap tanpa perlu ada perubahan.

- Adanya sita terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan, yang dapat terjadi sebelum hari ketujuh dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan dengan bentuk pemberian tanggal buku-tanah Hak Tanggungan, yang saat ini mulai terjadi dan menimbulkan kerugian bagi pihak penerima Hak Tanggungan, dapat diantisipasi sebelumnya. Cara yang paling efektif dilakukan, sebelum pendaftaran dilakukan dan Hak Tanggungan dinyatakan lahir maka pihak penerima Hak Tanggungan/ kreditur diharapkan tidak mencairkan dananya terlebih dahulu karena belum menjadi kreditur preference. Hal ini dilakukan untuk menghindari suatu kerugian dikemudian hari.

Seperti diketahui bahwa untuk pembebanan Hak Tanggungan diawali dengan pembuatan perjanjian pokoknya berupa perjanjian utang-piutang/ perjanjian kredit yang telah dibuat oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan dihadapan Notaris. Pernyataan mengenai pencairan dana akan dilakukan setelah adanya pendaftaran Hak Tanggungan (lahirnya Hak Tanggungan), dapat dinyatakan secara tegas dalam salah satu Pasal perjanjian utang-piutang/ perjanjian kredit tersebut.

Apabila pencairan dana dilakukan oleh penerima Hak Tanggungan/ kreditur sebelum pendaftaran Hak Tanggungan (lahirnya Hak Tanggungan) ke Kantor Pertanahan, maka segala resiko dan akibatnya, seperti adanya sita menjadi tanggungannya, kecuali diperjanjikan

sebelumnya bahwa penerima Hak Tanggungan/ kreditur bersedia menanggung kerugian atas pemberian dana kepada pemberi Hak Tanggungan/ debitur. Keadaan ini harus sudah diketahui oleh penerima Hak Tanggungan, bahwa ia belum menjadi kreditur preference apabila Hak Tanggungan belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan dengan dibuatkan tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagai lahirnya Hak Tanggungan yang dimaksud.

Arti dan makna dari Pasal 13 ayat (4) UUHT yang berdasarkan penafsiran perundang-undangan, dapat dilakukan penafsiran-penafsiran :

- otentik, karena Undang-undang sudah memberikan kepastian mengenai arti dari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT.
- sistematis, berdasarkan Pasal 13 ayat (2) UUHT dan Pasal 13 ayat (4) di dalamnya mengatur mengenai ketentuan waktu, dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT menggunakan kata "selambat-lambatnya" maka pemberlakuan mengenai waktu juga dapat diterapkan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT dengan menggunakan kata "selambat-lambatnya".
- sosiologis, karena berdasarkan kondisi-kondisi yang terjadi sekarang ini dengan adanya suatu sita terhadap obyek Hak Tanggungan sebelum hari ketujuh dibuat tanggal buku-tanah Hak Tanggungan menyebabkan ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT menjadi tidak relevan sehingga untuk menyesuaikan dengan kasus yang telah timbul sekarang ini, perlu dilakukan penafsiran berdasarkan penafsiran sosiologis.

1.2. Peran serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimulai dari tahap pemberian Hak Tanggungan, yang kemudian dilanjutkan

ke tahap pendaftaran Hak Tanggungan, dengan diawali kewajiban PPAT untuk mengirimkan APHT yang bersangkutan beserta warkahnya secara lengkap ke Kantor Pertanahan setempat. Timbul permasalahan hukum berkaitan dengan pihak yang wajib mengirimkan APHT yang sudah ditandatangani para pihak (penerima dan pemberi Hak Tanggungan dihadapan PPAT) ke Kantor Pertanahan tadi. Hal ini disebabkan karena dasar hukum penunjukan mengenai siapa-siapa pihak yang wajib melakukan terdapat pertentangan antara UUHT dengan peraturan pelaksanaannya, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT dan penjelasannya, yang wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan beserta warkah yang sudah lengkap adalah PPAT, pegawainya dan pos tercatat. Namun pengaturan mengenai pihak yang dapat mengirimkan, inkonsistensi dalam peraturan pelaksanaannya yang berkaitan dengan pendaftaran ini.
2. Dalam Pasal 40 ayat (1) dan (2) berikut penjelasannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang wajib mengirimkan APHT sebagai salah satu bentuk akta yang dibuat oleh PPAT disamping akta-akta lain adalah hanya PPAT tanpa disebutkan pihak lain.
3. Dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan yang dikeluarkan tanggal 30 Mei 1996, pihak yang dapat mengirimkan APHT beserta warkahnya secara lengkap adalah PPAT, bila letak kantornya jauh dari Kantor Pertanahan dapat melalui pos tercatat, dan penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyampaikannya. .
4. Dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei

1996, pihak yang dapat mengirimkan APHT beserta warkahnya secara lengkap adalah PPAT dan PPAT mempunyai kewenangan memilih untuk mendelegasikan kepada petugasnya, penerima Hak Tanggungan atau pos tercatat.

Adanya perluasan mengenai pihak-pihak yang dapat mengirimkan APHT yang seharusnya kewajiban PPAT berdasarkan UUHT, telah memberikan keaburan dan menyebabkan pertentangan, kebingungan serta ketidakpastian hukum pada saat pelaksanaannya dalam praktek. Selain itu dasar untuk membentuk peraturan pelaksanaannya tersebut diambil bukan dari isi Pasal 13 ayat (2) UUHT melainkan dari penjelasan pasalnya, hal ini bertentangan dengan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan. Jadi karena tidak memenuhi asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka peraturan pelaksana UUHT yang berkaitan dengan pendaftaran tersebut seharusnya tidak mempunyai keabsahan dan daya berlaku.

## 2. Saran

2.1. Adanya beberapa permasalahan yang menyangkut "tanggal hari ketujuh" dalam redaksi Pasal 13 ayat (4) UUHT dan juga perbedaan sudut pandang pengertiannya maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Redaksi Pasal 13 ayat (4) UUHT tidak perlu dirubah begitu saja, dengan tujuan memacu PPAT untuk lebih dapat bekerja secepat mungkin mendaftarkan APHT beserta warkahnya secara lengkap (walapun ada ketentuan dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT selambat-lambatnya hari ketujuh). Tindakan PPAT yang dengan cepat mendaftarkan APHT beserta warkahnya secara lengkap tersebut justru akan

membuat tanggal lahirnya Hak Tanggungan yaitu dengan pembuatan tanggal buku-tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan pun akan menjadi semakin cepat. Sehingga diharapkan kejadian-kejadian yang merugikan berbagai pihak yang mungkin timbul dikemudian hari lebih dapat dihindari. Jadi terhadap keberlakuan Pasal 13 ayat (4) UUHT ini, perlu mendapat perhatian yang serius di kalangan PPAT, agar diutamakan dalam pekerjaan yang berkaitan dengan jaminan dengan segera (secepatnya, tanpa menunda-nunda) melengkapi APHT beserta warkahnya dan mengirimkan secepatnya langsung ke Kantor Pertanahan (walaupun dalam penjelasan Pasal 13 ayat (2) UUHT dapat melalui pos tercatat).

2. Redaksi Pasal 13 ayat (4) UUHT apabila memang dimungkinkan untuk dirubah, maka dapat digunakan kata "selambat-lambatnya", dengan tujuan memacu pejabat Kantor Pertanahan dalam melakukan tugasnya yang berkaitan dengan pembuatan buku-tanah dan penanggalan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan segera/secepatnya, setelah PPAT mengirimkan APHT beserta warkahnya secara lengkap, tanpa menunggu hari ketujuh. Jadi begitu hari itu diserahkan oleh PPAT dalam keadaan lengkap, langsung dibuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan diberi penanggalan pada hari yang sama, sehingga Hak Tanggungan dapat berlaku dengan cepat pula. Diharapkan kejadian mengenai adanya sita sebelum tanggal hari ketujuh dapat diminimalkan.
3. Mengenai sita sebelum tanggal hari ketujuh, yang dapat merugikan pihak penerima Hak Tanggungan dapat diantisipasi dengan cara diperjanjikan dalam perjanjian

utang-piutang/ kredit yang dibuat di antara para pihak dihadapan notaris, yang isinya bahwa dana baru akan diberikan kepada debitur apabila Hak Tanggungan sudah lahir dan menyebabkan kreditur preferen (kecuali kreditur bersedia menanggung resiko). Terhadap masalah pencairan dana yang baru keluar setelah Hak Tanggungan lahir, harus menjadi perhatian para penerima Hak Tanggungan/ kreditur atau jika perlu hal ini diingatkan oleh notaris kepada para pihak. Masalah ini perlu disampaikan kepada para pihak oleh notaris dengan tujuan melindungi semua pihak dan menghindarkan hal-hal yang dapat merugikan salah satu pihak.

2.2. Untuk memenuhi rasa keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum, sebaiknya peraturan pelaksana yaitu :

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, yang dikeluarkan tanggal 30 Mei 1996;
- Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1035A Perihal Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan, yang dikeluarkan tanggal 18 April 1996; dan
- Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 Perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, yang dikeluarkan tanggal 30 Mei 1996.

dari UUHT khususnya yang menyangkut Pasal 13 UUHT perlu diadakan pembaharuan karena berdasarkan asas pembentukan perundang-undangan, peraturan-peraturan pelaksana tersebut tidak memenuhi keabsahan dan daya

↑ Mahkamah Konstitusi = apakah  
Ck dapat juga dipadati ke (a).

berlaku suatu peraturan karena isinya bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan.

- 2.3. Sistem komputerisasi di bidang administrasi pendaftaran hak atas tanah termasuk Hak Tanggungan yang didukung oleh sumber daya manusia yang handal sudah saatnya mendapat perhatian yang lebih serius dari pemerintah, guna mewujudkan pelayanan yang cepat dan efisien serta memberikan informasi yang lebih luas dan terbuka, seperti halnya dalam pendaftaran Perseroan Terbatas (sisminbakum), dengan tentu saja tidak melupakan asas kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, 1998

\_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan P.P.24 Tahun 1997)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 1999

C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986

Faried Ali, *Hukum Tata Pemerintahan dan Proses Legislatif Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafinda Persada, 1997

GHS.Lumban Tombing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Bandung, 1999

Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000

J.J.H. Bruggink diterjemahkan oleh B.Areif Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996

Johannes Gunawan, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia – Prof. R. Subekti, S.H.*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996

J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997

Laboratorium Hukum Fakultas Hukum UNPAR, *Keterampilan Perancangan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997

Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2001

Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djembatan, Jakarta, 1999

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, edisi pertama, 1980

\_\_\_\_\_, *Hukum Perdata Hak Jaminan atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981

Suroyo Wignyodipuro, *Pengantar Ilmu Hukum*, Gunung Agung, Jakarta, 1983

Siti Soetami, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, PT. Eresco, Bandung, 1992

Sudikno Martokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985

\_\_\_\_\_, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993

Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996

\_\_\_\_\_, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999

#### **Jurnal / Karya Ilmiah**

A. Hamid S. Attamimi, Disertasi, *Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara*, Universitas Indonesia, 12 Desember 1990

Boedi Harsono & Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-undang Hak Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional "Kesiapan Dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan", Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung 27 Mei 1996

Djoko Walijatun, *Beberapa Catatan Mengenai Latar Belakang, Pokok-Pokok Kebijakan Dan Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan (UU No.4/1996)*, Bahan Ajar Diklat Persiapan Ujian PPAT – 1999

Johanes Gunawan, *Diktat Bahan Kuliah Metode Penelitian Hukum Lanjutan*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Katolik Parahyangan, 2000

Mishak Titus, dengan judul *Praktek Pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah di Kota Semarang*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2003

Ridzki Juniadi, *Aspek Hukum Agunan Kredit*, Makalah Seminar tentang Perkreditan yang diselenggarakan oleh BPHN Departemen Hukum dan Perundang-undangan R.I., tanggal 22-23 Februari 2002.

Soni Harsono, "*Sambutan pada Seminar UUHT di Universitas Gajah Mada*", pada tanggal 25 Maret 1996.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang disahkan dan diundangkan tanggal 24 September 1960, Lembaran Negara No. 1960 – 104, Tambahan Berita Negara No. 2043

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), yang disahkan dan diundangkan tanggal 9 April 1996, Lembaran Negara No. 42 Tahun 1996, Tambahan Berita Negara No. 3632

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang disahkan dan diundangkan tanggal 8 Juli 1997, Lembaran Negara No. 59 Tahun 1997, Tambahan Berita Negara No. 3696

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan dan diundangkan tanggal 5 Maret 1998, Lembaran Negara No. 52 Tahun 1998, Tambahan Berita Negara No. 3746

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, yang dikeluarkan tanggal 30 Mei 1996

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1035A tentang Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan, yang dikeluarkan tanggal 18 April 1996

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tentang penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, yang dikeluarkan tanggal 30 Mei 1996

Proses Pembahasan Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia  
Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang  
Berkaitan Dengan Tanah, yang telah dikeluarkan oleh Sekretariat  
Jenderal Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, Jakarta,  
Desember 1996

### **Kamus**

Fockema Andreae's, *Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia* terjemahan  
Saleh Adiwinata dkk, Binacipta, Cetakan Pertama, Oktober 1983,  
hal.456.)

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa  
Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hal.835.)