

HAK PAKAI ATAS TANAH NEGARA SEBAGAI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Neni Chona'ah

Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono No.193 Malang

Email : nenoytradiska@gmail.com

Abstrak

Hak pakai atas tanah dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan. Ketentuan yang mengatur ada dalam pasal 4 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan. Jadi bukan merupakan perubahan dari Undang-Undang Pokok Agraria melainkan penyesuaian ketentuannya dengan perkembangan hak pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Selain itu hak pakai yang digunakan sebagai Jaminan dengan hak tanggungan hanya diberikan untuk hak pakai yang berasal dari negara.

Kata kunci: masyarakat, regulasi, hak, tanggungan

Abstract

The rights of use to the land that can be used as as an object it with a right dependents. Regulation that regulate is in article 4, clause 2) the act of it with a right dependents. So it is not a change in agrarian regulation but the adjustment of its requirements with the development of a use rights itself as well as the needs of the people. In addition use rights used as a guarantee in it with a right dependents only given to a rights of use originating in the country

Keywords: *People, regulation, right, guarantee*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan anugrah Tuhan Yang Maha Esa. Mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat Indonesia yang adil dan makmur. Tanah dalam keseharian kita yang merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan. Oleh karena itu tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

Republik Indonesia merupakan negara Agraria (pertanian) yang mempunyai sumber alam yang melimpah ruah, akan tetapi kekayaan yang demikian besar sebagai karunia Tuhan Yang Maha Kuasa itu belum dapat dinikmati oleh rakyat. Tampaknya kekayaan alam itu dimiliki oleh sebagian kecil orang Indonesia. Sistem yang merugikan rakyat seperti itu sudah berlangsung sejak zaman penjajahan Belanda. Setelah proklamasi kemerdekaan Republik Indonesia dibuatlah Rancangan Undang-undang Pokok Agraria. Rancangan Undang-undang Pokok Agraria ini mulai dipersiapkan ketika ketua Dewan Perwakilan Rakyat yang ketika itu dipimpin oleh Mr. Sartono pada dekade tahun 1950-an Panitia *AD Hoc* yang dibantu oleh Universitas Gajah Mada Yogyakarta serta dibantu pula oleh Mahkamah Agung pada waktu itu banyak berjasa dalam pengumpulan data-data dan bahan-bahan untuk menyusun Rancangan Undang-undang Pokok Agraria.¹

Dengan berlakunya Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 keanekaragaman itu berakhir dengan diadakannya apa yang dinamakan "*Agraria Reform*" yang antara lain meliputi hukum tanah. Walau belum sepenuhnya sempurna, pada kenyataannya hukum tanah nasional telah berhasil memberikan dukungan kepada kegiatan pembangunan disegala bidang dalam penyediaan, dan pemanfaatan tanah yang diperlukan, serta kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaannya. Sekitar dua puluh tahun sejak kelahiran UUPA telah disediakan untuk keperluan sarana dan prasarana umum , pertanian, perikanan, perkebunan, industri real estate, pariwisata, turisme, perhubungan, olahraga, dan lain-lain keperluan. Penguasaan dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai serta hak pengelolaan diatur kewenangan dan kewajibannya serta didaftar menurut ketentuan hukum tanah nasional, yang dilengkapi dengan surat bukti haknya berupa sertifikat.

Kemudian berbicara mengenai hak pakai atas tanah, pengaturan status tanah dengan hak pakai yang diatur dalam berbagai peraturan perundangan diharapkan akan berjalan sesuai dengan yang diharapkan terutama dalam upaya penegakan hukum guna mencapai tujuan hukum itu sendiri yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Namun masih harus dilihat dalam perkembangannya agar hak pakai itu dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya sekaligus dijadikan sebagai usaha untuk memenuhi tuntutan pembangunan.

¹ Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan, Media Abadi*, Yogyakarta, 2005, hlm.119

Pembangunan dilaksanakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam rangka menuju masyarakat adil dan makmur. Tanah merupakan salah satu modal dasar dalam melaksanakan pembangunan, sehingga masalah pertanahan harus mendapat pengaturan tersendiri untuk mencegah timbulnya pembenturan berbagai kepentingan yang dapat menghambat pembangunan.

Terbitnya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 yang disebut Undang-undang Hak Tanggungan telah menentukan suatu konsep baru mengenai obyek hak tanggungan. Dalam pasal 4 ayat (2) ditentukan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu Hak Milik, HGU, HGB maka Hak Pakai Atas Tanah Negara (HAPTAN) yang menurut ketentuan yang berlaku yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

Jadi pada prinsipnya obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yakni wajib didaftarkan untuk (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya. Hal ini seperti yang dikatakan oleh Satrio yang menyebutkan bahwa dengan adanya pasal 4 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, diberikan suatu ketentuan yang memungkinkan hak pakai dijadikan sebagai obyek hak tanggungan. Ini merupakan suatu ketentuan yang baru karena selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan hak pakai dijadikan sebagai obyek hak tanggungan. Pernyataan bahwa hak pakai dapat dijadikan obyek hak tanggungan bukan merupakan perubahan UUPA, melainkan penyesuaian ketentuannya dengan perkembangan hak pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain itu hak pakai yang digunakan sebagai jaminan dengan hak tanggungan hanya diberikan untuk hak pakai yang berasal dari negara. Dalam perkembangannya hak pakai tidak lagi dibedakan atas hak yang diberikan oleh Negara, hak pengelolaan atau hak milik akan tetapi semua hak pakai tersebut wajib didaftar pada kantor pertanahan, dengan demikian Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 lebih membuka peluang untuk digunakannya hak pakai sebagai jaminan kredit.

Dengan ditematkannya hak pakai sebagai obyek hak tanggungan ini mencerminkan bahwa hak pakai sangat bermanfaat dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam artian bahwa dengan adanya hak pakai sebagai obyek hak tanggungan, maka pemegang hak yang pada umumnya masyarakat kecil dapat memperoleh pinjaman pada lembaga keuangan guna mendapatkan modal bagi peningkatan usaha mereka, dengan demikian maka kesejahteraan masyarakat kecil dapat ditingkatkan pada taraf kesejahteraan yang lebih baik.



Kontribusi lain yang dapat dimiliki dengan pemberian hak pakai yakni untuk mencegah terlantarnya suatu bidang tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang melarang orang atau badan hukum yang menelantarkan tanah. Bila ada tanah yang ditelantarkan atau tidak diolah secara produktif sesuai dengan peruntukan yang diberikan maka tanah tersebut tidak akan mendatangkan manfaat, baik bagi pemilik tanah maupun bagi negara. Oleh karena itu jika terdapat tanah yang ditelantarkan, sebaiknya tanah tersebut diberikan kepada masyarakat yang tidak mempunyai tanah untuk digarap. Kecenderungan ini telah diantisipasi pemerintah dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri No. 3 Tahun 1998 yang mengambil atau meminta kepada para pemegang hak atas tanah (*developer*) yang tanahnya belum digunakan diberikan kepada masyarakat untuk digarap atau ditanami dengan tanaman jangka pendek.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conseptual approach*). Menurut Peter Mahmud Marzuki pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua undang-undang dan pengaturan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*) yaitu beranjak dari pandangan –pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.³

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta, hlm 13-14

³ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op Cit*, hlm.18-19

telah diperoleh dan disusun sistematis, kemudian ditarik kesimpulan baik dari penelitian pustaka, aturan perundang-undangan dan artikel.

PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini perlu dijelaskan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.⁴

Dalam perkembangannya pengaturan tentang hak pakai telah mengalami sejumlah perubahan. Bila dalam UUPA hak pakai tidak ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan karena dalam ketentuan UUPA tidak diatur bahwa hak pakai itu termasuk hak atas tanah yang wajib didaftar dan karena itu tidak memenuhi syarat publisitas untuk dijadikan jaminan hutang. Namun dalam perkembangannya dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria No.1 Tahun 1966, dikatakan bahwa agar hak pakai mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, maka hak pakai itu perlu didaftarkan.

Dalam pemberian surat keputusan hak pakai antara lain setelah menerima berkas permohonan dimaksud, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya setempat memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran untuk meneliti dan memproses berkas permohonan dan pendaftaran tanah untuk melakukan pengukuran. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering Rapport*). Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara. Kemudian mengirimkan berkas permohonan Hak Pakai tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dengan disertai pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan selemba kepada pemohon. Setelah menerima berkas permohonan disertai pendapat dan pertimbangan hak pakai dari kepala kantor pertanahan

⁴ Undang-undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 41

Kabupaten/Kotamadya telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskannya sedang wewenang tersebut pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk mencatat dalam formulir isian, memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk mencatat dalam formulir isian memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya. Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, Menteri menerbitkan keputusan pemberian hak pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Setelah Pemohon menerima Kutipan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang pemberian Hak pakai, maka penerima Hak Pakai wajib untuk memenuhi semua syarat sebagai tercantum dalam surat Keputusan Pemberian Hak, yang antara lain wajib membayar uang pemasukan dan biaya Pendaftaran Hak Pakai dalam rangka memperoleh Sertifikat Hak Pakai.

Diundangkannya UU Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah), disingkat UUHT telah memberi wajah baru bagi pengaturan hak pakai di Indonesia. Dalam amanat pasal 51 UUPA, hak atas tanah yang ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan adalah Hak Milik, HGU, HGB. Bila dalam UUPA dikatakan bahwa hak pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, maka dengan berlakunya UUHT hak pakai dapat digunakan sebagai obyek hak tanggungan asalkan hak pakai tersebut didaftar pada kantor pertanahan.

Dengan demikian adanya pasal 4 ayat (2) UUHT memberikan suatu ketentuan yang memungkinkan hak pakai dijadikan sebagai obyek hak tanggungan. Ini merupakan suatu ketentuan yang baru karena selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan hak pakai dijadikan sebagai obyek hak tanggungan. Apalagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas

Tanah, yang mewajibkan semua hak pakai didaftarkan pada buku tanah kantor pertanahan, ini semakin membuka peluang untuk digunakannya hak pakai sebagai jaminan kredit. Melihat perkembangan pengaturan tentang hak pakai ini apalagi dengan ditempatkannya hak pakai sebagai obyek hak tanggungan mencerminkan bahwa hak pakai dipandang sangat bermanfaat untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat terutama bagi masyarakat kecil serta pemberian hak pakai bagi orang asing akan menarik minat pemodal asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia yang akan bermanfaat bagi pembangunan di Indonesia.

Berbicara mengenai Jaminan kredit sebelumnya didahului dengan perjanjian terlebih dahulu antara pemilik hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan. Perjanjian ini disebut juga perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini harus memenuhi unsur syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :⁵

1. Kesepakatan mereka yang berjanji
2. Kecakapan para pihak
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Syarat syarat tersebut diatas mutlak harus ada apabila tidak memenuhi salah satu syarat diatas maka perjanjian utang piutang dianggap tidak pernah ada. Adanya kesepakatan dari para pihak dan kecakapan dalam mengadakan perjanjian disebut syarat subyektif, karena mengenai orang-orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian yang dilakukan.

Penunjukkan hak pakai atas tanah Negara sebagai obyek hak tanggungan, selain karena telah memenuhi dua syarat yang telah disebutkan sebelumnya di atas, terutama didasari pada tujuan memenuhi kebutuhan masyarakat terutama kalangan menengah ke bawah yang mempunyai tanah dengan hak pakai dan belum mampu untuk meningkatkannya menjadi HGB atau hak milik, sehingga ini akan memberi kesempatan bagi mereka untuk meminjam uang dengan hak pakai atas tanahnya sebagai jaminan.

Kemudian hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai tanggungan ini akan dijadikan jaminan untuk pelunasan utang tertentu, maka harus melalui proses yang telah ditentukan dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996. Urutan prosesnya secara garis besar ialah Sebelum Hak Tanggungan diberikan didahului dulu pembuatan perjanjian Kredit yang ada didalamnya memuat janji untuk memberikan hak Tanggungan sebagai pelunasan utang tertentu dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT

⁵ Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

yang kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatngannya. Mengenai pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri, jika tidak dapat hadir sendiri. ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik.

Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah dikantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Jika debitur (orang yang berutang) cidera janji, maka Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte*.

Dalam hukum mengenai pengikatan jaminan, penggolongan atas benda bergerak dan tidak bergerak mempunyai arti yang penting sekali. Adanya perbedaan penggolongan tersebut juga akan menentukan jenis lembaga jaminan/pengikatan jaminan mana yang dapat dibebankan atas benda jaminan yang diberikan untuk menjamin pelunasan. Sifat perjanjian jaminan adalah *accessoir*, yaitu tergantung pada perjanjian pokoknya. Pemberian jaminan dari debitur kepada kreditur menimbulkan 2 (dua) sifat hak jaminan yang dikenal secara umum.:

Pengikatan jaminan atas tanah hak tersebut di atas adalah dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang meliputi pula seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atasnya dan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT dapat dipergunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan. Undang-undang mengatur bahwa SKMHT juga dapat dipergunakan dalam hal hak atas tanah belum bersertifikat serta khusus untuk pemberian kredit .

Pada saat pemberian kredit, pihak bank akan melakukan penilaian atas permohonan kredit tersebut. Penilaian atas subyek dan obyek jaminan bertujuan untuk menimbulkan kepercayaan bagi pihak bank untuk menghindari masalah di kemudian hari atas jaminan tersebut. Dalam dunia perbankan digunakan prinsip-prinsip penilaian kredit 5C, yaitu: *character*, *capital*, *capacity*, *condition of economic*, dan *collateral*. Pada urutan prinsip tersebut jaminan (Collateral) berada pada urutan terakhir. Berdasarkan UUHT, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKHMT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat melekat pada jaminan yang memiliki sertifikat hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hal ini menyebabkan bank berusaha memberikan kredit yang jaminannya “aman” tanpa takut digugat pihak ketiga atau kreditor lain yang mengajukan gugatan sebelum debitor melunasi hutang-hutangnya.

Menurut UUHT Pasal 15 ayat 1, SKHMT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. SKHMT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan, misalnya kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. SKHMT harus dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan saja, sehingga dengan demikian terpisah dari akta-akta lain. Berdasarkan Undang-undang Pokok Perbankan (UUP), pemberian kredit harus didasarkan pada keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai perjanjian. Untuk itu bank harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal prospek usaha debitor, dan agunan.

Pemberian jaminan oleh debitor kepada kreditor semata-mata hanya sebagai jaminan dalam pengembalian fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh debitor apabila debitor wanprestasi. Salah satu cara yang dilakukan adalah dengan mengambil hasil dari penjualan barang jaminan tersebut. Sehingga konsep dasar pemberian jaminan oleh Debitur adalah bukan untuk dimiliki oleh Kreditor. Namun untuk mengantisipasi praktek perbankan, dalam UU Perbankan No. 7 tahun 1992 tanggal 25 Maret 1992 (UU Perbankan) Pasal 12A disebutkan bahwa Bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitor tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.⁶

Berkaitan dengan pembahasan diatas mengenai hak pakai atas tanah negara, tidak semua pihak bank mau menerima SKHMT hak pakai atas tanah negara sebagai jaminan, karena sewaktu-waktu ijin tersebut dapat dicabut sepihak oleh pejabat yang ditunjuk sebelum masa berakhirnya ijin dengan tanpa ganti rugi apapun, jika tanah tersebut dibutuhkan untuk kepentingan pemerintah, pemegang ijin melanggar ketentuan yang telah ditetapkan, pemegang ijin melantarkan atau tidak memanfaatkan tanah tersebut lebih dari dua tahun. Persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan ijin ternyata tidak dipertanggungjawabkan. Mengenai prosedur pemberian hak tanggungan, dengan cara langsung disajikan berikut ini.

⁶<https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/jaminan-dan-pengikatan-jaminan/> diakses tanggal 17-7-2018

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang antara debitur sebagai pemberi hak tanggungan dan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dengan hak pakai atas tanah sebagai jaminan utang.
- b. Perjanjian utang piutang dapat dibuat dengan akta otentik yang dibuat oleh Notaris, atau dibuta dengan akta dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh debitur dan kreditur. Perjanjian utang-piutang antara debitur sebagai pemberi hak tanggungan dan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan merupakan perjajian pokok dalam pembebanan hak tanggungan.
- c. Untuk memberikan jaminan dalam pelunasan utang oleh debitur sebagai pemberi hak tanggungan diserahkan tanah hak pakai sebagai jaminan utang kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Penyerahan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk dibuatkan buku tanah pada tanah hak pakai yng menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat tanah Hak Pakai yang bersangkutan. Pendaftaran pembebanan hak tanggungan ke kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Sebagai surat tanda bukti hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, yang didalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA .”

Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

- a) Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak , PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 harikerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu.
- b) Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- c) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagipendaftarannya dan jika hair ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat(4) UUHT ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun kreditur dapat memperjanjian lain dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditur. Setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan Kantor pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh kantor pertanahan kepada pemegang hak tanggungan. Demikian menurut pasal 14 ayat (5) UUHT. ⁷

KESIMPULAN

Regulasi seperti Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan telah memberikan suatu ketentuan yang memungkinkan hak pakai dijadikan sebagai obyek hak tanggungan. Apalagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mewajibkan semua hak pakai didaftarkan pada buku tanah kantor pertanahan, ini semakin membuka peluang untuk digunakannya hak pakai sebagai jaminan kredit. Mengenai hak tanggungan dengan objek jaminan Hak Pakai Atas Tanah Negara apabila jangka waktu perjanjian pemberiannya berakhir maka hak tanggungan yang melekat pada hak tersebut ikut hapus, dan tanah kembali dalam penguasaan negara. Melihat perkembangan pengaturan tentang hak pakai ini apalagi dengan ditempatkannya hak pakai sebagai obyek hak tanggungan mencerminkan bahwa hak pakai dipandang sangat bermanfaat untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat terutama bagi masyarakat kecil serta pemberian hak pakai bagi orang asing akan menarik minat pemodal asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia yang akan bermanfaat bagi pembangunan di Indonesia.

⁷ Remy Sjahdeini, . *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999. hlm. 144-146

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Mohammad Hatta, 2005. *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta: Media Abadi.

Remy Sjahdeini,. 1999 *Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani .2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, Dan Hak Pakai atas Tanah

Undang-undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Internet

<https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/jaminan-dan-pengikatan-jaminan/> diakses tanggal 17-7-2018