

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Pustaka Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan peraturan perundang-undangan terkait hak atas tanah, yaitu Undang-undang No 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-poko Agraria atau biasa dikenal dengan UUPA. UUPA ini bertujuan untuk :

- a) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat.
- b) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan
- c) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.¹

Tujuan utama UUPA diatas dimaksudkan agar masyarakat di Indonesia memiliki kemakmuran dan kesejahteraan atas tanah yang mereka miliki.

Dalam Pasal 16 UUPA hak-hak atas tanah, yaitu :

- a) Hak milik
- b) Hak guna usaha
- c) Hak guna bangunan
- d) Hak pakai

¹Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihak Hak Atas Tanah*,(Jakarta: Prenamedia Group, 2010) Hlm 1

- e) Hak sewa
- f) Hak membuka tanah
- g) Hak memungut hasil hutan
- h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Setiap hak-hak yang disebutkan di atas memiliki pengertian dan kepastian hukum yang berbeda-beda. Hak-hak atas tanah tersebut dapat dimiliki orang seseorang apabila seseorang tersebut mendaftarkan tanah yang ia miliki. Pendaftaran tanah memiliki tujuan agar masyarakat memiliki suatu kepastian hukum yang jelas. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban bagi pemegang hak atas tanah dan pemerintah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA ²:

- a) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b) Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 pasal ini meliputi :
 - I. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
 - II. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut:
 - III. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

²*Ibid.*, hlm 3

- c) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan , menurut pertimbangan Menteri Agraria.³
- d) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Berdasarkan tujuan diatas maka diaturlah lebih lanjut disebut Peraturan Pemerintah untuk mengatur tata cara pendaftaran Tanah, yaitu Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah ini mengatur pula pengertian dari Pendaftaran Tanah. Pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yaitu :

“Serangkaian 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”

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu⁴ :

- a) Asas Specialiteit : Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-

³*Ibid*

⁴*Ibid.*, hlm 16-17

undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya.

- b) Asas Openbaarheid (asas Publisitas) : Artinya asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.

b. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah tidak lain adalah Hak-hak atas tanah yang telah diatur dalam Pasal 16 UUPA dan diatur lebih khusus di Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu :

- a) Hak milik : Hak milik menurut Pasal 20 UUPA adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang berhak untuk memiliki hak milik hanya Warga Negara Indonesia dan bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan nasional (Permen Agraria/ Kepala BPN No 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Negara dan Hak Pengelolaan).⁵
- b) Hak Guna Usaha : Hak guna usaha dalam Pasal 28 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Yang dapat memiliki hak guna usaha ini adalah Warga Negara Indonesia dan

⁵Ibdi ., hlm 25

badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁶

c) Hak Guna Bangunan : Hak guna bangunan menurut Pasal 35 adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama adalah 30 tahun. Namun Pasal 35 ayat 2 menjelaskan bahwa jangka waktu 30 tahun dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serti keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 Tahun. Yang berhak untuk memiliki hak guna bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁷

d) Hak Pakai : Hak pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini. Yang berhak memiliki hak pakai ini sama halnya dengan yang berhak memiliki hak milik, guna usaha

⁶*Ibid.*, hlm 25

⁷*Ibid.*, hlm 26

maupun hak guna bangunan, namun yang membedakan adalah hak pakai ini dapat dimiliki oleh departemen, lembaga Pemerintah non Departemen dan Pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

c. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 UUPA menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi :

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c) Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Pada PP No 24 Tahun 1997 membagi menjadi 2 macam mengenai kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam

wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.⁸ Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.⁹

Hal-hal yang perlu dilakukan untuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, meliputi :

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik : Kegiatan yang harus dilakukan untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik adalah dilakukannya kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan tersebut dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran selanjutnya pembuatan daftar tanah dan yang terakhir adalah pembuatan surat ukur.
- b) Kegiatan Pemeliharaan data pendaftaran tanah : Kegiatan pemeliharaan ini terdiri atas pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak adalah kegiatan yang bertujuan untuk mengidentifikasi tanah-tanah siapa saja yang sudah beralih haknya, baik peralihan karena pemindahan hak, peralihan karena waris maupun karena

⁸*Ibid.*, hlm 32

⁹*Ibid.*, hlm 33

adanya pembebanan hak. Kegiatan yang kedua adalah pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Kegiatan kedua ini memiliki unsur yang berbeda dengan yang pertama, kegiatan yang kedua ini guna untuk mengetahui apakah ada perubahan atas data pendaftaran tanah. Contohnya seperti adanya perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

d. Pembuktian Hak dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997, pada pasal 25 mengatur mengenai pembuktian hak atas tanah. Terdapat 5 cara untuk melakukan pembuktian hak atas tanah, yaitu¹⁰ :

a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

- 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
- 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas hak milik.

b) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang. Hak tersebut berupa diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian

¹⁰*Ibid.*, hlm 36-37

Hak Pengelolaan Oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

- c) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta akta ikrar wakaf
- d) Hak milik satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- e) Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan. Akta pemberian hak tanggungan menurut Pasal 1 angka 5 UU No 4 Tahun 1996 adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Pendaftaran tanah yang memiliki tujuan utama yaitu agar ada kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Pemegang hak nantinya akan memegang suatu surat sebagai tanda bukti kepemilikannya. Surat tersebut disebut sertifikat. Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu berkas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹¹ Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan Sebagai pemegang hak atas tanah kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.¹² Sedangkan untuk

¹¹Ibid hlm 42

¹²*Ibid.*, hlm 43

hak tanggungan sertifikat diterimakan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan.¹³

e. Peralihan Hak Atas Tanah

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah menurut R. Subekti akan timbul dua kewajiban yaitu kewajiban penjual dan kewajiban pembeli. Kewajiban penjual adalah untuk menyerahkan barang yang dijual dalam hal ini adalah hak atas kepemilikan sebidang tanah beserta bangunannya dan hak pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada Pasal 37 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah yang melalui suatu perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak karena jual beli artinya harus dibuat dengan akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT yang masih menjabat sebagai seorang PPAT. Akta tersebut biasa disebut akta jual beli. Apabila peralihan hak tersebut tidak dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli maka peralihan tersebut tidak dapat dilaksanakan.

f. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah,

¹³*Ibid.*, hlm 43

satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya merupakan pemegang hak. Dalam Pasal 19 Ayat 2 Huruf C UUPA kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang sah dan kuat. Sertifikat merupakan istilah yang digunakan untuk menyebutkan surat tanda bukti. Istilah sertifikat diatur dalam Pasal 1 Angkat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat 1 PP No 24 Tahun 1997, sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian pengadilanlah yang berwenang untuk memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pemebetulan sebagaimana mestinya.¹⁴

Pasal 32 ayat 1 tadi menunjukkan bahwa terdapat kelemahan atas sertifikat, namun untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak dan menjadikannya sebagai alat bukti yang mutlak yaitu dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP No 24 tahun 1997 yaitu, sertifikat sebagai surat tanda bukti yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur sertifikat diterbitkan secara sah

¹⁴ *Ibid*, hlm 45

atas nama atau badan hukum, tanah diperoleh dengan itikad baik dan tanah dikuasai secara nyata, dan dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

g. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dasar hukum dari suatu Perjanjian pengikatan jual beli adalah Pasal 1320 KUHperdata yaitu syarat sahnya perjanjian. Karena untuk peraturan yang secara spesifik mengatur mengenai perjanjian pengikatan jual beli ini tidak ada. Perjanjian pengikatan jual beli timbul karena adanya suatu kebiasaan yang terjadi didalam masyarakat pada saat terjadi transaksi jual beli sebidang tanah. Herlien budiono secara spesifik memberikan batasan mengenai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai berikut:

“perjanjian pengikatan jual beli adalahh perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak”.¹⁵

Perjanjian pengikatan jual beli ini timbul karena pembayaran yang dilakukan oleh pembeli belum lunas karena pembayarannya dilakukan secara bertahap. Dalam pembayaran secara bertahap maka diperlukannya suatu ikatan yang mengikat keduanya agar tidak tidak cidera janji diantara keduanya. Perjanjian pengikatan jual beli dituangkan didalam Akta yang dibuat oleh Notaris.

¹⁵Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Kontrak di Indonesia (Hukum Kontrak Berdasar-kan atas Asas Hukum Indonesia)*, (Media Notariat: Januari-Maret 2002), hlm. 54-55.

Pada pengikatan jual beli tersebut haruslah memuat jelas, subyek, obyek jual beli, harga obyek, jangka waktu pembayaran dan sanksi apa yang didapatkan apabila terjadi cidera janji sebelum adanya pelunasan. Pada pengikatan jual beli dalam akta sebaiknya memberikan ketentuan sebagai berikut :

1. Apabila pembeli lalai melakukan pembayaran secara tepat waktu, hal tersebut dibuktikan dari waktu tanggal yang telah disepakati oleh keduanya maka perjanjian ini batal demi hukum, dan sebagai akibatnya uang muka yang sudah dibayarkan pembeli menjadi hilang.
2. Sertifikat asli dikembalikan kepada penjual
3. Pembeli menyatakan bahwa ia tidak akan memberikan tuntutan hukum apapun atas batalnya perjanjian karena hal tersebut dilakukan atas kesepakatan bersama.

Setelah pengikatan jual beli tersebut berakhir, maka harus segera dibuat akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang. Karena apabila tidak segera dibuat akta jual beli tersebut maka sertifikat yang merupak bukti yang sah tidak dapat dibalik nama menjadi atas nama pembeli. Apabila tidak ada balik nama tersebut secara yuridis kepemilikan atas tanah tersebut masih milik penjual walaupun secara fisik memang dikuasai oleh pembeli.

A. Kajian Pustaka Tentang Hukum Jaminan

a. Pengertian Hukum Jaminan

Hukum jaminan diatur pada KUHPerdara, KUHD dan aturan undang-undang lainnya yang mengatur secara khusus tentang

jaminan. Pasal 1131 KUHperata menjelaskan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Artinya apabila seseorang yang memiliki hutang, maka benda-benda yang ia miliki baik benda bergerak maupun tidak bergerak menjadi suatu jaminan kepada pemberi hutang. Hukum jaminan mengatur mengenai beberapa lembaga yang berwenang untuk mengatur jaminan. Gadai merupakan salah satu lembaga jaminan yang dapat digunakan untuk mengikat objek jaminan utang berupa benda bergerak. Sedangkan untuk lembaga jaminan yang mengatur mengenai jaminan berupa tanah disebut hak tanggungan. Hak tanggungan diatur khusus dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, dengan berlakunya undang-undang ini maka hipotek yang diatur dalam KUHPerdara dan credit verband yang sebelumnya untuk mengatur jaminan berupa tanah sudah tidak berlaku.

b. Hak Tanggungan

Hak tanggungan diatur khusus dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, pengertian hak tanggungan adalah :

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 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Ciri-ciri dan fungsi hak tanggungan adalah :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahului kepada pemegangnya. Artinya ada hak istimewa untuk Artinya ada hak istimewa untuk pemegang hak tanggungan ini. Hak untuk diutamakan itu berfungsi apabila nantinya ada sengketa atas tanah tersebut, maka pemegang hak memiliki hak untuk didahulukan untuk mengeksekusi tanah tersebut.
- 2) Selain adanya kedudukan yang diutamakan, ciri-ciri dari hak tanggungan adalah objek jaminan hutang tersebut akan selalu mengikuti tangan siapapun objek itu berupa. Artinya bila objek jaminan hutang yang diikat oleh hak tanggungan beralih ke pihak lain karena suatu sebab seperti pewarisan, penjualan, penghibahan dan sebab lainnya, pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan utang tersebut tetap melekat,¹⁶
- 3) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, apabila debitur melakukan wanprestasi yaitu tidak melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan kepada kreditor, kreditor yang bersangkutan berhak melakukan eksekusi atas objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan.¹⁷ Eksekusinya sendiri dapat ditempuh dengan beberapa cara, yaitu ¹⁸: cara pertama eksekusi berdasarkan hak pemegang hak tanggungan peringkat pemegang

¹⁶M Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007) Hlm 23

¹⁷*Ibid* .,hlm 24

¹⁸*Ibid* .,hlm 25

hak tanggungan ini. Hak untuk diutamakan itu berfungsi apabila nantinya ada sengketa atas tanah tersebut, maka pemegang hak memiliki hak untuk didahulukan untuk mengeksekusi tanah tersebut. pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan kemudian mengambil pembayaran piutangnya dari hasil penjualan. Yang kedua berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sesuai dengan irah-irah yang mencantumkan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku.

Objek Hak Tanggungan¹⁹ :

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.
- 2) Hak pakai atas Negara
- 3) Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada 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 yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta Pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan. (Pasal 4 Ayat 4)

¹⁹*Ibid.*, hlm 27

- 4) Objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang.

B. Kajian Pustaka Tentang Akta Autentik

a. Pengertian Akta

Pengertian akta autentik diatur dalam Buku Keempat KUHPerdara BAB II Tentang Pembuktian dengan tulisan khususnya dalam Pasal 1868.

Sebelum memasuki pengertian akta autentik, perlu diketahui terlebih dahulu pengertian mengenai akta yang disebutkan oleh beberapa ahli hukum, yaitu :

- a) Sudikno Mertokusuno : Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.
- b) A Pitlo : Akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang yang memiliki kepentingan atas surat tersebut.

Berdasarkan pengertian yang telah dituliskan oleh para ahli, akta adalah suatu surat yang ditandatangani oleh para pihak guna nantinya dapat digunakan sebagai bukti.

Akta berfungsi sebagai alat bukti dengan kategori alat bukti tulisan. Akta termasuk sebagai salah satu bukti tulisan dibagi kembali menjadi 2 bagian, yaitu :

- a) Surat yang berbentuk alat bukti

b) Surat-surat lain yang bukan berbentuk akta.²⁰

Persyaratan pembuat akta haruslah memenuhi beberapa syarat sebagai berikut :

- a) Surat itu harus ditandatangani;
- b) Surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan; dan
- c) Surat itu diperuntukan sebagai barang bukti.²¹

Akta terbagi menjadi 2 jenis yaitu akta dibawah tangan dan akta autentik. Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPdata adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, seperti surat-surat, register, register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum. Artinya akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh kedua belah pihak tanpa adanya perantaraan pejabat umum yang berwenang maka dari itu kekuatan pembuktiannya hanya sebatas pihak-pihak yang membuat saja. Sedangkan akta autentik adalah akta yang pembuatannya dari awal dimulai dari tindakan menghadap sampai pada akhir atau penandatanganan akta itu semuanya tunduk pada aturan-aturan hukum dalam hal ini tunduk pada aturan Undang-undang Jabatan Notaris. Pasal 1868 berbunyi :

“Suatu akta autentik adalah suatu akta yang didalamnya bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”.

b. Syarat-syarat Pembuatan Akta Autentik

²⁰ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Cv MandarMaju, 2011). hlm 100

²¹ Ibid., hlm 100

- a) Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Artinya jika bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang maka salah satu unsur akta autentik itu tidak terpenuhi dan jika tidak terpenuhi unsur dari padanya maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta autentik.²²
- b) Akta itu harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang seperti Notaris, seorang hakim, panitera, juru sita dalam suatu pengadilan, seorang pegawai catatan sipil.
- c) Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya ditemoat dimana akta itu dibuat.

C. Kajian Pustaka Tentang Tugas Dan Wewenang Notaris

a. Pengertian Notaris

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris mengatur mengenai pengertian, tugas dan wewenang dari seorang notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya, hal tersebut diatur dalam Pasal 1 Ayat 1 UUJN. Selain Notaris adapula istilah pejabat sementara notaris yaitu seorang yang untuk untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang

²² *Ibid.*, hlm 107

meninggal dunia (Pasal 1 Ayat 2 UUJN). Notaris pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris (Pasal 1 ayat 3 UUJN). Produk yang dibuat oleh notaris adalah akta notaris, akta notaris dalam Pasal 1 ayat 7 adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Syarat-syarat untuk dapat menjadi notaris diatur dalam Pasal 3 UUJN adalah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan

h. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

b. Tugas Notaris

Tugas notaris diatur dalam Pasal 16 UUJN, yang dimana notaris wajib untuk melakukan :

- a) bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b) membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c) melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d) mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e) memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f) merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g) menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut

dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- h) membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i) membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j) mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k) mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m) membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n) menerima magang calon Notaris.

Selain dari penjelasan diatas, notaris juga memiliki kewajiban lainnya yaitu notaris wajib mempunyai hanya satu kantor saja, notaris juga wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan apabila ada seseorang yang membutuhkan bantuan namun tidak memiliki dana. Notaris dalam pembuatan akta notaris harus sesuai dengan format yang telah ditentukan oleh undang-undang.

c. Kewenangan Notaris

Tugas utama notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN yaitu :

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Tugas notaris yang utama adalah membuat suatu akta autentik yang dimana akta autentik tersebut harus dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan harus dibuat oleh notaris yang masih menjabat.

d. Masa Jabatan Notaris

Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris dijelaskan pada Pasal 8 yaitu :

1. Meninggal dunia
2. Telat berumur 65 (enam puluh lima) tahun
3. Permintaan sendiri
4. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris terus menerus lebih dari 3 tahun
5. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g

Pasal 8 ayat 2 menjelaskan pula bahwa notaris dapat melakukan pengajuan perpanjangan atas jabatannya selama 2 tahun yaitu hingga umur 67 dengan mengajukan permohonan, hal tersebut dengan ketentuan permohonan tersebut disetujui Kementrian Hukum dan HAM.