



**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jakarta, 30 Mei 1996

Nomor : 110-1544
Lampiran : 1 (satu)
Perihal : Penyampaian Peraturan
Menteri Negara Agraria/
Kepala Badan Pertanahan
Nasional Nomor 5 Tahun
1996 tentang Pendaftaran
Hak Tanggungan.

Kepada Yth.
1. Para Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
di seluruh Indonesia;
2. Para Kepala Kantor Perta-
nahan Kabupaten/Kota-
madya di seluruh Indonesia;
3. BPP IPPAT.

Bersama ini disampaikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Peraturan ini adalah peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang ditetapkan berda-sarkan ketentuan Pasal 17 dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 28. Maksud dikeluarkannya peraturan ini adalah untuk mengatur proses pendaftaran Hak Tanggungan serta persyaratannya sesuai ketentuan Pasal 10, 13 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam rangka pelaksanaan peraturan ini hendaknya di-perhatikan beberapa hal sebagai berikut :

1. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tang-gungan yang menyangkut prosedur pendaftaran Hak Tang-gungan menghendaki adanya kepastian mengenai jangka waktu dan tanggal dilaksanakannya kegiatan-kegiatan dalam rangka pendaftaran tersebut dan mengenai persya-ratan yang harus dipenuhi untuk setiap tahap kegiatan.
Oleh karena itu para pelaksana hendaknya memegang teguh ketentuan jangka waktu tersebut dan memastikan terpenuhi-nya persyaratan sebagaimana ditentukan. Penambahan per-syaratan di luar yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1996 ini tidak diperkenan-kan.
2. Mengenai pengiriman berkas oleh PPAT.

PPAT wajib mengirimkan berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab ter-hadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita

pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Dalam pada itu perlu diperhatikan bahwa keterlambatan pengiriman berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 ini ditegaskan bahwa walaupun pengirimannya terlambat, berkas tersebut wajib tetap diproses oleh Kantor Pertanahan (Pasal 1 ayat (7), Pasal 2 ayat (4), Pasal 3 ayat (4), Pasal 4 ayat (4)).

Pengiriman berkas untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui petugasnya sendiri (Pasal 1 ayat (1)), melalui Pos Tercatat (Pasal 1 ayat (2)), atau melalui penerima Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (2)), yang pilihannya harus ditentukan oleh PPAT yang bersangkutan dengan mempertimbangkan tujuan untuk segera didaftarnya Hak Tanggungan itu dan segi keamanan-nya. Pilihan ini harus dilakukan oleh PPAT dengan baik karena resiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman berkas yang tidak tepat menjadi tanggung jawab PPAT yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugas-nya.

3. Mengenai persyaratan dokumen untuk pendaftaran Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal tersebut mengatakan bahwa pada saat pendaftaran Hak Tanggungan harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan itu. Hal tersebut berarti bahwa pada saat Hak Tanggungan didaftar oleh Kantor Pertanahan obyek Hak Tanggungan harus sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan. Hal tersebut juga berarti bahwa pada waktu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan obyek Hak Tanggungan itu belum harus terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, namun sebagai-mana dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka 7, cukup apabila terdapat keyakinan pada PPAT bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal tersebut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 ini ditentukan beberapa persyaratan mengenai status obyek Hak Tanggungan yang boleh dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungannya oleh PPAT, yaitu :

- a. Obyek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan (Pasal 1);
- b. Obyek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, sedangkan obyek Hak Tanggungan tersebut sudah diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 2);

- c. Obyek Hak Tanggungan yang berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar tidak atas nama pemberi Hak Tanggungan yang diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak (Pasal 3);
- d. Obyek Hak Tanggungan yang berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar (Pasal 4).

Sesuai dengan perbedaan status hubungan hukum antara obyek Hak Tanggungan dengan Pemberi Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan di atas maka persyaratan dokumen untuk pendaftaran Hak Tanggungan dan proses pendaftaran-annya juga berlainan (Pasal 1 ayat (1), Pasal 2 ayat (1), Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1)). Persyaratan dan proses pendaftaran ini berbeda karena dalam hal obyek Hak Tanggungan sudah bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tersebut dapat langsung didaftar. Sedangkan apabila obyek Hak Tanggungan belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, harus ditempuh lebih dahulu proses pendaftaran hak/peralihan hak/pemecahan yang diperlukan agar obyek Hak Tanggungan tersebut terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (2), Pasal 3 ayat (2), dan Pasal 4 ayat (2)).

Dalam hubungan dengan apa yang dikemukakan di atas perlu diperhatikan ketentuan dalam Penjelasan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus sudah bersertipikat atas nama pengembang sebelum satuan-satuan yang bersangkutan boleh dijual. Oleh karena itu pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan menurut ketentuan Pasal 1 atau Pasal 2, dan tidak menurut Pasal 3.

4. Mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Salah satu syarat kelengkapan berkas pendaftaran Hak Tanggungan adalah "lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan", termasuk di dalamnya:

- Akta pemberian Hak Tanggungan dengan bentuk Akta Hipotek, Akta Credietverband yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (Pasal 24 ayat (1) UUHT);
- akta pemberian Hak Tanggungan dengan bentuk Akta Hipotek dan Akta Credietverband yang dibuat sebelum tanggal 1 Juni 1996 dengan tidak menggunakan kata "Hak Tanggungan" sebagai ganti kata-kata "Hipotek" dan "Credietverband" (Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Pasal 3 ayat (3));
- akta pemberian Hak Tanggungan dengan bentuk Akta Hipotek dan Akta Credietverband yang dibuat sebelum tanggal 1 Agustus 1996 dengan menggunakan kata-kata "Hak Tanggungan" sebagai pengganti kata-kata "Hipotek" atau "Credietverband", baik yang diberi judul "Akta Hak Tanggungan". (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Pasal 3 ayat (2)).

Sedangkan yang dimaksud dengan "lembar ke-2" adalah lembar akta yang diperuntukkan bagi Kantor Pertanahan, baik yang mencantumkan sebutan

“lembar ke-2” (pada bentuk akta yang baru digunakan mulai tanggal 1 Agustus 1996) maupun yang tidak memuat sebutan itu.

5. Mengenai penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan

Penyampaian berkas pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT harus disertai dengan pengantar yang dibuat rangkap 2 (dua). Tanda penerimaan berkas oleh Kantor Pertanahan diberikan dengan mengembalikan kepada PPAT yang ber-sangkutan salah satu surat pengantar tersebut yang sudah dibubuhi tanggal penerimaan (Pasal 1 ayat (3)). Pengembalian surat pengantar tersebut semata-mata sebagai pemberi-tahuan mengenai penerimaan berkas yang bersangkutan dan tidak selalu merupakan pernyataan bahwa berkas tersebut sudah lengkap. Apabila dalam pemeriksaan kemudian ternyata bahwa berkas yang disampaikan kurang lengkap, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan tersebut Kepala Kantor Pertanahan wajib memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang ber-sangkutan bahwa berkas itu tidak lengkap dan apa yang masih kurang (Pasal 1 ayat (4)). Kewajiban ini juga berlaku terhadap berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, baik berkas yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak (Pasal 2 ayat (4)), untuk pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi (Pasal 4 ayat (4)).

6. Mengenai tanggal Buku tanah Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa tanggal Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan adanya Hak Tanggungan pada Buku tanah dan Sertipikat hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah “tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya”. Sedangkan dalam penjelasannya disebutkan “ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap”.

Untuk melaksanakan ketentuan ini ada 2 hal yang perlu di-perhatikan :

- a. Penentuan tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan secara lengkap.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 menetapkan bahwa penentuan tanggal ini tergantung pada status hubungan hukum antara obyek Hak Tanggungan dengan pemberi Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Dalam hal obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, maka tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan secara lengkap tersebut adalah *tanggal penerimaan berkas yang lengkap dari PPAT oleh Kantor Pertanahan*, yaitu :

- a. tanggal penerimaan berkas yang diserahkan atau dikirim oleh PPAT untuk pertama kali oleh PPAT apabila dalam 7 (tujuh) hari kerja Kepala Kantor Pertanahan tidak memberi-tahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan bahwa berkas tersebut belum lengkap (Pasal 1 ayat (5)), atau
 - b. tanggal penerimaan kelengkapan berkas yang kurang apabila dalam 7 (tujuh) hari setelah penerimaan berkas pertama oleh Kantor Per-tanahan diberitahukan adanya kekurangan berkas tersebut (Pasal 1 ayat (6)).
- 2) Dalam hal obyek Hak Tanggungan belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan dan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan bersamaan waktunya dengan permohonan pendaftaran obyek Hak Tanggungan, maka tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlu-kan untuk pendaftaran Hak Tanggungan secara lengkap tersebut adalah *tanggal pembukuan hak atas obyek Hak Tanggungan atas nama pemberi Hak Tanggungan*, jika surat-surat lain yang diperlu-kan sudah lengkap untuk pendaftaran Hak Tang-gungan yang bersangkutan (Pasal 2 ayat (3), Pasal 3 ayat (3), dan Pasal 4 ayat (3)).

b. Cara menghitung hari ketujuh.

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan hari ketujuh tersebut dihitung “setelah” penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan, sedangkan penjelasannya mengatakan hari ketujuh itu dihitung “dari” hari dipenuhinya persyarat-an. Kedua istilah tersebut tidak mengakibatkan perhi-tungan yang berbeda. Untuk memudahkannya hendak-nya dipergunakan cara menghitung sbb. : Hari pertama setelah (atau dari) hari penerimaan dan pemenuhan berkas secara lengkap adalah hari *berikut* setelah (atau dari) hari penerimaan berkas atau hari pembukuan hak sebagaimana disebut pada huruf a diatas, dan hari kedua adalah hari berikutnya lagi. Demikian seterusnya sehingga dapat ditentukan hari ketujuh. Jika hari ketujuh ini kebetulan jatuh pada hari libur pembukuan Hak Tanggungan diberi bertanggal hari kerja berikut-nya.

7. Mengenai tanggal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Untuk tidak menimbulkan keragu-raguan dalam memberi tanggal pembukuan Hak Tanggungan dalam hal obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berbeda status hubungan hukumnya dengan pemberi Hak Tanggungan, ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional ini bahwa tanggal Buku-tanah dan pencatatannya pada Buku-tanah dan Sertipikat hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah tanggal yang terakhir di antara tanggal-tanggal yang menurut Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3 dan atau Pasal 4 harus dicantumkan sebagai tanggal pendaftaran Hak Tanggungan menurut status masing-masing obyek Hak Tanggungan.

8. Mengenai penerbitan sertipikat Hak Tanggungan.

Tanggal Buku-tanah tidaklah harus sama dengan tanggal pengeluaran sertipikat. Demikian juga tanggal Buku-tanggal Hak Tanggungan tidak harus sama dengan tanggal penerbitan sertipikatnya, terlebih karena Sertipikat Hak Tanggungan terdiri dari Salinan Buku-tanah Hak Tanggungan yang dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (2)).

Sehubungan dengan itu walaupun Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur kapan Sertipikat Hak Tanggungan harus diterbitkan, Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 menentukan bahwa Sertipikat tersebut harus diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemberitahuan mengenai selesainya Sertipikat tersebut disampaikan kepada peme-gang Hak Tanggungan dengan tembusan kepada PPAT yang bersangkutan.

9. Mengenai ketentuan tentang pendaftaran Hak Tanggungan yang sudah ada.

Dengan telah ditetapkannya ketentuan mengenai pendaftar-an Hak Tanggungan dalam bentuk Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 ini, maka semua ketentuan yang tidak sesuai tidak berlaku lagi. Dengan demikian surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1035 A tentang Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan juga tidak berlaku lagi karena materinya sudah diatur dalam Peraturan Menteri tersebut.

Demikianlah disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO

Tembusan kepada yth.

1. Ketua Mahkamah Agung R.I.
2. Menteri Negara Sekretaris Negara.
3. Menteri Negara Sekretaris Kabinet.
4. Menteri Kehakiman.
5. Menteri Keuangan.
6. Menteri Perindustrian.
7. Menteri Pertanian.
8. Menteri Negara Perumahan Rakyat.
9. Gubernur Bank Indonesia.
10. Pengurus Perbanas.