

MEMAHAMI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH & MENGAPA BERSIFAT ACCESOIR (UU NO 4 TH 1996)

Sendi Arika^{1*}, Dita Rahmawati², Okky Pramudya³, Badrul Zaman⁴.

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang

³ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang

⁴ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang

*E-mail: sendiarika31@gmail.com

ABSTRAK

Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah di dalam memperoleh kredit pada bank umum mengacu kepada UU No. 4 Tahun 1996, yang mengatur lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Benda yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*). Pengikatan hak tanggungan bersifat *accessoir* artinya ikatan dari perjanjian pokok dimana perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang ditimbulkan hubungan hukum hutang piutang, sehingga akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya (Pasal 10 ayat (1) UUHT). Tujuan dari kegiatan PKM adalah untuk memberikan pemahaman dan pencerahan kepada masyarakat mengenai hak tanggungan, aturan hukum pelaksanaan hak tanggungan atas tanah, dan pengikatan hak tanggungan yang bersifat *accessoir*. Metode pelaksanaan dengan pemberian seminar kepada masyarakat di Kabupaten Pandeglang. Hasil pelaksanaan PKM yaitu masyarakat mengetahui bagaimana melakukan pendaftaran dan perlindungan hukum hak tanggungan atas tanah, dengan demikian masyarakat (debitur) dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak merasa khawatir karena mendapatkan kepastian dari kreditur, begitu pula sebaliknya kreditur mendapatkan kepastian dari debitur hak atas tanah yang dimilikinya.

Kata kunci: hak tanggungan; kredit; *accessoir*; pengabdian kepada masyarakat; tanah

ABSTRACT

Mortgage on land in obtaining credit at commercial banks refers to Law no. 4 of 1996, which regulates a guarantee institution called Mortgage Rights. Mortgage guarantee institutions are used to bind the object of debt guarantee in the form of land or objects related to the land in question. Objects that are used as mortgages continue to follow the object in the hands of whoever the object is (*droit de suite*). The binding of mortgage is *accessoir*, meaning that the bond of the main agreement where the mortgage agreement exists if there is already a principal agreement in the form of an agreement arising from the legal relationship of debt and receivables, so that it will be erased by the abolition of the main agreement (Article 10 paragraph (1) UUHT). The purpose of PKM activities is to provide understanding and enlightenment to the community regarding mortgage rights, legal rules for implementing mortgage rights on land, and binding *accessoir* mortgages. The method of implementation is by giving seminars to the community in Pandeglang Regency. The results of the implementation of PKM are that the community knows how to register and protect the legal rights of mortgages on land, thus the community (debtors) can obtain credit facilities from banks and do not feel worried because they get certainty from creditors, and vice versa creditors get certainty from debtors of land rights which he has.

Keywords: mortgage; credit; *accessoir*; community service; land

PENDAHULUAN

Dalam rangka membangun ekonomi untuk mensejahterakan dan mencerdaskan kehidupan bangsa berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, dibutuhkan dana dalam jumlah besar sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan perlindungan serta jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan, baik pemberi maupun penerima kredit serta pihak-pihak partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Hukum Jaminan terdiri atas dua jaminan yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan. Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditur yang lain. Sedangkan Jaminan perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas hutang tertentu dari seorang debitur (Poesoko, 2011).

Adanya Hukum Jaminan yang pasti dan kuat merupakan salah satu indikasi untuk mempercepat pertumbuhan perekonomian, hal ini dikarenakan bank (selaku kreditur) sebagai penyedia dana memerlukan jaminan dan perlindungan hukum yang memadai ketika mencairkan kredit kepada perorangan maupun perusahaan. Sementara bagi debitur, dengan adanya hukum jaminan dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya, hal ini dikarenakan adanya kepastian dalam berusaha dengan modal yang diperolehnya. Dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap jaminan yang telah diterima bank (kreditur), maka agunan berupa tanah dan bangunan tersebut akan dipasang Hak Tanggungan di atasnya (Fuady, 2013).

Proses pemasangan Hak Tanggungan harus sesuai ketentuan yang telah ditetapkan melalui Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT), mengingat pentingnya keamanan terhadap fasilitas pinjaman yang telah diberikan oleh pihak bank terhadap debiturnya. Menurut Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan dengan lahirnya UUHT, unifikasi Hukum Tanah Nasional telah menjadi tuntas, yang merupakan salah satu tujuan utama dari Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) (Harsono, 1999).

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka lembaga jaminan Hipotik dan *Credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan pasal 29. Selanjutnya ditetapkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 51 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 kreditur - kreditur lainnya. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat yaitu (1) Dapat dinilai dengan uang; (2)

termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum; (3) mempunyai sifat dapat dipindah tangankan; dan (4) memerlukan penunjukan oleh undang-undang (Nurjannah, 2018).

Hak tanggungan yang dijadikan obyek adalah hak atas tanah. Berdasarkan UUHT pasal 6 bahwa “kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut”. Benda yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UUHT) (Harsono, 1999).

Pengikatan benda sebagai obyek hak tanggungan, maka hak tanggungan secara kekuasaan telah beralih dari tangan debitur pemilik obyek hak tanggungan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Pengikatan hak tanggungan bersifat *accessoir* artinya merupakan ikatan dari perjanjian pokok, maksudnya bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang ditimbulkan hubungan hukum hutang piutang, sehingga akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya (Pasal 10 ayat (1) UUHT). Perjanjian pinjam meminjam dikonstruksikan sebagai perjanjian pokok, sedangkan pengikatan benda sebagai jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian tambahan atau *accessoir*. Apabila perjanjian pemberian kredit merupakan perjanjian pokok (perjanjian pinjam meminjam), maka pengikatan benda melalui lembaga hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau yang lebih dikenal *accessoir* (Sofwan, 2001).

Rumusan Masalah

Berdasarkan analisis situasi permasalahan di atas, maka dapat disusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pemahaman tentang hak tanggungan ?
2. Bagaimana aturan hukum pelaksanaan hak tanggungan atas tanah ?
3. Mengapa pengikatan hak tanggungan bersifat *accessoir* ?

Tujuan Pengabdian kepada Masyarakat

Tujuan pengabdian masyarakat adalah untuk melakukan penyuluhan kepada masyarakat di Pandeglang, dengan uraian di bawah ini :

1. Memberikan pemahaman dan pencerahan tentang hak tanggungan
2. Memberikan pemahaman dan pencerahan lebih dalam kepada masyarakat mengenai aturan hukum pelaksanaan hak tanggungan atas tanah
3. Memberikan pemahaman dan pencerahan lebih dalam kepada masyarakat mengenai pengikatan hak tanggungan yang bersifat *accessoir*

TINJAUAN PUSTAKA

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelanasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain. Apabila debitor cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor - kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan untuk membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal, benda - benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya. Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.

Hak tanggungan yang dijadikan obyek adalah hak atas tanah. Terdapat lima jenis hak atas tanah yakni (1) Hak Milik; (2) Hak Guna Usaha; (3) Hak Guna Bangunan; (4) Hak Pakai, baik Hak Milik maupun Hak Atas Tanah Negara; (5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa “kenyataannya seringkali terdapat benda - benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut”. Benda yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 Undang – Undang Hak Tanggungan) (Paputungan, 2016).

Subjek Hak Tanggungan yang pertama berupa pemberi hak tanggungan dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kedua, pemegang hak tanggungan Berdasarkan

Pasal 9 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan : “Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang” (Syahdeini, 2004).

Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberi Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Sifat Hak Tanggungan terbagi menjadi dua yaitu, (a) Tidak dapat dibagi (*ondeelbaar*) artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian dari padanya pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban hak tanggungan tapi hak tanggungan teta membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum lunas kecuali diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan (APHT); (b) Hak tanggungan bersifat *Accessoir*, hanya merupakan ikatan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang (Nurjannah, 2018).

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan; hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat *accessoir*); dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan; pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan; hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Apabila Hak Tanggungan dihapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Jika tidak demikian, maka umum tidak akan mengetahui posisi hapusnya Hak Tanggungan, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri

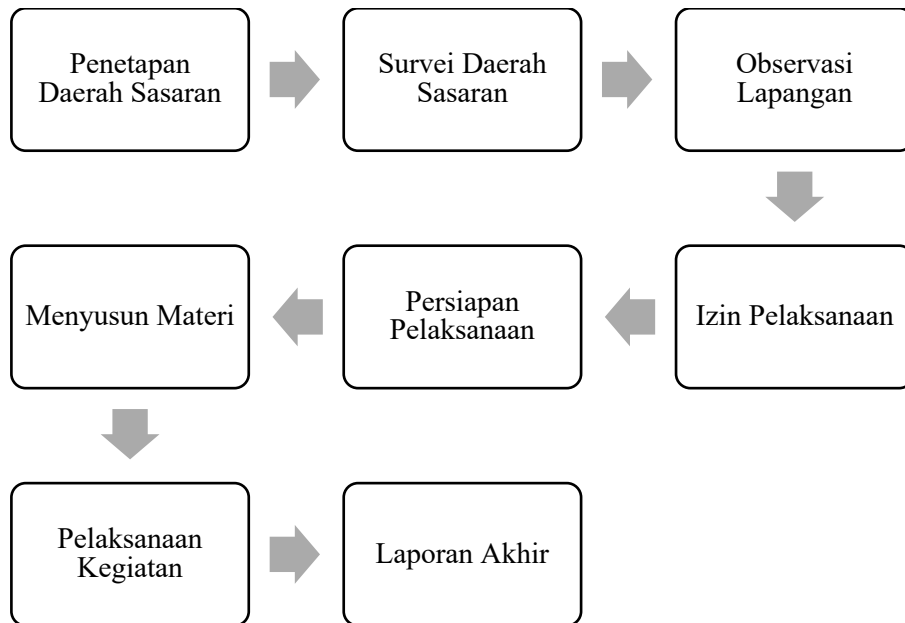
melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji (Nurjannah, 2018).

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Pada hipotik juga dikenal adanya parate eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan parate eksekusi dari Hak Tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan pada Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Salim, 2004).

METODE

Metode pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat dilakukan dengan memberikan seminar kepada masyarakat yang ada di Kecamatan Casadari, Kabupaten Pandeglang, khususnya kepada masyarakat yang terlibat dalam hak tanggungan atas tanah dan membutuhkan informasi akurat terhadap penyelesaian masalah tersebut. Kegiatan pengabdian kepada masyarakat dilaksanakan di Aula Kantor Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang, Pada 07 Juni 2021 pukul 09.00 – 17.00 WIB.

Metode kegiatan yang dilaksanakan merupakan sebuah rangkaian tahapan yang disusun secara sistematis melalui *flow map* sebagai berikut:



Berdasarkan *flow map* rencana kegiatan tersebut, langkah- langkah yang diterapkan dalam kegiatan Pelaksanaan Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat oleh Tim PKM Fakultas Hukum – Universitas Pamulang adalah sebagai berikut:

a. Penetapan Daerah Sasaran

Penetapan daerah sasaran dilakukan atas koordinasi dari tim PKM berdasarkan MOU Kerjasama yang sudah terjalin antara Fakultas Hukum dan Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang.

b. Survei Daerah Sasaran

Survei daerah sasaran dilakukan guna mengamati kondisi monografi baik secara pemerintahan maupun kependudukan, sehingga tema yang kami ajukan sesuai dengan kebutuhan masyarakat akan informasi hukum terkait hak tanggungan atas tanah.

c. Observasi Lapangan

Observasi Lapangan dilakukan untuk mengetahui letak pelaksanaan kegiatan yang strategis dan menarik minat masyarakat. Sehingga ditentukan akan dilaksanakan di Kantor Kecamatan Cadasari yang memenuhi kriteria dan kapasitas pelaksanaan PKM.

d. Izin Pelaksanaan

Agar pelaksanaan PKM sesuai dengan norma kesopanan dan ketertiban, maka kami meminta izin pelaksanaan kepada pejabat setempat dengan membawa surat tugas PKM dari Fakultas guna tertib administrasi.

e. Persiapan Pelaksanaan

Persiapan Pelaksanaan disusun setelah mendapatkan kepastian kesediaan pihak Kecamatan Cadasari dan ketersediaan tempat pelaksanaan. Pembuatan spanduk dan konsumsi dibahas dalam rapat persiapan pelaksanaan pkm. pemasangan spanduk, proyektor dan kamera dilakukan sebelum acara dimulai dalam Pelaksanaan Kegiatan.

f. Menyusun Materi

Penyusunan materi penyuluhan disusun oleh narasumber, dengan materi yang sesuai dengan tema yang diajukan dalam PKM. Materi disusun melalui Power Point untuk ditampilkan dalam pelaksanaan Kegiatan PKM.

g. Pelaksanaan Kegiatan

Pelaksanaan Kegiatan diawali dengan mengisi form kehadiran, pembagian konsumsi dan pembagian *souvenir*. Setelah itu para peserta duduk di ruangan yang sudah disesuaikan dengan protokol kesehatan penanganan Covid-19. Acara sambutan oleh Camat yang kebetulan diwakili oleh Wakil Camat dan Sekretaris Camat. Selain itu, disambut oleh Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang dan Perwakilan Fakultas Hukum. Kemudian dilanjutkan dengan pemaparan materi, tanya-jawab dan diskusi kemudian diakhiri dengan kesimpulan dan penyerahan plakat serta foto bersama.

h. Laporan Akhir

Laporan akhir dibuat, dan dilaporkan dalam website sintias.unpam.ac.id oleh Ketua Pengusung Pengabdian Kepada Masyarakat.

HASIL

Bagian hasil menguraikan tentang karakteristik subjek pengabdian kepada masyarakat atau mitra. Hasil bukan merupakan data mentah, melainkan data yang sudah diolah/dianalisis dengan metode yang telah ditetapkan. Isi hasil mencakup pernyataan, tabel, gambar, diagram, grafik, sketsa, dan sebagainya. Penulisan menggunakan TNR 11 point (tegak) dengan spasi 1,5.

Karakteristik subjek pengabdian kepada masyarakat adalah sebanyak 25 orang. Dari 25 orang, terdapat 9 orang (36%) berjenis kelamin perempuan, dan 16 (64%) berjenis kelamin laki – laki.

Jenis Kelamin	Jumlah	Persentase
Perempuan	9	36%
Laki - Laki	16	64%
Jumlah	25	100%

Tabel 1. Karakteristik Subjek

Hasil pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat menunjukkan reaksi yang positif dalam mengikuti seminar tentang hak tanggungan atas tanah dan bersifat aksesori. Pada evaluasi hasil seminar menunjukkan hasil yang baik yang tergambar pada antusiasme para subyek dalam memberikan pertanyaan – pertanyaan seputar hak tanggungan atas tanah dan sertifikat tanah. Hal tersebut menggambarkan bahwa subyek seminar mendengarkan dan memahami maksud dari materi yang telah dibawakan oleh tim.



Sumber : PKM di Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang

Gambar 1. Sesi tanya jawab

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil pelaksanaan Pengabdian Kepada Masyarakat maka dapat disimpulkan pembahasan sebagai berikut.

Masyarakat memahami pentingnya hak atas tanah yang dimiliki sehingga meminimalisir terjadinya penyerobotan hak milik orang lain. Hal ini dikarenakan kerap kali terjadi pengakuan kepemilikan tanpa ada dokumen pendukung yang jelas sehingga kreditur menolak memberikan fasilitas kredit kepada debitur saat mengajukan hak tanggungan atas tanah.

Masyarakat memahami prosedur pelaksanaan hak tanggungan atas tanah dalam memperoleh kredit pada kreditur (bank). Hak tanggungan itu wajib di daftarkan, syarat mutlak untuk lahirnya suatu

hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan ke pihak ketiga. Alat pembuktian yang kuat bagi adanya hak (kewenangan) berbuat bagi kreditur untuk melindungi kepentingan.

Masyarakat mengetahui dan memahami bahwa terdapat bentuk perlindungan hukum kepada debitur jika dilakukan pendaftaran peralihan hak tanggunga. Dalam hal ini dapat dilakukan sendiri oleh pihak yang berkepentingan atau diserahkan sepenuhnya kepada PPAT untuk mengirimkan segala berkas yang diperlukan kepada kantor pertanahan. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Setelah Mempunyai Kekuatan Hukum Hak Eksekutorial yaitu, agar tidak merugikan pihak ketiga, maka dalam hak pembebanan hak tanggungan berlaku juga "asas publisitas" (kerterbukaan atau istilah lain pengumuman) yakni tanggung waktu pengumuman adanya pembebanan hak dimaksud, melalui media massa atau tempat yang disediakan, pihak-pihak terkait mengetahui adanya pembebanan hak tanggungan.

SIMPULAN

KESIMPULAN

Maraknya kasus sengketa hak atas tanah yang dialami oleh masyarakat mendorong masyarakat harus mengetahui bagaimana mendapatkan hak tanggungan atas tanah yang dimilikinya. Dengan adanya hak tanggungan atas tanah, masyarakat sebagai debitur dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak merasa khawatir karena mendapatkan kepastian dari kreditur, begitu pula sebaliknya kreditur mendapatkan kepastian dari debitur hak atas tanah yang dimilikinya. Oleh karena itu, masyarakat harus mengetahui bagaimana prosedur / persyaratan dalam melakukan pendaftaran atas tanah yang dimilikinya serta aturan / perlindungan hukum hak tanggungan atas tanah.

SARAN

1. Untuk Masyarakat :

Adanya kesadaran dan pemahaman masyarakat akan pentingnya hak atas kepemilikan tanah sehingga jika ingin mendaftarkan hak tanggungan hak atas tanah yang dimilikinya dapat diproses oleh pihak yang berwenang.

2. Untuk Pemerintah :

memberikan edukasi atau sosialisasi kepada masyarakat secara periodik mengenai pentingnya hak kepemilikan atas tanah secara jelas dan bagaimana persyaratan untuk mendaftarkan hak tanggungan dengan jelas dan sesuai ketentuan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Jika diperlukan ucapan terima kasih dapat diberikan kepada 1) Universitas Pamulang Fakultas Hukum, 2) Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang, 3) Rekan – rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, B. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- Nurjannah, St. 2018. “Eksistensi hak tanggungan sebagai Lembaga jaminan hak atas tanah (tinjauan filosofis)”. Makassar: *Jurisprudentie Universitas Islam Negeri* Volume 5 Nomor 1
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Paputungan, N. 2016. “Kajian hukum hak tanggungan terhadap hak atas tanah sebagai syarat memperoleh kredit”. Manado: *Lex Privatum Universitas Sam Ratulangi*
- Poesoko. H. 2012. *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Salim, H., S. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Sjahdewi, St., R. 1999. *Hak Tanggungan, Azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan)*. Bandung: Alumni
- Sofwan, S., S., M. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*. Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI
- Sofwan, S., S., M. 2001. *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty
- Sutedi, A. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Grafika
- Sutedi, A. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Syahdeini, S., R. 2004. *Hak tanggungan, asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.