

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

Jakarta, 18 April 1996

Nomor : 110-1039
Lampiran : 2 (dua)
Perihal : Penyampaian Undang- Undang
Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-
Undang Hak Tanggungan) dan
Peraturan Menteri Negara
Agraria/Kepala BPN
Nomor 3 Tahun 1996.

Kepada Yth.

1. Para Kepala Kantor Wilayah
BPN Propinsi di seluruh
Indonesia;
2. Para Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
di seluruh Indonesia;
3. Pengurus Ikatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah;
4. Pengurus Ikatan Notaris Indonesia

Bersama ini disampaikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang nama sing-katnya adalah Undang-Undang Hak Tanggungan, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Buku tanah Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan, yang merupakan peraturan pelak-sanaan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.

Dalam hubungan dengan pelaksanaan kedua peraturan diatas kami mintakan perhatian Saudara mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Undang-Undang Hak Tanggungan adalah Undang-Undang yang dimaksud dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, sebagai pengganti ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek dan credietverband yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (BW) dan Staatsblad 1908-542 dan perubahannya. Dengan diundang-kannya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka keten-tuan-ketentuan mengenai hypotheek sepanjang mengenai tanah, dan credietverband yang untuk sementara waktu masih diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, tidak berlaku lagi.
2. Mengingat Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan-ketentuan yang mendasar mengenai hakekat Hak Tanggungan maupun ketentuan-ketentuan mengenai prosedur operasional pemberian dan pendaftarannya yang bersifat teknis, hendaknya Undang-undang tersebut dipela-jari dengan cermat agar pelaksanaannya dapat sesuai dengan tujuannya untuk menyediakan lembaga jaminan yang kuat atas tanah dan mampu memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.
3. Untuk melaksanakan Undang-Undang tersebut telah di-tetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pem-berian Hak Tanggungan, Buku tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan. Peraturan ini menetapkan mulai kapan wajib digunakan blangko-blangko sesuai bentuk yang ditetapkan dengan peraturan Menteri tersebut, yaitu sejak tanggal 1

Agustus 1996 bagi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan tanggal 1 Juli 1996 bagi Buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan. Selain itu diatur pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan selama kurun waktu antara sejak mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dan tersedianya blangko-blangko yang dimaksudkan. Mengingat faktor komunikasi yang menyebabkan Undang-Undang tersebut tidak mungkin sampai di tangan dan diketahui oleh para pelaksana pada hari diundangkannya, Peraturan Menteri di atas mengatur juga status hukum Surat Kuasa Membebaskan Hipotek, Akta Pembebanan Hipotek/ Credietverband, Buku tanah dan Sertipikat Hipotek/ Credietverband yang dibuat sesudah Undang-undang tersebut berlaku dan sebelum sampai di tangan dan diketahui oleh para pelaksana.

4. Sehubungan dengan masa peralihan di atas hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

a. Mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

- 1) *Surat Kuasa Membebaskan Hipotek yang dibuat sebelum berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan (tanggal 9 April 1996):*

Sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (30) Undang-Undang Hak Tanggungan, surat kuasa membebaskan hipotek yang dibuat sebelum mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak 9 April 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat berdasarkan surat kuasa tersebut harus tetap memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, baik mengenai bentuknya, muatan yang diwajibkan (Pasal 11 ayat (1), maupun mengenai larangan-larangan (misalnya Pasal 12). Pengertian surat kuasa disini meliputi juga surat kuasa untuk menjaminkan tanah (Penjelasan Pasal 24 ayat (3)). Hal ini berarti bahwa surat kuasa yang dimaksud tidak harus bernama atau berkepalan "Kuasa Membebaskan/Memasang Hipotek", melainkan meliputi juga surat kuasa dengan nama lain, asalkan isinya meliputi pemberian kuasa untuk membebaskan hak jaminan yang mempunyai ciri-ciri seperti hipotek, termasuk ciri memberikan hak mendahului (preferent) kepada pemegangnya.

- 2) *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dilakukan pada tanggal 9 April 1996 dan sesudahnya :*

- a) Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 yang dilampirkan pada surat ini.
- b) Blangko sesuai bentuk tersebut dipergunakan mulai tanggal 1 Agustus 1996. Sebelum tanggal 1 Agustus 1996 pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT atau notaris dengan mencontoh bentuk tersebut.
- c) Dalam pada itu dapat dipastikan bahwa karena faktor komunikasi akan terdapat kuasa-kuasa untuk membebaskan hipotek yang sudah terlanjur dibuat sebelum diterimanya surat ini. Oleh karena itu untuk masa peralihan ini ditentukan bahwa surat kuasa yang sudah terlanjur dibuat tersebut tetap dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta

Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996), dengan ketentuan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT berdasarkan surat kuasa tersebut harus tetap memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagaimana yang disebutkan pada angka 1). Masa peralihan ini ditetapkan sampai tanggal 1 Juni 1996.

Walaupun demikian dimintakan perhatian bahwa ketentuan masa peralihan ini diadakan *khusus untuk mengatasi kesenjangan komunikasi*. Oleh karena itu untuk menghindari masa-lah hukum di waktu yang akan datang, sesudah surat ini diterima, para PPAT/Notaris diminta untuk tidak lagi membuat akta yang maksudnya memberi kuasa membebaskan hak jaminan atas tanah dengan cara dan bentuk lama, melainkan mencontoh bentuk yang sudah ditetapkan sebagaimana disebut dalam huruf b) di atas.

b. Mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan.

- 1) *Akta Hipotek/Credietverband yang dibuat sebelum mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (tanggal 9 April 1996):*

Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa Hak Tanggungan yang ada sebelum mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (tanggal 9 April 1996) dengan menggunakan ketentuan hypotheek atau credietverband diakui dan berlaku sah sebagai Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Karena itu Akta Hipotek dan Akta Credietverband yang dibuat sebelum tanggal 9 April 1996 dan belum didaftar adalah sah dan Kantor Pertanahan wajib mendaftarnya.

Untuk itu semua pihak yang pada waktu ini memegang Akta hipotek dan Credietverband yang belum terdaftar diminta untuk segera mendaftarkannya. Dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya surat ini, PPAT diwajibkan untuk menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan warkah Akta Hipotek dan Credietverband yang belum didaftarkan dan diwajibkan pula melaporkan tanggal dan nomor akta-akta yang dibuatnya sejak tanggal 1 Januari 1996 yang sudah diberikan kepada para pihak tanpa didaftarkan lebih dahulu.

- 2) *Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat pada tanggal 9 April 1996 dan sesudahnya.*
 - a) Sesuai ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Berdasarkan ketentuan itu bentuk tersebut ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
 - b) Blangko sesuai bentuk tersebut baru digunakan mulai tanggal 1 Agustus 1996. Sebelum tanggal tersebut pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan menggunakan blangko Akta Hipotek

atau Akta Crediet-verband yang berlaku sebelum tanggal 9 April 1996 dengan mencoret kata “Hipotek” atau “Credietverband” yang ada dan selanjutnya menggunakan kata-kata “Hak Tanggungan”. Dengan demikian tidak akan ada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bertanggal sebelum tanggal 1 Agustus 1996 yang menggunakan blangko baru. Ketentuan ini diadakan untuk menghindarkan keraguan di kalangan masyarakat yang mungkin terjadi akibat beredarnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bertanggal sama tetapi menggunakan blangko yang berbeda.

- c) Dalam pada itu dapat dipastikan bahwa karena faktor komunikasi akan terdapat Akta Hipotek atau Credietverband yang sudah terlanjur dibuat sebelum diterimanya surat ini. Oleh karena itu untuk masa peralihan ini ditentukan bahwa akta yang demikian (dibuat dengan blangko lama dan dengan menggunakan nama Hipotek/Credietverband diakui sah sebagai akta pemberian hak tanggungan dan harus didaftar oleh Kantor Pertanahan sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Masa peralihan ini ditetapkan sampai tanggal 1 Juni 1996. Dengan demikian mulai tanggal 1 Juni 1996 semua Akta Pemberian Hak Tanggungan harus menggunakan kata-kata Hak Tanggungan (walaupun sebelum tanggal 1 Agustus 1996 masih harus menggunakan blangko Akta Hipotek/Credietverband sebagaimana disebut pada huruf b) di atas).

c. Mengenai Buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan.

- 1) *Buku tanah dan Sertipikat Hipotek dan Crediet-verband yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (tanggal 9 April 1996):*

Ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan hypotheek dan credietverband diakui dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-undang Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan tersebut maka Buku tanah dan Sertipikat Hipotek dan Credietverband yang sudah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan tetap berlaku sebagai Buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena itu tidak perlu diadakan perubahan atas Buku tanah dan sertipikat tersebut. Dalam pada itu sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila pemegang Hak Tanggungan menghendaki dapat dilakukan penyesuaian atas Sertipikat Hipotek/Credietverband tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mencoret kata “Hipotek” dan “Credietverband” dan selanjutnya menggunakan kata-kata “Hak Tanggungan”. Untuk penyesuaian ini tidak dipungut biaya.

- 2) *Buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat sesudah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (9 April 1996):*

- a) Bentuk Buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.

- b) Blangko sesuai bentuk tersebut dipergunakan mulai tanggal 1 Juli 1996. Sebelum tanggal 1 Juli 1996 pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan menggunakan bentuk Buku tanah dan Sertipikat Hipotek/Credietverband yang berlaku sebelum tanggal 9 April 1996 dengan mencoret kata “hipotek” atau “credietverband” yang ada dan selanjutnya menggunakan kata-kata “Hak Tanggungan”.

Ketentuan ini juga berlaku walaupun pendaftaran itu dilakukan berdasarkan akta yang masih menggunakan nama “Hipotek” atau “Credietverband”.

Dengan demikian tidak akan ada Buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan yang bertanggal pembukuan sebelum 1 Juli 1996 yang menggunakan blangko baru. Hal ini ditentukan untuk menghindari keragu-raguan di kalangan masyarakat, yang disebabkan oleh beredarnya Sertipikat Hak Tanggungan dengan tanggal pembukuan sama tetapi dengan blangko yang berbeda.

- c) Dalam pada itu dapat dipastikan bahwa karena faktor komunikasi akan terdapat pendaftaran hipotek atau credietverband yang sudah terlanjur dilakukan dan dibuat Buku tanah serta Sertipikatnya sebelum diterimanya surat ini. Oleh karena itu untuk masa peralihan ini ditentukan bahwa Buku tanah dan Sertipikat yang demikian (dibuat dengan blangko lama dan dengan menggunakan nama Hipotek/Credietverband) tetap berlaku dan tidak perlu diadakan perubahan atau diganti baru.

Masa peralihan ini ditetapkan sampai tanggal 1 Mei 1996. Dengan demikian mulai tanggal 1 Mei 1996 semua Buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan harus menggunakan kata-kata Hak Tanggungan (walaupun sebelum tanggal 1 Juli 1996 harus masih menggunakan blangko Buku tanah dan Sertipikat Hipotek/Credietverband sebagaimana disebut pada angka b) di atas). Dalam pada itu apabila dikehendaki untuk memenuhi Pasal 24 ayat (2) Buku tanah dan Sertipikat tersebut dapat disesuaikan dengan mencoret kata-kata “Hipotek” atau “Credietverband” dan selanjutnya menggunakan kata-kata “Hak Tanggungan”, sebagai mana disebut pada angka 1) di atas.

Demikianlah disampaikan untuk dimaklumi dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO

Tembusan : Disampaikan 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. Gubernur Bank Indonesia.
7. Pengurus PERBANAS.