

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil tinjauan pustaka dan hasil penelitian, maka pada bab ini akan dibahas hal - hal sebagai berikut :

A. DASAR HUKUM / PERATURAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN (HIPOTIK) ATAS TANAH DALAM MEWUJUKKAN CATUR TERTIB PERTANAHAN

a. Setiap Kantor Badan Pertanahan Nasional mempunyai dasar hukum yaitu :

1. Peraturan PMA No. 15 / PP No. 10 Tahun 1961 Pembebanan dan pendaftaran hypotheek dan Credit verband.
2. Peraturan PMA No. 10 Tahun 1961 Perunjukan Pejabat yang dimaksud dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yaitu PPAT.
3. SK Dirjen Agraria No. SK/67/DDA/1968 buku tanah dan sertifikat hipotik dan Creditverband.
4. SK Menteri Dalam Negeri No. 104/DDA/1977 Penyediaan formulir (daftar isian) bentuk akta.
5. UUPA 1960 (pasal 25, 33, 39, 51 dan 57).
6. KUH Perdata sepanjang mengenai hukum materiil yang belum mendapat perubahan oleh UUPA 1960 dan ketentuan pelaksanaannya.

b. Pada tahun 1978 Keputusan Menteri Dalam Negeri tentang biaya pendaftaran tanah, dengan tujuan menjamin kepastian hukum serta memberikan alat pembuktian yang kuat.

Di dukung dengan dikeluarkannya peraturan pemerintah pada tanggal 24 September 1960.

Kemudian disusul dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (Pendaftaran Tanah).

Sejalan dengan dibentuknya pendaftaran hak tanggungan (hipotik) atas tanah itu pula maka pada tahun 1973 dibentuk pula Bank - Bank Umum Milik Negara sebagai pemberi hipotik / Creditverband yang bertujuan menjamin kepastian hukum serta sebagai alat pembuktian yang kuat, maksudnya untuk pendaftaran ini sesuai dengan perintah dari Undang - undang pasal 19 ayat 1 PP No. 10 Tahun 1961 bahwa pendaftaran tanah ini, adalah pendaftaran (rechts kadaster) bukan fiscal kadaster. Selain itu juga ada pasal 23, 32 dan 38 UUPA tentang pendaftaran tanah yang ditunjukkan kepada orang yang berkepentingan agar terdapat kepastian hukum.

Pendaftaran ini ada beberapa bagian :

1. Pengukuran, penetapan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak - hak atas tanah dan peralihan hak - hak tersebut.

3. Pemberian surat - surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

ad. 1. Pengukuran disini adalah pengukuran desa demi desa, oleh karena UUPA dan PP 10/1961 mengambil sebagai himpunannya yang terkecil adalah suatu desa. Desa itu diukur dan dengan demikian terdapatlah peta - peta desa (pasal 3 PP 10/1961). Kemudian perpetaan secara individual, atas hak masing - masing orang dan kemudian atas hak - hak yang sejenis dalam sesuatu desa dibubuhkan dalam buku tanah tertentu yang tersimpan di Kantor Pendaftaran Tanah.

ad. 2. Bahwa pendaftaran tanah sebagai satu instansi di lingkungan Direktorat Jenderal Agraria sekarang tentunya seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di lingkungan Kantor Pendaftaran Tingkat II, yang satu-satunya berwenang melakukan pendaftaran tanah dan pendaftaran itu harus tetap up to date berarti ada mutasi peningkatan hak tanggungan dan hak baru $\frac{HP}{HGB}$ di atas H.M. atau pun perubahan atas sesuatu bi-

dang tanah harus tercatat dalam buku tanah yang bersangkutan.

ad. 3. Demikian pula seterusnya tugas dari Kantor Pertanahan Tingkat II untuk menerbitkan bukti - bukti hak tanah yang kita namakan buku tanah beserta surat ukur atas tanahnya. ¹⁾

B. PERATURAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN (HIPOTIK) ATAS TANAH

Pendaftaran tanah adalah : Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus, untuk mengumpulkan, mengelola, menyimpan data tertentu mengenai bidang - bidang atau tanah - tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

1) Brosur Badan Pertanahan Nasional dengan hasil wawancara antara penulis dengan Bapak Pimpinan Badan Pertanahan Nasional di Kodia Semarang dan buku Hukum Agraria tentang Hipotik, Alumni, Bandung, 1980 hal. 15.

Pendaftaran hak tanggungan adalah : Suatu kebijaksanaan yang telah ditegaskan oleh pemerintah pada dasarnya bermuara pada pemberian jaminan kepastian hukum, baik untuk pemegang maupun pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Bahwa pendaftaran ini adalah Pendaftaran Hukum.

Adapun pelaksanaannya pada pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA No. 5 Tahun 1960. Ketentuan pokok yang diatur dalam UUPA, tersebut diantaranya mengenai hak jaminan atas tanah yang prinsip - prinsipnya adalah sebagai berikut :

1. Hak jaminan atas tanah tersebut dengan hak tanggungan.
2. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.
3. Hak tanggungan akan diatur dengan Undang - undang (pasal 51).

Pemberian hak tanggungan itu untuk menunjang kegiatan pembangunan nasional dengan mempergunakan tanah sebagai jaminannya. Sedangkan hipotik adalah : hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan pasal 1162 KUH Perdata, yaitu :

Hipotik adalah : Suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Akta hipotik harus didaftarkan (pasal 2 PMA No. 15 Tahun 1961) dan pendaftaran itu mempunyai kekuatan sebagai alat pembuktian yang kuat (pasal 19 ayat 2 UUPA) untuk melakukan pendaftaran maka akta hipotik beserta warkat lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu disampaikan oleh PPAT Subdir Agraria Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk didaftarkan dalam buku tanah.

Pasal 23, 32 dan 38 UUPA, hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan untuk didaftarkan, termasuk peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 29 UUPA. Kemudian juga harus didaftarkan hak pakai dan hak pengelolaan.

Pasal 13 PP No. 10 Tahun 1961, menyebutkan sertifikat adalah sebutan atas tanda bukti yang diterbitkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah, dan seperti yang ditentukan dalam pasal 19 ayat 2 UUPA yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Biaya Pendaftaran

Menurut pasal 19 ayat 4 UUPA, biaya pendaftaran tanah akan diatur dalam peraturan pemerintah (PP) dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya - biaya pasal 34 per-

aturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 memerinci biaya yang akan dipungut dan akan ditetapkan biaya pendaftaran tanah ini diatur lebih lanjut dalam berbagai peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) terakhir dengan PMDN No. 2 Tahun 1978 yang dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan penyederhanaan dan penyempurnaan atas tanah ketentuan mengenai biaya - biaya pendaftaran.

Fungsi PPAT sebagai Pembuat Akta Tanah dan Kantor BPN sebagai tempat pendaftaran tanah dimana hak atas tanah tersebut didaftarkan. Hak atas tanah sudah dibukukan dokumen - dokumen yang antara lain sebagai berikut :

1. Sertifikat
2. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.
3. Akta pengikatan peralihan hak.
4. warkat lain yang diperlukan.

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mendaftarkan penyerahan itu ke dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan dicatat dalam sertifikatnya. Kepada orang yang memperoleh hak diberikan sertifikat hak baru yang harus diserahkan kepada PPAT.

Tolok ukur yang dipergunakan dalam PMDN ini

adalah membedakan letak daerah pendaftaran antara daerah perkotaan (Ibukota propinsi/kabupaten/ Kota-madia dan Kota Administratif) dan di luar perkotaan. Besarnya biaya yang ditetapkan antara kedua daerah letak tanah itu adalah berbanding 10 : 1. Di dalam PMDN ditetapkan kegiatan pendaftaran yang tidak dikenai biaya.

Adapun macam biaya adalah :

1. Biaya pencabutan peralihan hak dan lainnya.
2. Biaya pembuatan dan kutipan.
3. Biaya untuk melihat dan memperoleh keterangan.
4. Biaya untuk pekerjaan lain-lain.

Pendaftaran tanah dilakukan oleh PPAT. Kreditur dalam membayar pendaftaran diterimakan kepada PPAT termasuk biaya jasa. Untuk keperluan pendaftaran itu, kepada KPT perlu diserahkan semua surat-surat/ tanda bukti, untuk membuat sertifikat hipotik. Surat - surat atau tanda bukti yang tidak dapat diserahkan aslinya harus dibuatkan salinannya atau foto kopinya oleh PPAT yang membuat akta hipotik. KPT akan memberikan semua surat - surat dan tanda bukti itu, demikian pula akta hipotik. Kalau semuanya sesuai dengan peraturan perundangan, maka KPT membuat buku tanah hipotik. Oleh PPAT juga diserahkan salinan akta kepada KPT yang kemudian dijahit dengan

buku tanah hipotik diberi sampul khusus maka selesai sertifikat hipotik. Dalam praktek sertifikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atas tanah, tetapi kepada kreditur proses sebagai diuraikan di atas terjadi apabila hak atas tanah yang dibebani hipotik itu telah bersertifikat, maka sebelum proses pendaftaran terlebih dahulu diselesaikan ^{sertifikatnya} sertifikatnya. 2)

C. PROSES TERJADINYA HIPOTIK

Proses terjadinya hipotik terdiri dari tiga yaitu :

Pada fase pertama terjadi di bank, dimana debitur dan bank membuat perjanjian kredit atau perjanjian membuka kredit dengan kesanggupan dengan memberikan jaminan hipotik. Perjanjian ini merupakan perjanjian pokok yang bentuknya bebas (tidak terikat dengan formalitas tertentu) dan bersifat konsensual, obligatoir. Dalam praktek, formulir perjanjian hutang disediakan oleh pihak bank.

2) Brosur Badan Pertanahan Nasional dan hasil wawancara antara penulis dengan Bapak Pimpinan Badan Pertanahan Nasional di Kodia Semarang dan buku Hukum Agraria tentang hipotik, Alumni, Bandung, 1980, hal 15.

Fase kedua terjadi di PPAT, dimana dibuat perjanjian pembebanan/pemberian hipotik. Perjanjian ini merupakan perjanjian accessoir yaitu dari perjanjian pokok. Bentuk dari pembebanan hipotik tertentu artinya dibuat dengan akta PPAT (aktanya sendiri namanya akta hipotik). Dasar hukum yang mengharuskan dengan akta PPAT tertuang dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat menurut peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Di dalam pasal 3 PMA No. 15 Tahun 1961 menyebutkan dua istilah mengenai pemberian hipotik yaitu Pembebanan dan Pemasangan. Perjanjian (Pembebanan) hipotik adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari serangkaian perbuatan-perbuatan hukum yang dimulai dari akta hipotik dan diakhiri dengan pendaftaran dan pemberian sertifikat. Pemasangan ialah pendaftaran tanah dengan cara mendaftarkan di dalam buku tanah hipotik / Creditverband, yang merupakan alat pembuktian yang kuat tentang telah terjadinya pembebanan secara sah. Oleh karena itu proses pembebanan dan pemasangan dilakukan oleh PPAT.

Handwritten signature and date:
17/08/10

Fase ketiga yang terjadi di Kantor Pertanahan seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah. Pada fase ini dilakukan pendaftaran/pemasangan hipotik ke Kantor Pertanahan. Dengan adanya pendaftaran beserta terpenuhinya asas Publiciteit yang kemudian diterbitkan, dikeluarkan sertifikat hipotik. Sertifikat hipotik ini merupakan alat bukti telah adanya pembebanan secara sah dan juga mempunyai kekuatan eksekutorial maka pada sampul sertifikat hipotik tersebut tertulis kata - kata "demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Pendaftaran hipotik ini melahirkan hak kebendaan artinya hak - hak yang dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya. Hak hipotik lahir pada saat selesai pembuatan buku tanahnya. Yang menurut pasal 14 UU No. 16 Tahun 1985 ditentukan bahwa tanggal pembuatan buku tanah ditetapkan tujuh hari setelah penerimaan secara lengkap surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan.

Hapusnya hipotik :

1. Karena hapusnya perhutangan pokok.
2. Karena pelepasan hipotik oleh si berhutang.
3. Karena penetapan tingkat oleh hakim.

Kuasa Memasang Hipotik

Kuasa memasang hipotik adalah : Akta hipotik dibuat dengan hadirnya pemegang hak atas tanah dan kreditur.

Kuasa memasang hipotik dalam dunia perbankan akhir - akhir ini telah dianggap berfungsi sebagai perjanjian jaminan.

Menurut pasal 1171 ayat 2 KUH Perdata ditentukan bahwa kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta Otentik. Yang dimaksud dengan akta Otentik adalah akta Notariil. → *Handwritten note: akta Otentik adalah akta Notariil.*

Surat kuasa untuk memasang hipotik yang diberikan kepada kreditur umumnya atas pertimbangan bahwa surat kuasa yang demikian harus bersifat mutlak, dalam arti tidak dapat dicabut kembali oleh debitur, untuk itu surat - surat yang diperlukan dalam pembebanan hipotik harus sudah berada dalam kekuasaan si kreditur. 3)

3) Brosur Badan Pertanahan Nasional dan hasil wawancara Bapak Pimpinan Badan Pertanahan Nasional di Kodia Semarang.

Kedudukan kreditur dalam kuasa memasang hipotik sebelum dilakukan pembebanan dan pendaftaran hipotik (istilah dalam perbankan pemasangan nyata) masih sebagai kreditur konkuren atau kreditur biasa yang belum mempunyai hak istimewa. Surat kuasa memasang hipotik ini banyak dilakukan di dalam praktek perbankan. Hal ini dilakukan karena untuk mengatasi berbagai masalah antara lain :

1. Hipotik membutuhkan biaya yang tidak sedikit, dengan surat kuasa memasang hipotik biayanya lebih murah dan kreditur sudah dapat direalisasikan.
2. Surat kuasa memasang hipotik dapat dipergunakan terhadap kredit - kredit kecil sehingga dapat membantu golongan penguasa ekonomi lemah.
3. Hipotik hanya dapat terjadi dengan formalitas - formalitas tertentu yang memerlukan waktu lama, sehingga dengan surat kuasa memasang hipotik waktu relatif lebih cepat / singkat.
4. Surat kuasa memasang hipotik dapat diberikan terhadap tanah - tanah yang belum bersertifikat. Di samping surat kuasa memasang hipotik, kreditur dalam hal ini juga dikuasai untuk mengurus sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pemberian kuasa memasang hipotik dapat dibuat berbarengan dengan perjanjian hutang / kreditur,

apabila hal itu berbentuk akta notariil. Pernyataan dalam suatu akta ini dapat dibenarkan berdasarkan jiwa ketentuan pasal 1171 KUH Perdata dan dianggap memenuhi syarat formal. Apabila surat kuasa memasang hipotik dibuat secara terpisah dengan perjanjian kredit maka hal itu perlu dicantumkan dalam pembuatan surat kuasa memasang hipotik antara lain adalah :

- a. Penyebutan tentang adanya perjanjian kredit.
- b. Penegasan tentang perikatan hipotik dan disetujui debitur kepada kreditur.
- c. Atas landasan persetujuan kredit tersebut, antara debitur dan kreditur diikat persetujuan berupa kesepakatan debitur memberi kuasa kepada kreditur untuk memasang hipotik atas tanah yang dijaminakan.

Walaupun surat kuasa memasang hipotik sering dilakukan di dalam praktek ternyata surat kuasa memasang hipotik juga mempunyai segi negatif. Adapun segi negatif dari surat kuasa memasang hipotik adalah sebagai berikut :

1. Kedudukan kreditur tetap sebagai kreditur konkuren dengan akibat yang dapat memberikan resiko bagi bank.
2. Tidak memenuhi pembayaran ongkos - ongkos yang diwajibkan.

3. Tidak memenuhi asas specialitas dan publisitas yang dapat memberikan kepastian hukum dan kepastian hak, karena dalam surat kuasa memasang hipotik tidak mungkin dicatat pada buku tanah dan sertifikatnya.

D. HAMBATAN - HAMBATAN YANG DIHADAPI OLEH BPN DALAM PERATURAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN (HIPOTIK) ATAS TANAH DALAM MEWUJUDKAN CATUR TERTIB PERTANAHAN

Dalam menjalankan usaha, tentunya tidak luput dari masalah - masalah yang dihadapi pendaftaran hak tanggungan (hipotik) atas tanah dalam mewujudkan Catur - Tertib Pertanahan di Kodia Semarang. Adapun Peraturan - Peraturan yang menghambat adalah: Surat Menteri Dalam Negeri No. Ba 10/241 tentang hapusnya hipotik dan Creditverband. Karena hak guna bangunan jatuh tempo masa berlaku sedangkan hutang belum lunas dibayar menurut perjanjian PPAT. Atau hak atas tanah sudah berakhir padahal hutang belum dibayar. Hak atas tanah yang menjadi jaminan habis masa berlakunya namun hutang belum lunas. Dengan berakhirnya hak atas tanah maka hapus juga hak hipotik yang belum dipasang di atasnya, berarti pula hapuslah hak preferennya, tetapi hutang yang belum lu-

nas tidak dengan sendirinya menjadi hapus. Hutang - hutang yang masih belum lunas tetap hutang. Apabila ingin dipasangkan hipotik lagi maka tetap, prosedur yang ditempuh seperti biasa. Tidak berarti otomatis terpasang sebagai lanjutan yang dulu. Maka dari itu tanah yang akan dijadikan jaminan hutang supaya di perhatikan kapan hak atas tanah itu berakhir, untuk dikaitkan pada perbuatan perjanjian pemberian kreditnya.

Di dalam pasal 40 KUH Perdata (UU No. 5 Tahun 1960) PP No. 10 Tahun 1961, disebutkan mengenai hapusnya hak atas tanah sebagai berikut :

1. Jangka waktu berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
3. Dicabut untuk kepentingan umum.
4. Ditelantarkan dan tanahnya musnah.
5. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir. ⁴⁾

⁴⁾ Brosur Badan Pertanahan Nasional di Kodia Semarang dengan hasil wawancara antara penulis dengan karyawan di Kodia Semarang.

Surat Menteri Dalam Negeri No. 594/100/AGR tentang Pelaksanaan Roya hipotik/Creditverband. Karena dilakukan dari bank sampai ke Seksi Pendaftaran Tanah dengan kegiatan - kegiatan yang berurutan. Bila kredit oleh bank dilakukan fiat roya di atas salinan akta hipotik yang dikaitkan pada sertifikat tersebut. Yang menyatakan bahwa yang dibebani hipotik tersebut telah dibayar lunas pada tanggal sekian tahun sekian. Kemudian bank mengajukan permohonan resmi kepada Seksi Pendaftaran Tanah karena piutang telah dibayar lunas mohon agar hipotik atas tanah yang dipakai sebagai jaminan dicoret dari buku tanah / sertifikat tanahnya. Yang berwenang mencatat adalah Kantor Pertanahan, pihak yang berkepentingan hanya diwajibkan menyerahkan surat pelunasan hutang dari kreditur beserta warkat lainnya yang dipakai sebagai pembuktian penghapusannya. Surat pelunasan hutang cukup berupa fiat roya.

Di dalam pasal 23 ayat 2 KUH Perdata (UU No. 5 tahun 1960), PP No. 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, surat ukur merupakan bagian dari sertifikat, maka dengan sendirinya surat ukur merupakan alat pembuktian yang kuat, dengan demikian maka ketekutan akan adanya pendaftaran tanah memberatkan beban rakyat adalah tidak beralasan.

Surat Kepala BPN 630.1/282 tentang pencatatan penghapusannya yang sertifikat hipotiknya hilang. Karena Roya Hipotik. Apabila piutang yang dijamin dengan hipotik telah dibayar lunas, maka hipotik menjadi hapus. Jika hipotik hapus, maka perlu dilakukan roya artinya dicoret adanya beban tersebut pada buku tanah/sertifikat hipotiknya dan buku tanah/sertifikat hak atas tanahnya. Jika tidak demikian, maka masyarakat umum tidak akan mengetahui posisi hapusnya hipotik, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.

Di dalam pasal 1163 KUH Perdata menyatakan bahwa hipotik merupakan hak yang tidak dapat dibagi-bagi. Artinya dengan dibayarnya sebagian hutang, hipotik tetap membebani benda jaminan secara keseluruhan.

Menurut data dan keterangan yang penulis peroleh dari Badan Pertanahan di Kodia Semarang menyatakan bahwa meskipun banyak hambatan yang dihadapi dalam Badan Pertanahan Nasional ini, tetapi usaha pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan (hipotik) atas tanah ini dapat berjalan dan berkembang dengan baik, karena usaha ini sangat mendatangkan keuntungan yang besar, sehingga hambatan yang ada diusahakan untuk dipecahkan. Dan dapat menjadi cambuk untuk

menyempurnakan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan (hipotik) atas tanah dalam mewujudkan Catur - Tertib Pertanahan. Dan Catur - Tertib memberikan manfaat kesempatan untuk benar - benar berperan aktif agar dapat memberikan andil dalam pembangunan guna mensukseskan program Pertanahan.

E. FUNGSI CATUR - TERTIB DALAM MENGATASI HAMBATAN

Berdasarkan data dan keterangan yang penulis peroleh dari Badan Pertanahan Nasional. Bahwa Catur - Tertib merupakan salah satu peraturan - peraturan pokok yang dilakukan oleh pemerintah dalam usahanya untuk memperlancarkan setiap urusan yang menyangkut hak atas tanah. Dan Catur - Tertib bertujuan untuk menjamin kepastian hukum serta sebagai alat pembuktian yang kuat. Adapun Catur - Tertib meliputi :

1. Tertib Hukum Pertanahan.
2. Tertib Administrasi Pertanahan.
3. Tertib Penggunaan Tanah.
4. Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup.

Tertib hukum pertanahan diharapkan menimbulkan kepastian hukum pertanahan sebagai pengayoman hak - hak atas tanah yang semuanya itu dimaksudkan untuk menciptakan suasana yang aman dan tenteram dalam masyarakat yang dapat mendorong kegairahan kerja.

Tertib Administrasi Pertanahan dimaksudkan untuk memperlancar setiap urusan yang menyangkut hak - hak tanah dan sudah tentu akan menunjang lancarnya pembangunan sebab setiap pembangunan akan memerlukan tanah sebagai sumber daya ruang atau faktor produksi.

Tertib Penggunaan Tanah adalah berarti tanah harus dipergunakan sesuai dengan peruntukannya yaitu untuk mencapai sebesar - besarnya kemakmuran rakyat Indonesia seperti telah ditegaskan secara konstitusional dalam pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar 1945. Adapun Tertib Penggunaan Tanah ini merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah secara optimal.

Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup adalah suatu upaya untuk mencegah kerusakan tanah, memelihara kesuburan dan serta menjaga kelestarian sumber daya alam yang terkandung di atas maupun di dalam tanah itu dengan memperhatikan ekonomi lemah.

Sedangkan fungsi Catur - Tertib dalam mengatasi hambatan yang pokok adalah :

1. Untuk memperlancar setiap urusan yang menyangkut hak - hak atas tanah.
2. Menciptakan suasana yang aman dan tenteram dalam masyarakat yang dapat mendorong kegairahan kerja.

3. Sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan bagian - bagian tertentu dari bangunan yang berdiri di atas tanah yang bersangkutan.

4. Untuk melaksanakan pengaturan dan penertiban hak atas tanah.

Dengan adanya banyak penyimpangan - penyimpangan, maka Catur - Tertib yang dilakukan pada saat ini secara tegas melindungi pemegang hak atas tanah. Tetapi dalam kenyataannya bahwa Catur - Tertib, sudah menangani adanya pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan (hipotik) atas tanah dalam mewujudkan Catur - Tertib Pertanahan di Kodia Semarang.

Maka perlulah kita memberikan perhatian yang tegas, yang terjadi yang sering merugikan pihak yang bersangkutan. Dan untuk mengatasi hambatan adalah :

1. Mengefektifkan Pelaksanaan pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961.
2. Mengefektifkan Pelaksanaan PMA No. 15 Tahun 1961 (pendaftaran hipotik).

ad. 1. Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa di PPAT, dibuat perjanjian pembebanan/ pemberian hipotik. Perjanjian ini merupakan perjanjian accessoir yaitu accessoir dari

perjanjian pokok. Bentuk dari perjanjian pembebanan hipotik tertentu artinya harus dibuat dengan akta PPAT (aktanya sendiri namanya akta hipotik). Dasar hukum yang mengharuskan dengan PPAT tertuang dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud menjamin uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri Agraria sedangkan yang dimaksud dengan pejabat dalam PP no. 10 Tahun 1961 adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

ad.2. PMA No. 15 Tahun 1961 (Pendaftaran Hipotik) menyatakan bahwa di Kantor Pertanahan di Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, ini dilakukan pendaftaran/pemasangan hipotik ke Kantor Pertanahan. Dengan adanya pendaftaran berarti terpenuhinya asas Publiciteit yang kemudian diterbitkan/dikeluarkan sertifikat hipotik. Pendaftaran ini terjadi dengan cara mendaftarkan di dalam buku tanah hipotik. 5)

5) Brosur Badan Pertanahan Nasional dan hasil wawancara antara penulis dengan Pimpinan serta hasil wawancara ulang dengan Bapak Bagian Pendaftaran Tanah dan buku lain.