

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Kekuatan Hukum Akta Pembiayaan Dengan Jaminan Tanah yang Belum Bersertifikat di Kota Yogyakarta

1. Fungsi Sertifikat

Terkait dengan sertifikat tanah sebagai jminan, maka sertifikat yang diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah dan jika terdapat catatan-catatan menyangkut data fisik atau data yuridis maka penerbitan sertifikat ditangguhkan.

Sesuai dengan Pasal 1 butir (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

1. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2. Sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan serta juga dapat sebagai kekuatan hukum untuk menjamin seseorang dalam pembiayaan.

Secara umum sesuai dengan fungsi akta tanah dalam KUHPerdara dapat dikatakan bahawa:

- a. Sertifikat merupakan alat kekuatan hukum dalam fungsinya.
- b. Dalam hukum jaminan bahwa sertifikat tanah mempunyai kekuatan dalam menjamin seseorang untuk melakukan perikatan.
- c. Dalam perbankan, bahwa sertifikat tanah adalah sesuatu hal yang berpengaruh dalam proses perjanjian kredit, jika ketentuan sertifikat adalah sebagai jaminan.

2. Fungsi Sertifikat Bagi Pemegangnya dalam Jaminan

Sebagai konsekuensi dari terciptanya kepastian hukum mengenai subyek dan obyek maka dengan diterbitkannya sertifikat tersebut dapat menimbulkan beberapa fungsi bagi pemilikannya yaitu:

- a. Nilai ekonomisnya (harga jual) lebih tinggi, sehingga dapat menjadikan nilai jaminan lebih tinggi pula.
- b. Dalam ketentuan perjanjian pinjam-meminjam atau kredit yang menggunakan jaminan, maka sertifikat mempunyai fungsi yang sangat diminan dalam menjamin sebuah perjanjian.

Hal ini karena tanah yang telah bersertifikat telah memiliki jaminan kepastian hukum baik subyek maupun obyeknya. Kepastian hukum mengenai subyek, dalam hal ini ada jaminan oleh hukum bahwa penjual adalah pemilik tanah yang sesungguhnya. Dengan begitu telah menepiskan keragu-raguan dari pembeli atas gangguan pihak ketiga. Kepastian hukum mengenai obyek, bahwa luas dan batas-batas tanah tidak perlu diragukan lagi karena kedua hal tersebut telah tersurat di dalam sertifikat tanah.

Dalam dunia perbankan, bahwa sertifikat tanah lebih mudah dijadikan sebagai jaminan utang. Tidak setiap orang memiliki kemampuan ekonomi yang cukup, sering ditemukan orang dalam mempertahankan hidupnya harus meminjam uang dari pihak/ orang lain. Demikian juga halnya dengan para pelaku usaha, bahwa tidak setiap pelaku usaha memiliki modal yang cukup untuk tetap bertahan atau mengembangkan usahanya, terkadang harus membutuhkan dana yang cukup besar, sementara dana dimaksud tidak dimilikinya.

Suatu alternatif yang dapat ditempuh ialah dengan cara meminjam dana dari orang/pihak lain. Bertolak dari kenyataan tersebut pemerintah bahkan pihak swasta membentuk lembaga-lembaga keuangan misalnya, lembaga perbankan dimana salah satu fungsinya memberi kredit bagi setiap orang yang membutuhkannya.

Jadi pada prinsipnya, bahwa sertifikat tanah merupakan hal terpenting dalam sebuah perjanjian, kontrak maupun perikatan. Jika tanah yang belum bersertifikat untuk dijadikan sebuah jaminan, pada dasarnya tidak sama kekuatannya terhadap tanah yang telah memiliki sertifikat.

Berkaitan dengan pembiayaan yang membutuhkan jaminan, misalnya di Bank, dengan adanya barang yang dijaminan kreditur tidak perlu ragu akan pengembalian uang pinjaman sebab sekalipun debitur wanprestasi barang dimaksud dapat dijual lelang dan hasil penjualannya digunakan untuk pelunasan utang.

Keraguan yang muncul berikutnya adalah bagaimana kalau barang yang dijaminan tersebut bukan milik debitur, kalau ini terjadi proses pelelangan akan terhambat oleh gangguan pihak ketiga sebagai pemilik tanah yang sesungguhnya. Konsekuensinya ialah pelelangan tidak dapat dilakukan sehingga uang pinjaman tidak dapat dikembalikan oleh debitur

Melihat kaitan antara benda jaminan yang dalam hal ini adalah Sertifikat tanah terhadap perjanjian pembiayaan, maka kekuatan hukum akta pembiayaan dapat di artikan sebagai berikut:

- a. Bahwa kekuatan hukum akta pembiayaan dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat, pada dasarnya tidak memiliki kekuatan hukum mutlak.
- b. Akan menimbulkan tentang keraguan dalam sengketa di kemudian harinya, jika tanah tersebut terbukti tidak bersertifikat.
- c. Akta pembiayaan menjadi lemah meski akta sementara dapat dikeluarkan oleh notaris.

3. Perbandingan Akta Pembiayaan dengan jaminan tanah yang sudah bersertifikat dengan tanah yang belum bersertifikat

Tanah yang bersertifikat:

Ketentuan tanah yang bersertifikat dalam pembiayaan maupun sengketa perdata memiliki kekuatan hukum sebagai berikut:

- a. Potensi untuk menang dalam berperkara lebih terbuka.
- b. Sertifikat hak milik atas tanah dapat diklasifikasikan dalam golongan alat bukti tertulis/ surat.
- c. Memiliki kekuatan otentik atau akta yang dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang undang oleh atau

dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempatkan dimana akta itu dibuatnya. Berdasarkan rumusan diatas maka sertifikat memenuhi syarat untuk digolongkan kedalam akta otentik karena dibuat oleh pejabat tertentu. Akta otentik dinamakan alat bukti primer karena memiliki keunggulan tersendiri yang tidak dimiliki alat bukti lain. Suatu keunggulan bagi akta otentik yaitu tanah yang bersertifikat dibanding dengan alat bukti lain ialah dari segi kekuatan pembuktiannya (*Vis Probandi*), bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*Volledige Bewijs Kracht*) artinya kekuatan pembuktian yang memberikan kepastian hukum yang cukup, kecuali terbukti sebaliknya. Sehingga menurut hukum akta otentik (termasuk sertifikat hak milik atas tanah) untuk sementara harus dianggap sebagai suatu yang benar sepanjang belum terbukti kepalsuannya. Konsekuensinya ialah barang siapa yang membantah keasliannya pihak inilah yang harus membuktikannya bahwa akta itu palsu, berarti kalau tidak terbukti kepalsuannya maka pihak ini harus kalah dalam perkaranya.

- d. Dapat memberi proteksi yuridis bagi pemegangnya

Seseorang yang bukan pemilik tanah menandatangani sertifikat

hak milik terhadap tanah tersebut atas namanya tanpa seizin pemilik sesungguhnya jika keduanya terlibat sengketa di pengadilan dimana sertifikat dijadikan sebagai alat bukti hampir dapat dipastikan pemegang sertifikat ini akan memenangkan perkara, sebab paling tidak secara yuridis ia telah membuktikan hak-haknya terhadap tanah tersebut. Kebenaran hukum itu terkadang tidak mencapai kebenaran yang sesungguhnya, dengan kata lain “pengertian yang benar” menurut hukum ialah pihak yang mampu membuktikan dalil-dalilnya dan mampu membuktikan dalil-dalil sangkalannya yang diajukan pihak lawan dengan menggunakan alat-alat bukti yang sah. Sebaliknya bagi pihak lawannya sekalipun ia sebagai pemilik tanah yang sesungguhnya tetapi karena dalam perkara, para pihak mampu membuktikan haknya atas tanah yang dipersengketakan. Sertifikat sebagai salah satu bukti kepemilikan hak, menjadi salah satu hal penting dalam pembangunan kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu penerbitan sertifikat, menjadi sangat penting dalam sebuah negara hukum.

b. Kekuatan Hukun Akta Pembiayaan Jaminan Tanah yang Belum Bersertifikat.

Sesuai dengan fungsi sertifikat tanah sebagai jaminan pembiayaan, maka dapat dirumuskan mengenai batas kekuatan akta tanah yang belum bersertifikat sebagai berikut:

- 1). Dalam pembiayaan akan berpengaruh terhadap jumlah besar kecilnya pinjaman jika berhubungan dengan pihak bank.
- 2). Dalam melakukan sebuah perjanjian pinjaman, akan berpengaruh terhadap kesulitan kepercayaan para pihak, jika tanah yang menjadi jaminan adalah tanah yang belum bersertifikat.
- 3) Kemudian dalam Potensi untuk menang dalam berperkara lebih kecil.
- 4). Sertifikat hak milik atas tanah dapat diklasifikasikan dalam golongan alat bukti tertulis/ surat, namun jika tidak di daftarkan di hadapan notaris, maka akan menjadi lemah kekuatan hukumnya.
- 5). Tidak memiliki kekuatan otentik atau tidak berdasarkan

Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Berdasarkan rumusan diatas maka surat kepemilikan tidak memenuhi syarat untuk digolongkan kedalam akta otentik karena dibuat oleh para pihak dan bukan pejabat tertentu.

Pembuktian data yuridis hak atas tanah:

- 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang yaitu notaris memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan yang dapat diberikan secara individual kolektif ataupun secara umum.
- 2) Asli akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat hak yang bersangkutan, mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Pada prinsipnya, mengenai kepemilikan itu ada tiga kemungkinan alat pembuktian yaitu:

- a. Bukti tertulisnya lengkap tidak memerlukan tambahan alat bukti lain.
- b. Bukti tertulis sebagian tidak ada lagi, diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan

- c. Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi, diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Jika setelah diketahui mengenai kepemilikan menurut proses tersebut diatas, maka dapat dikatakan tanah menjadi pemilik mutlak dengan ketentuan telah di daftarkan di kantor notaris,

Apabila telah didaftarkan dan tanah tersebut memiliki sertifikat, baru dapat dikatakan tanah tersebut memiliki kekuatan yang otentik. Untuk mendapatkan kekuatan hukum baik dalam dunia perbankan maupun dalam perjanjian, maka kekuatan akta pembiayaan juga telah mendapatkan kekuatan hukum secara yuridis.

4. Ketentuan Kekuatan Hukum Akta Otentik dengan Akta di Bawah Tangan

Surat sebagai alat pembuktian tertulis dapat dibedakan dalam Akta dan Surat bukan akta, dan Akta dapat dibedakan dalam Akta Otentik dan Akta Di bawah tangan. Sesuatu surat untuk dapat dikatakan sebagai akta harus ditandatangani, harus dibuat dengan sengaja dan harus untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Di dalam KHI Perdata ketentuan mengenai akta diatur dalam Pasal 1867

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Apabila akta otentik cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), maka untuk akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja. Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian dan sebagainya, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli dan sebagainya.

Salah satu fungsi akta yang penting adalah sebagai alat pembuktian. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta Otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Menurut Pasal 1857 KUHPerdara, jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya.

Ketentuan tersebut merupakan alat bukti bahwa, akta pembiayaan dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat dapat di golongkan sebagai berikut:

- a. Tanah yang belum bersertifikat, merupakan tanah yang tidak memiliki kekuatan hukum.
- b. Tanah yang tidak bersertifikat merupakan bukan akta otentik namun jual beli yang dilakukan dengan sisteim lain.
- c. Berkaitan dengan pembiayaan pada dasarnya akta jaminan tanah yang belum bersertifikat juga dapat melakukan pinjaman aatau pembiayaan.

Peran Sertifikat tanah sebagai jaminan:

1. Mempunyai peranan penting terhadap pemegang hak.
2. Berfungsi sebagai alat bukti.
3. Berfungsi sebagai jaminan pelunasan hutang.

Dijelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan

data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Hal ini menunjukkan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan. Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa "Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

Dengan pernyataan tersebut, maka sertifikat memiliki fungsi:

- a. Alat Pembuktian yang kuat.
- b. Menjamin Kepastian Hukum.

c. Memberikan Jaminan atas kepemilikan tanah.

Fungsi sertifikat tanah dalam jaminan maupun dalam interaksi perjanjian dengan pihak perbankan adalah:

1. Dapat dijadikan sebuah agunan dalam perjanjian kredit.
2. Dapat dimanfaatkan oleh nasabah dalam menentukan bisnis sesuai prinsip perbankan.

B. Ketentuan Tanah yang Belum Bersertifikat Sebagai Jaminan.

1. Ketentuan dalam pemberian jaminan.

Dalam dunia perbankan, bahwa tanah yang belum bersertifikat pada dasarnya dapat di jadikan sebagai jaminan, namun dengan syarat syarat tertentu, diantaranya adalah:

- a. Harus dikeluarkannya surat keterangan hak atas tanah yang sifatnya sementara untuk melangsungkan perjanjian pembiayaan terhadap Bank.
- b. Dalam penentuan pembiayaan tentunya tidak sebesar pembiayaan dengan jaminan atas tanah yang telah memiliki

- c. Tidak dapat menjamin secara mutlak mengenai kepastian hukumnya.
- d. Penentuan pembiayaan sepenuhnya ada pada pemegang jaminan tanah yang belum bersertifikat, misalnya pihak kreditur.
- e. Untuk tanah yang belum bersertifikat, pada dasarnya hanya bisa dijamin kepada pihak tertentu.

2. Analisis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

1. Isi Peraturan Mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Di dalam Pasal 1 dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

- a. 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, yang merupakan 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;
- b. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
 - c. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang- piutang tertentu;
 - d. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang beriak;
 - e. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
 - f. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas

Kemudian dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasaldari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Pada prinsipnya sesuai dengan undang-undang Nomor 4 tahun 1996 mendefinisikan bahwa Tanah yang hak atasnya telah dibebani hak tanggungan

pada perisnipnya tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat atau tetap, misalnya sebagai benda jaminan, maka dalam hal ini tidak akan sama kekuatan dan fungsi akta tanah sepertihalnya tanah yang bersertifikat.

Kemudian dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Analisis:

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa tanah yang belum bersertifikat dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan, dengan syarat pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini tidak memberikan kepastian hukum bagi kreditur, karena Hak Atas Tanah harus didaftarkan terlebih dahulu baru Hak Tanggungan dapat didaftarkan. Oleh karena itu, dihaluan ...

Pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat di Kota Yogyakarta, pertimbangan Bank dan PPAT dalam menerima jaminan atas tanah yang belum bersertifikat dan akibat hukum yang timbul apabila pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak dapat didaftarkan.

Hasil penelitian menunjukkan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat di Kota Yogyakarta dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan langsung dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Penggunaan SKMHT dilakukan karena data-data tanah belum lengkap, baik data fisik maupun data yuridis, sedangkan yang menggunakan APHT dilakukan karena ketentuan perundang-undangan membolehkannya.

Pertimbangan Bank menerima agunan tanah yang belum bersertifikat karena aturan perundang-undangan dan aturan internal bank membolehkan dan pertimbangan lainnya adalah karakter serta prospek usaha dari debitur. Sedangkan pertimbangan PPAT menerima tanah yang belum bersertifikat sebagai objek Hak Tanggungan karena dibenarkan oleh ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa pemberi Hak Tanggungan sanggup untuk memenuhi syarat-syarat lain yang diminta oleh PPAT seperti:

Pengukuran terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan, sudah ada Pet Bidang Tanah dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan. Akibat hukum yang timbul apabila APHT tersebut tidak dapat didaftarkan, Bank tidak mempunyai kepastian hukum atas objek jaminan, memberi peluang kredit macet, Bank tidak mempunyai *ha preferen* dan tidak dapat melakukan *parate eksekusi*.

PPAT dapat membuat langsung APHT untuk jaminan tanah yang belum bersertifikat, karena penggunaan APHT lebih memberi kepastian hukum bagi Bank dari pada melalui SKMHT. Bank harus berhati-hati dalam menerima objek jaminan tanah yang belum bersertifikat, karena ada kemungkinan tidak dapat didaftarkan hak atas tanah tersebut. Dan PPAT diharapkan lebih teliti dalam membuat APHT yang objeknya tanah belum bersertifikat dengan cara meneliti dan memperketat syarat-syarat pembuatan APHT. Pemerintah diharapkan dapat mengeluarkan peraturan pelaksana dari Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang menggunakan tanah yang belum bersertifikat sebagai objek Hak Tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Apabila piutang itu karena kelupaan atau sebab sebab lain, dengan

sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat kembali ke tangan pemiliknya.