

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PERMOHONAN HAK ATAS SEBAGIAN
TANAH YANG BERASAL DARI SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG
MASIH TERIKAT HAK TANGGUNGAN
(Analisa Sertifikat Tanah Nomor 5/Kelurahan Sukabumi Selatan Atas Nama Haji
Abdul Rachim Bin Muhamad Cs)**

Imam Muhamad Shidiq
Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

ABSTRAK

Kebijakan pemerintah dalam pendaftaran tanah yaitu untuk menciptakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, yang berupa diterbitkan alat bukti yang kuat berupa sertipikat tanah. Hubungan lebih lanjut antara Hak Atas Tanah terhadap Hak Tanggungan, bahwa Hak Atas Tanah terbagi dalam beberapa jenis hak sebagaimana disebutkan sebelumnya, yang masing-masing hak tersebut dapat dibebani dengan lembaga Hak Tanggungan. Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau disebut Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu, 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 lain. Hak Atas Tanah tertentu sebagaimana dimaksud di atas, diatur dalam Pasal 4 UUHT bahwa Hak Atas Tanah dalam UUPA yang dapat dibebankan Hak Tanggungan yaitu : (1) Hak Milik; (2) Hak Guna Usaha; (3) Hak Guna Bangunan; (4) Hak Pakai di atas Tanah Negara.

Berdasarkan uraian Latar Belakang Masalah di atas, menjadi ketertarikan penulis untuk melakukan sebuah penelitian ilmiah yang berjudul “KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PERMOHONAN HAK ATAS SEBAGIAN TANAH YANG BERASAL DARI SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG MASIH TERIKAT HAK TANGGUNGAN (Analisa Sertifikat Tanah Nomor 5/Kelurahan Sukabumi Selatan Atas Nama Haji Abdul Rachim Bin Muhamad Cs)”.

Kata Kunci : Kepastian Hukum; Pendaftaran Tanah; Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The government's policy in land registration is to create guarantees of legal certainty and legal protection to holders of land rights, in the form of issuing strong evidence in the form of land certificates. A further relationship between Land Rights and Mortgage Rights is that Land Rights are divided into several types of rights as previously mentioned, each of which can be encumbered with Mortgage institutions. Mortgage rights on land and objects related to land or called Mortgage Rights are Guarantee Rights that are imposed on certain land rights, including or not including other objects that are an integral part of the land, for the settlement of certain debts, which provide position that is prioritized for certain creditors over other

creditors. Certain Land Rights as referred to above, are regulated in Article 4 of the UUHT that Land Rights in the LoGA that can be charged with Mortgage Rights are: (1) Property Rights; (2) Cultivation Rights; (3) Building Use Rights; (4) Right of Use on State Land.

Based on the description of the background of the problem above, it is the author's interest to conduct a scientific research entitled "LEGAL CERTAINTY OF APPLICATIONS FOR RIGHTS TO SOME OF THE LAND COMING FROM THE CERTIFICATE OF BUILDING USE RIGHTS THAT ARE STILL BINDING ON LIABILITY RIGHTS (Analysis of Land Certificate Number 5/Kelurahan Sukabumi Selatan on behalf of Haji Abdul Rachim Bin Muhammad Cs)".

Keywords: Legal Certainty; Land Registration; Mortgage right

PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 mengamanatkan kepada negara untuk memberikan kemakmuran dan mensejahterakan rakyat melalui pengelolaan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan kemudian termanifestasikan dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"). UUPA menyebutkan atas dasar amanat tersebut negara diberikan wewenang untuk: (1) Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; (2) Menentukan dan mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; (3) Menentukan dan mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak Menguasai Negara ditujukan untuk mencapai kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya dalam rangka menuju masyarakat yang adil dan makmur, sehingga Hak Menguasai Negara meliputi juga tanah-tanah yang sudah dihaki oleh subjek hukum tertentu maupun atas tanah-tanah yang belum dihaki oleh subjek hukum. Perbedaannya adalah kewenangan menguasai negara di atas tanah yang sudah dihaki akan dibatasi oleh hak perorangan yang dimiliki subjek hukum tersebut, sedangkan kewenangan menguasai negara di atas tanah yang belum dihaki memiliki sifat penguasaan yang lebih luas dan penuh. Hak Menguasai Negara diwujudkan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan tanah yang dapat diberikan di atasnya, kepada perorangan atau badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan-perundang-undangan ("Hak Atas Tanah"), yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB"), Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang bersifat sementara (Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian).

Latar Belakang Masalah

Bahwa terdapat beberapa permohonan hak yang diajukan oleh sekelompok masyarakat di Kelurahan Sukabumi Selatan, namun pada saat didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat

tidak dapat diproses dikarenakan setelah dilakukan penelitian data diketahui bahwa bidang-bidang tanah yang dimohon tersebut berada diatas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 5/Kelurahan Sukabumi Selatan yang mana terhadap Sertipikat tersebut dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Kreditur berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. xx/1978 tanggal xx-xx-1978 berdasarkan APHT Nomor xx/1978 tanggal xx-xx-1978 yang dibuat oleh xxxx, SH selaku PPAT tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK xxxx xxxx Tbk, berkedudukan di Jakarta.

Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah kepastian hukum terhadap permohonan hak atas tanah Negara yang berasal dari tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Kelurahan Sukabumi Selatan yang masih terikat Hak Tanggungan ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi Kreditur terhadap obyek Jaminan Hak Tanggungan yang dibebankan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Kelurahan Sukabumi Selatan ?

METODE PENELITIAN

Untuk memudahkan dalam memahami penulisan ini dan mencegah kesalah pahaman dalam penafsiran, berikut akan diuraikan istilah yang dipakai dalam penulisan penelitian ini :

Pendaftaran berasal dari bahasa Belanda “Cadastre”, yaitu istilah teknis untuk sesuatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Istilah “Cadastre” berasal dari bahasa latin “Capitastrum” yang berarti suatu register atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (Capotatio Terrens).

Berdasarkan ketentuan Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, maka setiap kegiatan pendaftaran tanah harus dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Tahap kedua adalah melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah proses pendaftaran hak maupun peralihan hak tersebut selesai, maka tahap akhirnya adalah pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.

Pengertian pendaftaran tanah yang telah ditentukan Pasal 19 ayat (2) UUPA dilengkapi oleh Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :. Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Salah satu bentuk pengikatan jaminan yang sering digunakan oleh Perbankan konvensional maupun syariah di dalam Perjanjian Kredit atau Akad Pembiayaan adalah Hak Tanggungan. Sejarah munculnya Hak Tanggungan tidak bisa dilepaskan dari ketentuan

mengenai hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah dan ketentuan Credietverbaand dalam staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1937-190. Berdasarkan pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dengan berkembangnya tata ekonomi Bangsa Indonesia dan seluruh masyarakatnya khususnya di bidang kegiatan perkreditan dan atau pembiayaan maka hypotheek (Hipotik) dan Credietverbaand dipandang tidak lagi sesuai. Maka kemudian pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tertanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan. Undang-Undang ini melengkapi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pengertian Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah sebagaimana Pasal 1 poin 1 adalah: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Berdasarkan penjelasan di atas, makadapat disimpulkan bahwa Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah, baik itu transaksi jual beli, maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). (Jimmy, 2010), yang dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berurutan dan berkaitan satu dengan yang lain, dan merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat.

PEMBAHASAN

Cara memperoleh data yang digunakan sebagai bahan pembahasan dan analisa dalam pembuatan penelitian ini sehingga dapat dipercaya dan dipertanggungjawabkan, penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1) Spesifikasi Penelitian;

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis, yaitu metode yang menggambarkan atau memaparkan suatu fakta atau kenyataan secara menyeluruh dan disusun secara sistematis.

2) Tipe Pendekatan

Penelitian ini merupakan tipe pendekatan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang ingin mencari bahan-bahan dari permasalahan yang akan dibahas dengan menggunakan bahan kepustakaan.

3) Teknik Pengumpulan Data

a) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

b) Pengumpulan data yang penulis lakukan diperoleh dari membaca dan memahami buku-buku literatur serta pengaturan-pengaturan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas, sebagai data sekunder yang mencakup :

- Bahan primer.

Yaitu bahan-bahan yang mengikat, yang terdiri dari norma atau kaedah dasar, seperti berbagai peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, yurisprudensi.

- Bahan sekunder.

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti hasil penelitian, artikel ilmiah, surat kabar, majalah, makalah seminar, penelitian dan tesis, jurnal, dan buku-buku dari perpustakaan yang berkaitan dengan penelitian.

- Bahan tersier.

Bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Misalnya : Kamus, Ensiklopedia yang mendukung penulisan ini.

POKOK PEMBAHASAN PERTAMA

Bagaimanakah kepastian hukum terhadap permohonan hak atas tanah Negara yang berasal dari tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Kelurahan Sukabumi Selatan yang masih terikat Hak Tanggungan ?.

Bahwa terhadap permohonan Hak Guna Bangunan harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan meliputi :

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- d. Bukti perolehan tanah/Alas Hak;
- e. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanah-tanah yang telah dimiliki;
- f. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);
- g. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

Dengan demikian berdasarkan ketentuan terkait pertanahan serta yang disebutkan di atas, bahwa sejak berlakunya UUPA dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, pasal 2 ayat (3) huruf a, Tanah Negara meliputi Tanah yang ditetapkan

Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah (Yang dimaksud dengan "Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah" dalam pengaturan ini antara lain yakni Keputusan Presiden tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat).

Dikarenakan terhadap Sertipikat tersebut dibebani Hak Tanggungan, maka untuk mendapatkan kepastian hukum atas pendaftaran tanah dimaksud, sudah seharusnya pemohon hak tanah untuk menemui Kreditur yaitu Perseroan Terbatas PT. BANK xxxx xxxx Tbk, berkedudukan di Jakarta, terutama untuk izin persetujuan permohonan hak, diantaranya dengan melakukan roya hak tanggungan tersebut dengan bersama-sama pemohon hak lainnya.

POKOK PEMBAHASAN KEDUA, DST

Bagaimanakah perlindungan hukum bagi Kreditur terhadap obyek Jaminan Hak Tanggungan yang dibebankan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Kelurahan Sukabumi Selatan ?.

Pengertian Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah sebagaimana Pasal 1 poin 1 adalah: "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Bahwa terhadap Sertipikat tersebut dibebani Hak Tanggungan, maka pihak Kreditur yaitu Perseroan Terbatas PT. BANK xxxx xxxx Tbk, berkedudukan di Jakarta, dapat memberikan izin persetujuan permohonan hak, dengan syarat telah dibayarkan kewajiban yang beralih kepada pemohon hak dengan cara melakukan roya hak tanggungan tersebut dengan bersama-sama pemohon hak lainnya.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya mengenai pokok permasalahan yang diajukan oleh penulis maka kesimpulan dan sarannya sebagai berikut :

1. Hak Menguasai Negara ditujukan untuk mencapai kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya dalam rangka menuju masyarakat yang adil dan makmur, sehingga Hak Menguasai Negara meliputi juga tanah-tanah yang sudah dihaki oleh subjek hukum tertentu maupun atas tanah-tanah yang belum dihaki oleh subjek hukum.
2. Terhadap permohonan hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Guna Bangunan yang masih dibebani hak tanggungan agar terlebih dahulu dilakukan roya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Arba, M, *Hukum Hak Tanggungan : hak tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).

I Ketut Oka Setiawan (2019), *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).