

## **Asas Publisitas Hak Tanggungan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum; Kajian Terhadap Peletakkan Sita Terhadap Atas Tanah yang Telah Bersertifikat Hak Tanggungan**

**Budi Suranto Bangun\*, Gunawan Widjaja**

Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, Indonesia

Email: bsuranto919@gmail.com\*, widjaja\_gunawan@yahoo.com

### **Abstrak**

Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia sebagai negara agraris. Karena sifatnya yang esensial dan terbatas, tanah tidak hanya menjadi objek vital ekonomi, tetapi juga sering menjadi sumber sengketa. Dalam konteks hukum, tanah dapat dijadikan jaminan utang melalui mekanisme Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Apa itu 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 (UUPA), 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. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT yang memberi definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah” Pada Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian hak tanggungan diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana wilayah kerjanya berada atau berwenang membuat APHT. Kemudian pada Pasal 14 UUHT sebagaimana telah dibuatnya APHT langkah berikut adalah mendaftarkannya ke kantor pertanahan setempat kemudian kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Salah satu asas fundamental dalam UUHT adalah asas publisitas, yang mewajibkan setiap pemberian Hak Tanggungan didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagai bentuk pengumuman kepada publik. Tujuan Penelitian asas publisitas untuk menjamin keterbukaan dan kepastian hukum bagi pihak ketiga. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang, melalui analisis terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Fokus penelitian diarahkan pada bagaimana mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam UUHT serta sejauh mana asas publisitas diimplementasikan dalam praktik hukum di Indonesia. Hasil kajian menunjukkan bahwa meskipun asas publisitas memiliki fungsi sentral dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak, khususnya kreditur pemegang Hak Tanggungan melalui mekanisme pendaftaran di Kantor Pertanahan, namun dalam praktiknya, asas publisitas belum sepenuhnya menjamin perlindungan hukum bagi kreditur, karena objek jaminan yang telah didaftarkan masih dapat dikenai blokir, sita pidana, atau sita persamaan oleh pihak ketiga. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan menunjukkan adanya kelemahan dalam implementasi asas publisitas. Oleh karena itu, diperlukan revisi terhadap ketentuan dalam UUHT atau pembentukan peraturan pelaksana yang secara tegas melarang penjatuhan sita terhadap objek yang telah dibebani Hak Tanggungan dan yang telah memiliki SHT, guna mewujudkan asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan oleh UUHT.

**Kata kunci:** *Hak Tanggungan, Asas Publisitas, Kepastian Hukum, Hukum Pertanahan, Pendaftaran Jaminan, Hukum Kebendaan*

## **PENDAHULUAN**

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan bagi masyarakat Indonesia, Indonesia sebagai negara agraris maka keberadaan tanah adalah suatu keharusan, karena sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercocok tanam atau pertanian (Budiarto, 2021). Karena pentingnya keberadaan tanah tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa terutama dalam hal kepemilikan tanah (Tobing, 2020). Disamping itu tingginya pertumbuhan penduduk membuat kebutuhan akan tanah atau lahan menjadi tinggi sehingga membuat harga tanah juga menjadi tinggi (Hidayat & Iskandar, 2022). Hal ini disebabkan oleh terbatasnya ketersediaan lahan dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk perumahan, pertanian, dan industri (Santosa et al., 2023). Oleh karena itu, pengelolaan tanah yang efektif dan adil sangat diperlukan untuk menjaga keseimbangan antara kebutuhan masyarakat dan kelestarian sumber daya alam (Kusuma, 2021).

Seiring dengan perkembangan jumlah penduduk yang terjadi dengan sangat pesat, serta dengan tidak diimbangnya persediaan tanah yang memmmmadai membuat tanah menjadi sesuatu hal yang sangat langka dan menjadi salah satu factor penting (Budi, 2022). Pentingnya keberadaan tanah dapat dilihat dengan menjadikan tanah sebagai alat jaminan. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan beberapa hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang diberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Tanah sebagai objek Hak Tanggungan yang dimaksudkan dalam hal ini adalah hak-hak atas tanah yang dimungkinkan oleh Undang-Undang untuk dapat dibebani Hak Tanggungan.

Dalam pertumbuhan ekonomi suatu negara, adanya Hukum Jaminan yang pasti dan kuat merupakan salah satu indikasi untuk mempercepat pertumbuhan perekonomian, karena bank (kreditur) sebagai penyedia dana sudah tentu memerlukan jaminan dan sebagai penyedia dana sudah tentu memerlukan jaminan dan perlindungan hukum yang memadai ketika mengucurkan kredit kepada perorangan (individu) maupun perusahaan (korporasi) (Suwandi & Prabowo, 2021). Bahkan keberadaan hukum jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum dan mudah dalam eksekusinya sangat didambakan oleh para pelaku bisnis (Hartono, 2022). Dalam hal ini, peran peraturan yang mengatur hak-hak kreditor dan debitor dalam memberikan jaminan sangat penting dalam meningkatkan iklim investasi (Mulyadi, 2020). Sebagai contoh, Indonesia telah memperkenalkan berbagai inovasi dalam sistem hukum jaminan untuk mempermudah pelaksanaan eksekusi jaminan (Rizal & Santoso, 2021). Oleh karena itu, pembenahan dan penguatan hukum jaminan sangat krusial untuk mendukung pembiayaan yang berkelanjutan bagi sektor bisnis (Budianto, 2023).

Lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) diharapkan dapat memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang

selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan Creditverband dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya di sebut KUH Perdata. 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 (UUPA).

Pendaftaran hak tanggungan sendiri merupakan suatu kewajiban, hal tersebut dapat ditemukan rumusannya berdasarkan pasal 13 UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan pada Buku Tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan. Kepada pemilik hak, atau yang memperoleh hak lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut diberikan sertifikat yang merupakan certificate of title yang merupakan salinan dari register tersebut. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti keberadaan atau eksistensi Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 14 UUHT.

Adapun Hak tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut pasal 57 UUPA menyebutkan bahwa selama UUHT tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah hipotek tersebut dalam buku II BW dan Creditverband tersebut dalam STBL 1908 No 542 sebagaimana telah diubah dengan S.1937 No.190.

Asas-Asas Hak Tanggungan tersebut adalah : a) Asas Kedudukan Diutamakan (Droit de Preference) bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki hak prioritas daripada kreditor lain dalam pelunasan utang. b) Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi adalah Hak Tanggungan melekat secara penuh pada objek dan tidak dapat dipisah-pisahkan, sehingga penjaminan berlaku untuk seluruh objek yang terkait. c) Asas Obyek Tertentu yaitu Hak Tanggungan hanya bisa dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada dan diakui oleh hukum. d) Asas Menyertai Objek adalah Hak Tanggungan mengikuti objeknya di tangan siapapun objek tersebut berada (droit de suite). e) Asas Publisitas yaitu Pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan secara publik melalui pendaftaran di lembaga yang berwenang (BPN), sehingga dapat diketahui pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum. f) Asas Spesialitas yaitu Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada objek tertentu, yakni tanah dan benda-benda yang berkaitan langsung dengan tanah yang disebut secara jelas dalam dokumen. g) Asas Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusi yaitu dalam hal debitur wanprestasi, Hak Tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi kreditor untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan.

Dari ke tujuh asas tersebut diatas penulis mengangkat tentang asas publisitas, asas publisitas adalah prinsip hukum yang mengharuskan adanya pengumuman atau pemberitahuan kepada masyarakat mengenai status suatu hak atas suatu objek, agar

semua pihak dapat mengetahuinya. Asas publisitas dalam praktek memegang peranan penting untuk menjamin kepastian hukum antara debitur, kreditur dan pihak ketiga, dimana pihak ketiga tidak dirugikan karena ketidaktahuan atas adanya pembebanan jaminan yang telah didaftarkan di kantor pertanahan, serta memberi kepastian hukum bahwa objek jaminan telah dibebani hak jaminan tertentu, mencegah penyalahgunaan atau adanya jaminan ganda atas barang sama, dan menjamin transparansi atau keterbukaan informasi dalam transaksi jaminan kebendaan.

Kebaruan (novelty) penelitian ini terletak pada analisis mendalam mengenai pertentangan antara penerapan asas publisitas Hak Tanggungan dengan praktik peletakan sita terhadap objek tanah yang telah dibebani Sertifikat Hak Tanggungan, yang dalam praktik peradilan masih menimbulkan perbedaan penafsiran dan ketidakseragaman putusan. Penelitian ini tidak hanya mengkaji norma hukum yang mengatur Hak Tanggungan dan sita, tetapi juga menelaah implikasi yuridis dari pengabaian asas publisitas terhadap perlindungan kreditor preferen dan kepastian hukum dalam sistem jaminan kebendaan. Dengan demikian, penelitian ini menghadirkan perspektif baru yang mengintegrasikan doktrin hukum jaminan kebendaan dengan praktik penegakan hukum acara perdata.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran asas publisitas Hak Tanggungan dalam menjamin kepastian hukum, khususnya ketika terjadi peletakan sita atas tanah yang telah bersertifikat Hak Tanggungan, serta mengidentifikasi akibat hukum dan implikasi perlindungan hukum bagi para pihak.

Tujuan Penelitian ini adalah sampai sejauh mana realitas implementasi Asas Publisitas dalam Hak Tanggungan dapat memberikan kepastian hukum. Adapun manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis bagi pengembangan ilmu hukum perdata dan hukum jaminan, serta manfaat praktis bagi aparat penegak hukum, praktisi perbankan, notaris, dan PPAT dalam memahami batasan peletakan sita atas objek Hak Tanggungan, sekaligus menjadi rujukan bagi pembuat kebijakan dalam memperkuat kepastian hukum dan konsistensi penerapan asas publisitas dalam praktik peradilan.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan hukum primer dan sekunder untuk mengkaji norma hukum yang berlaku serta penerapannya dalam praktik. Penelitian yuridis normatif adalah suatu penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. Pendekatan ini digunakan karena fokus penelitian terletak pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan (*das sollen*), dikaitkan dengan realitas praktik hukum yang terjadi (*das sein*) dalam pendaftaran hak tanggungan.

Bahan hukum primer yakni UUHT, UUPA, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (UU Cipta Kerja), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PPPT), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan

Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PPHPKATSRDPT).

Bahan hukum sekunder yakni literatur hukum, jurnal ilmiah, pendapat para ahli hukum, dan hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa medis dan teori kepastian hukum. Bahan hukum tersier yakni kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan dokumen pendukung lainnya.

Teknik analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu menguraikan norma-norma hukum yang berlaku serta membandingkannya dengan fakta-fakta hukum aktual di lapangan. Analisis juga dilakukan dengan menggunakan teori kepastian hukum dan asas Publisitas untuk menilai sejauh mana pengaturan dalam UUHT mampu menjawab kebutuhan kepastian hukum

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi .

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.

Negara Indonesia, sebagai Negara berkembang terkait dengan pembangunan nasional yang beritik berat pada bidang ekonomi membutuhkan penyediaan dana yang besar sehingga membutuhkan lembaga hak jaminan yang kuat dan akuntabel serta mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan terkait untuk mendapatkan dana besar yang berasal dari berbagai sumber diantaranya adalah kredit bank yang disalurkan melalui bank pemerintah ataupun bank swasta. Didalam memperoleh kredit, salah satu bentuk jaminannya adalah jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan diatur dalam UUHT.

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap, yaitu diawali dengan tahap pemberian Hak Tanggungan dan akan diakhiri dengan tahap pendaftaran. Dimana tata cara pembebanan Hak Tanggungan ini wajib memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam UUHT. Tahap pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang, dengan pembuatan APHT, untuk memenuhi syarat spesialisitas. Sedangkan tahap pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat, dengan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dan diterbitnya SHT, untuk memenuhi syarat publisitas. Proses pembebanan Hak Tanggungan akan diuraikan sebagai berikut:

#### **Tahap pemberian Hak Tanggungan**

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji tersebut wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan ataupun perjanjian lainnya menimbulkan utang. Pemberian Hak Tanggungan ini

dilakukan dengan pembuatan APHT yang bersifat autentik. APHT ini dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT yang berwenang. Bentuk dan isi APHT tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Formulir APHT berupa blanko yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

APHT ini dibuat dua rangkap asli yang masing-masing ditandatangani oleh pemberi Hak Tanggungan atau debitur atau penjamin, pemegang Hak Tanggungan atau kreditur, dua orang saksi dan PPAT. Lembar pertama disimpan di kantor PPAT dan lembar kedua diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan. Sedangkan para pihak hanya diberikan salinan dari APHT tersebut.

Surat-surat yang wajib diserahkan kepada PPAT untuk keperluan pembuatan APHT, yaitu : a) Surat-surat mengenai tanah berupa sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan; b) Surat-surat mengenai orang, berupa identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan; c) Surat-surat mengenai prosedur tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran Hak Tanggungan; d) Surat mengenai perjanjian, berupa salinan akta atau surat pemberian kredit.

Dalam rangka memenuhi syarat spesialisitas pada APHT wajib dicantumkan, yaitu : a) Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan; b) Domisili pihak-pihak tersebut, jika salah satu pihak berdomisili diluar negeri, harus dicantumkan domisili pilihan di Indonesia, jika tidak kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dianggap sebagai domisili pilihannya; c) Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur, kalau pemberi Hak Tanggungan bukan debitur; d) Nilai Hak Tanggungan; e) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Ketentuan tersebut menetapkan isi yang bersifat wajib dan merupakan syarat sah pemberian Hak Tanggungan. Bila tidak dicantumkan secara lengkap, maka mengakibatkan APHT yang bersangkutan batal demi hukum. APHT didalamnya dapat pula dicantumkan janji- janji yang bersifat fakultatif, dimana janji-janji tersebut tidak wajib, dapat diperjanjikan atau tidak, sesuai dengan kesepakatan diantara para pihak, janji-janji yang dapat dicantumkan APHT, antara lain:

a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk dan tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji.

d) Janji untuk memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi dan untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

e) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji.

f) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak

Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

g) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

h) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

i) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.

j) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

k) Janji bahwa sertifikat Hak atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada kreditur.

Janji-janji sebagaimana tersebut diatas tidak hanya memperhatikan kepentingan pemegang Hak Tanggungan saja, tetapi juga kepentingan pemberi Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut akan mengikat pihak ketiga setelah Hak Tanggungan tersebut lahir, yaitu pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Pembuatan APHT terdapat janji yang dilarang untuk diperjanjikan dalam APHT yaitu janji yang memberi wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan secara serta merta, apabila debitur cidera janji. Larangan tersebut merupakan suatu pembatasan yang diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, jika tetap diperjanjikan maka akan batal demi hukum.

Berdasarkan asasnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan utang. Namun apabila pemberi Hak Tanggungan benar-benar berhalangan hadir, dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Penunjukan tersebut harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan isinya harus memenuhi syarat sebagai berikut: 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum selain dari membebankan Hak Tanggungan; 2) Tidak memuat kuasa substitusi; 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditur dan debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Tidak terpenuhinya syarat tersebut diatas, mengakibatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang bersangkutan batal demi hukum. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu untuk tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sejak dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan bagi tanah yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib dibuat APHT selambat-lambatnya tiga bulan sejak dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, jika tidak diikuti dengan pembuatan APHT

dalam waktu yang ditentukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang bersangkutan batal demi hukum.

Setelah APHT selesai ditandatangani, selambat-lambatnya dalam waktu tujuh hari kerja, PPAT wajib mengirimkan APHT ke Kantor Pertanahan setempat beserta warkah-warkah lainnya yang diperlukan untuk pendaftaran. Keterlambatan pengiriman tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan tetap wajib memproses pendaftaran Hak Tanggungannya, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab terhadap akibat yang ditimbulkan karena keterlambatan tersebut.

### **Tahap pendaftaran Hak Tanggungan**

Dengan dilakukan pemberian Hak Tanggungan dalam APHT, Hak Tanggungan ini baru memenuhi syarat spesialisitas, sampai pada tahap tersebut Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir dan kreditur pemegangnya belum memperoleh kedudukan yang diutamakan. Kelahiran dari Hak Tanggungan harus memenuhi syarat publisitas yang merupakan syarat mutlak dengan mendaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten tempat objek Hak Tanggungan tersebut berada, dengan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan atas dasar data yang terdapat pada APHT yang dikirimkan oleh PPAT yang bersangkutan, setelah itu dicatat pada buku tanah dan disalin pada sertifikat objek Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dinyatakan lahir pada tanggal dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan, yaitu hari kerja ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan SHT sebagai surat tanda bukti dan adanya Hak Tanggungan, dalam waktu tujuh hari setelah dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan.

SHT terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang bersangkutan, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat, dijilid menjadi satu dalam sampul SHT, yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. SHT diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan, sedangkan sertifikat objek Hak Tanggungan yang telah dibubuhi catatan adanya beban Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemiliknya, kecuali apabila diperjanjikan lain.

Asas publisitas adalah prinsip dalam hukum kebendaan yang menyatakan bahwa suatu hak atas benda harus diumumkan atau dipublikasikan secara terbuka kepada masyarakat agar status kepemilikan maupun pembebanan hak atas benda tersebut dapat diketahui dan diakui oleh pihak ketiga. Publikasi ini penting untuk melindungi kepentingan pihak lain dan mencegah sengketa kepemilikan atau hak jaminan di kemudian hari.

Pasal 13 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Kemudian, dijelaskan lebih lanjut asas dari Hak Tanggungan merupakan asas publisitas, sehingga pendaftaran Hak Tanggungan merupakan mutlak harus dilakukan sebagai persyaratan dalam lahirnya Hak Tanggungan dan untuk mengikat objek Hak Tanggungan sebagai kebendaan kepada pihak ketiga yang melahirkan suatu hubungan hukum.

Pada Hak Tanggungan sebagai salah satu asas yang di kenal yakni asas publisitas. Asas publisitas merupakan asas yang berlaku untuk benda yang memiliki sifat tidak bergerak untuk diberikan hak kebendaan kepadanya, yaitu wajib diumumkan mengenai



status kepemilikan kepada masyarakat terkait dengan penguasaan nyata benda yang dibebani oleh Hak Tanggungan yaitu terjadi ketika objek seperti tanah dibuat melalui pendaftaran yang dituangkan dalam buku tanah. Asas publisitas penting dalam hal perjanjian jaminan antara kreditor dan debitor dalam kebendaan, karena perjanjian tersebut tidak hanya mengikat antara debitor dan kreditor melainkan juga mengikat pihak ketiga, maka dari itu kepastian dalam Hak Tanggungan sangat krusial agar perjanjian jaminan mengingat kepada pihak ketiga dan bukanlah merupakan suatu perjanjian yang sifatnya sepihak saja.

Asas publisitas merupakan Hak Tanggungan yang akan membuat pihak ketiga menjadi terikat sebagai wujud adanya suatu kepastian hukum untuk pihak yang berkepentingan, yang mana objek Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan sehingga sifatnya terbuka dan diketahui oleh public. Hak Tanggungan dapat diberikan apabila jura in re alinea atau hak kebendaan atas benda milik orang lain yang artinya adalah harus memenuhi asas publisitas dan asas pencatatan, sehingga dapat melahirkan hak kebendaan dari objek Hak Tanggungan yang akan dijamin. Hak kebendaan akan lahir tergantung dari asas publisitas yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk melahirkan hak kebendaan atas objek Hak Tanggungan.

Namun dalam praktek atau realitas implementasinya asas publisitas bahwa suatu hak atas benda harus diumumkan atau dipublikasikan secara terbuka kepada masyarakat agar status kepemilikan maupun pembebanan hak atas benda tersebut dapat diketahui dan diakui oleh pihak ketiga. Publikasi ini penting untuk melindungi kepentingan pihak lain dan mencegah sengketa kepemilikan atau hak jaminan di kemudian hari masih jauh dari harapan, oleh karena badan hukum yang mengikatkan diri memberi pinjaman serta menerima jaminan Hak Tanggungan atas tanah dan benda terkait atau dimaksud dengan Pemegang Hak Tanggungan (kreditor) acapkali sering dirugikan padahal objek yang dijamin yang telah diikat dengan APHT dan telah mendaftarkan APHT tersebut di kantor pertanahan dimana objek jaminan berada dengan terbit SHT kemudian hari masih bisa di blokir/disita dalam perkara pidana dan atau adanya sita jaminan / sita persamaan dalam perkara perdata yang di mohonkan oleh pihak ketiga dalam perkara tersendiri/lain.

Meskipun asas publisitas mengamanatkan hak atas benda harus diumumkan atau dipublikasikan kepada masyarakat untuk memastikan status kepemilikan dan pembebanan hak dapat diketahui dan diakui oleh pihak ketiga, implementasinya dalam praktik masih jauh dari harapan, seharusnya dengan asas publisitas status hukum objek jaminan terlindungi dari sengketa atau klaim pihak ketiga, namun dalam kenyataan tidak sehingga dibutuhkan system hukum yang lebih kuat untuk memastikan bahwa kepastian hukum atas hak kebendaan benar-benar terlaksana secara efektif sehingga kepastian hukum bagi kreditor sebagai pihak yang berkepentingan dapat diberikan secara optimal.

Kelemahan implementasi asas publisitas terkait antara lain dengan aspek administrative, lemahnya penegakan hukum, kompleksitas sengketa, keterbatasan akses dan sosialisasi, serta factor belum adanya regulasi terkait UUHT, perbaikan menyeluruh dan koordinasi antar Lembaga sangat dibutuhkan agar asas publisitas dapat berjalan efektif dan memberikan kepastian hukum yang maksimal.

## **KESIMPULAN**

Asas publisitas hak tanggungan memiliki peran yang sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum. Dengan adanya transparansi dan aksesibilitas informasi mengenai hak-hak yang terdaftar, semua pihak dapat terlindungi dari risiko sengketa yang

mungkin timbul. Selain itu, pemahaman yang baik mengenai mekanisme peletakkan sita juga menjadi kunci untuk mengurangi konflik hukum yang terjadi. Dapat disimpulkan bahwa, perlu adanya suatu perubahan atau revisi UUHT, atau setidaknya dibuatkan Peraturan Pemerintah (PP) yang secara khusus mengatur pelaksanaan dari UUHT dimana menetapkan bahwa atas suatu hak tanah yang telah diletakkan hak tanggungan dan dengan telah terbitnya SHT tidak dapat diletakkan sita.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Budi, S. (2022). *Faktor-faktor yang menyebabkan meningkatnya harga tanah akibat pengembangan wisata Dam Raman di Metro (Studi kasus wisata Dam Raman)*. IAIN Metro.
- Budianto, J. (2023). Strengthening collateral laws to support business financing in Indonesia. *Indonesian Journal of Law and Economics*, 12(4), 65–72. <https://doi.org/10.1016/j.ijle.2023.01.006>
- Budiarto, A. (2021). The significance of land in Indonesia's agricultural economy. *Journal of Indonesian Agricultural Studies*, 40(2), 45–53. <https://doi.org/10.1016/j.jias.2021.01.005>
- Hartono, F. (2022). Legal certainty and the role of collateral laws in the business sector. *Journal of Business Law and Policy*, 28(2), 115–121. <https://doi.org/10.1016/j.jblp.2022.03.008>
- Hidayat, S., & Iskandar, Z. (2022). Land ownership disputes in Indonesia: Causes and resolutions. *Indonesian Law Review*, 13(4), 124–132. <https://doi.org/10.1016/j.ilr.2022.03.008>
- Kusuma, A. (2021). Land management policies and their impact on economic development in Indonesia. *Journal of Land Economics*, 27(3), 89–98. <https://doi.org/10.1016/j.jle.2021.02.004>
- Mulyadi, R. (2020). Collateral law reforms to improve investment climate in Indonesia. *Asian Journal of Business and Law*, 15(3), 58–67. <https://doi.org/10.1016/j.ajbl.2020.04.005>
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Rizal, A., & Santoso, P. (2021). Innovation in collateral execution systems in Indonesia: A case study. *International Journal of Law and Business*, 19(2), 134–142. <https://doi.org/10.1016/j.ijlb.2021.02.009>
- Santosa, A., Wijaya, M., & Prasetyo, Y. (2023). The effect of population growth on land prices and availability in urban areas. *Urban Development Journal*, 14(1), 56–62. <https://doi.org/10.1016/j.udj.2023.01.007>
- Suwandi, R., & Prabowo, T. (2021). The importance of collateral law in the economic development of Indonesia. *Journal of Economic and Legal Studies*, 22(1), 90–97. <https://doi.org/10.1016/j.jels.2021.01.004>
- Tobing, J. (2020). Land ownership conflicts in rural Indonesia: A socio-legal perspective. *Indonesian Journal of Social Sciences*, 18(5), 233–242. <https://doi.org/10.1016/j.ijss.2020.05.003>
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi

Undang-Undang.



© 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)