

BAB II

JAMINAN HUKUM BERLAKUNYA JAMINAN KREDIT ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

1. Jenis-jenis Tanah Yang Belum Bersertifikat Dalam Praktek Perkreditan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tanggal 24 September 1960, dalam hukum tanah dikenal adanya dua kelompok hak atas tanah yaitu:

- a. Hak-Hak atas tanah yang tunduk kepada Hukum Barat tentang Tanah yang lazim disebut Hak Barat.
- b. Hak-Hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat tentang tanah, yang lazim disebut Hak Indonesia.

1.1 Tanah Bekas Hak Barat

Tanah bekas hak barat merupakan tanah-tanah yang sampai saat menjelang berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria masih tetap tunduk pada hukum barat tentang tanah. Hal ini sesuai dengan pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu” segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku , selama belum di adakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.”

Dalam hubungannya dengan masalah perkreditan , ternyata untuk tanah bekas hak barat dapat diajukan sebagai calon jaminan kredit bank dengan syarat-syarat tertentu, adapun tanah-tanah yang belum bersertifikat yang tergolong sebagai tanah bekas hak barat yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit bank bagi kalangan pengusaha golongan ekonomi lemah dalam praktek, yaitu *hak eigendom Verponding Indonesia*.

Berbeda dengan hukum barat(hukumBW),yang mengadakan pembagian benda-benda dalam benda-benda tidak bergerak(tetap) dan benda-benda bergerak,disertai asas,bahwa bangunan

dan tanaman yang tertancap atau tumbuh diatas suatu bidang tanah menjadi kesatuan dengan dan merupakan bagian dari tanah itu (asas accessie) Hukum adat mengadakan perbedaan antara tanah pada satu pihak dan benda-benda bukan tanah pada lain pihak, yang masing-masing tunduk pada Hukum Tanah, sedang yang lain tunduk pada Hukum Perutangan.¹

Hak Eigendom menurut hukum barat adalah hak yang paling kuat dan sempurna. Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka pelaksanaan konversi atas Hak Eigendom terdapat tiga kemungkinan yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak pakai yang tergtung dari subyeknya pada tanggal 24 September 1960.

Sebagai tindak lanjut dari kelanjutan dari konversi ini, kemudian dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria(PMA) No 2 tahun 1960 tanggal 10 Oktober 1960 yang dalam pasal 2 ayat 1 dan 2 dinyatakan:

“ Bahwa Warga Negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 telah berwarganegara tunggal harus mendaftarkan hak eigendommenya dalam waktu 6 bulan sejak tanggal 24 September 1960 pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, sedangkan bagi warga negara Indonesia yang berasal dari keturunan asing harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah No 20 tahun 1959, pasal IV Peraturan Penutup dari Undang-Undang No 63 Tahun 1958 tentang “ **Penetapan Undang-Undang No 14 Tahun 1967 tentang Penetapan Untuk Membebaskan Bank Indonesia Dari Kewajiban Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Bank Indonesia 1953 Selama Enam Bulan Setelah Berakhirnya Keputusan Dewan Moneter Tanggal 2 Februari 1957 No.23 Yang Diadakan Berdasarkan Pasal 16 Ayat 3 Undang-Undang Pokok Bank Indonesia 1953**”. Jika mereka tidak datang dalam jangka waktu 6 bulan seperti yang telah ditentukan, maka tanah mereka dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan(HGB) untuk 20 tahun”.

Permohonan untuk memperoleh hak atas tanah ditujukan kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon. Pejabat yang berwenang itu ditetapkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No 6 tahun 1972 yang berjudul “

¹ BPHN,*Seminar tentang Hipotek dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya*,Bina Cipta,Yogyakarta,1977, hal 89

Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah". Bila yang dimohon Hak Milik (atas tanah untuk bangunan), maka permohonan ditujukan kepada:

- 1) Gubernur/ Kepala Daerah, jika tanahnya 2000m² atau kurang
- 2) Menteri Dalam Negeri, jika luas tanahnya lebih dari 2000m²

Permohonan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan ditujukan kepada:

- 1) Gubernur, jika luasnya 2.000 m² atau kurang dan jangka waktu 20 tahun.

Menteri Dalam Negeri, jika luas tanahnya lebih dari 2.000 m² dan atau jangka waktu 20 Tahun dengan catatan bila yang memohon adalah badan hukum Indonesia yang bermodal asing. Permohonan harus ditujukan kepada Menteri Dalam Negeri, dengan tidak memperhatikan luas dan jangka waktunya.²

Segala syarat yang dicantumkan dalam Surat Keterangan Pemberi Hak (SKPH) sebagaimana disebut wajib dipenuhi oleh pemohon. Jadi, setelah keluar SKPH masih ada beberapa kewajiban pemohon. Ada kewajiban khusus tetapi secara umum kewajiban pemohon ialah:

- 1) Membayar uang sejumlah tertentu.
- 2) Mendaftarkan hak atas tanah yang diberikan.

1. Membayar

Uang untuk apa yang harus dibayar?

- 1) Uang Pemasukan

Berapa besar jumlah uang yang harus dibayar? Ada aturan menghitungnya yang dimuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No 1 tahun 1975 dan dijelaskan lebih lanjut dalam surat Menteri Dalam Negeri kepada semua Gubernur/Kepala Daerah di Indonesia 24 Februari 1975.

² . *Ibid*, hal 13

Aturan menghitungnya adalah berdasar formula tertentu dan harga dasar dari tanah di wilayah kotamadya atau kabupaten harga dasar adalah harga umum (pasar) setempat diambil 3 bulan terakhir, ditetapkan tiap tahun untuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Harga dasar Hak Guna Bangunan ditetapkan secara umum yaitu untuk Jawa dan Sumatera Utara harga dasar Rp. 15.000,00 per hektar, untuk daerah lain Rp. 10.000,00 per hektar.³

Bila tanah yang dimohon ialah tanah yang sudah habis jangka waktunya dan dikuasai oleh si pemohon, atau tanah itu semula digarap secara tidak sah oleh pihak lain dan karena itu si pemohon memberi upah kepada penggarap ilegal, maka harga dasar $15\% \times \text{Rp } X$. Dalam hal Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diberikan dengan jangka waktu 30 tahun, maka uang pemasukan ialah sebagai berikut:

$$\text{UP} = 30/60 \times \text{luas}(\text{m}^2) \times 60/100 \times 25/100 \times \text{Rp } 10.000,00$$

Bila jangka waktu 20 tahun:

$$\text{UP} = 20/60 \times \text{luas}(\text{m}^2) \times 60/100 \times 25/100 \times \text{Rp } 10.000,00$$

Bila jangka waktu 10 tahun:

$$\text{UP} = 10/60 \times \text{luas}(\text{m}^2) \times 60/100 \times \text{Rp } 10.000,00$$

Kemana uang itu harus dibayarkan? Apabila yang memberikan hak adalah Menteri Dalam Negeri, maka seluruhnya uang pemasukan dibayar ke kantor Bendahara Negara(Kas Negara).

Biaya Panitia “A” adalah uang jasa para anggota masing-masing dan sertifikat Panitia “A” itu sendiri: mestinya tidak berbeda dengan harga yang ditetapkan oleh bupati untuk harga dasar. Anggota panitia “A” berikut

³ Effendi Perangin, *Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta, 1991, hal 28-29

sekretarisnya adalah 6 orang, berarti 1,5% dari taksiran harga tanah yang bersangkutan. Harus dibayar oleh si pemohon.

Berikut kasus Praktek Tanah sebagai Jaminan Kredit

Pembebanan hipotek atas dua bidang tanah. Satu bekas hak eigendom yang sudah mempunyai sertifikat, satu lagi bekas hak Indonesia yang belum bersertifikat,

Keterangan lebih lengkap:

- Kreditur: PT Bank Indonesia Sejahtera, Jakarta
- Debitur : PT Usaha Family, Tangerang,
- Pihak Debitur berhutang: Rp 45.000.000,00.
- Yang dijadikan jaminan adalah: Tanah yang bekas Hak Eigendom yang sudah bersertifikat, berikut rumah yang berdiri di atasnya. Letaknya di Kecamatan Ciputat(Kabupaten Tangerang). Hak Eigendom tersebut semula diberikan kepada PT Pertiwi, yang kemudian menjualnya kepada Debitur dalam tahun 1972. Tanah yang kedua bekas landerijenbezitrecht, belum mempunyai sertifikat, subyeknya WNI. Konversinya adalah Hak Milik. Tanah yang kedua ini adalah bekas Indonesia, sehingga walaupun belum mempunyai sertifikat dapat dibuatkan akte pemberian hipotek di atasnya (Pasal 6 No 15 Tahun 1961 dan Pasal 25 PP No. 10 tahun 1961).⁴

Dalam penyelesaian permohonan konversi tersebut, maka ada beberapa kemungkinan:

⁴. Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali, Jakarta, 1991, hal 110-111

- a) Bagi tanah hak eigendom yang telah cukup bukti-bukti otentiknya ,maka langsung aja Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat membuat buku tanah dan mengeluarkan sertifikat tanahnya.
- b) Bagi tanah hak eigendom yang tidak cukup bukti keterangan otentiknya melalui pengumuman dalam surat kabar untuk dua kali pengumuman selang satu bulan dan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah akan menerbitkan buku tanah atau sertifikatnya jika tidak ada yang mengajukan keberatan atatau keberatan yang diajukan tidak beralasan.
- c) Jika keberatan beralasan, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mempersilahkan persoalannya supaya oleh yang bersangkutan diselesaikan melauai Pengadilan Negeri;
- d) Jika tidak terdapat keterangan-keterangan untuk dapat dipakai bagi konversi yang dimohon kepada Menteri Agraria guna mendapatkan pengakuan hak tersebut setelah mendengarkan pertimbangan Panitia Pemeriksa Tanah.⁵

Pencatatan konversi tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat menurut pasal 18 PMA No 2 tahun 1960. Jadi, belum ada perintah supaya langsung diterbitkannya sertifikat tanahnya, sehingga hal ini menimbulkan permasalahan baru, karena belum terdaftar kembali.

Apabila ketentuan dari pasal 30 ayat 2 dan pasal 36 ayat 2 UUPA dilanggar, maka akan dicatat dalam buku tanah dan kepada yang bersangkutan akan diberikan hak pakai, jika dia tinggal di Indonesia serta

⁵ .A.P.Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*,Bandung,1990,hal 16.

diberikan pula sisa waktu hak guna bangunan dan hak guna usaha yang sudah terhapus tersebut.

Tanah-tanah bekas hak barat yang berupa hak eigendom di dalam prakteknya, meskipun telah diberi tenggang waktu yang cukup lama, tetapi belum semua pemegang hak melakukan penegasan hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut KKPT tentang status tanah yang dimilikinya.

21

Dalam praktek perkreditan, ternyata bagi tanah-tanah bekas hak barat yang berupa hak eigendom yang sebelum tanggal 24 Maret 1971 telah dijadikan jaminan kredit bank, sedangkan tanah-tanah tersebut belum bersertifikat menurut UUPA. Sedangkan bagi tanah-tanah bekas hak eigendom yang sesudah tanggal 24 Maret 1971 diajukan sebagai calon jaminan kredit bank dengan persyaratan tertentu, padahal tanah tersebut belum bersertifikat menurut UUPA, ternyata oleh pihak kreditor(bank) juga dapat diterima sebagai calon jaminan kredit bank dengan persyaratan tertentu, yaitu tanah-tanah bekas hak eigendom itu harus dimintakan penegasan haknya kepada KKPT sebelum tanggal 24 Maret 1971 dan hak atas tanah yang akan timbul dengan adanya penegasan itu adalah Hak Guna Bangunan.

Dalam hal ini, debitor harus menyertakan surat kuasa kepada bank yang berisi tentang kuasa “ Meningkatkan/merubah hak atas tanah dan menyelesaikan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanah-tanah bekas hak eigendom yang sertifikatnya belum dikeluarkan menurut UUPA, adapun konversi haknya akan berakhir selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 (pasal 55 UUPA).

Keputusan Presiden No.3 tahun 1979 dalam pasal 1 menegaskan, bahwa hak atas tanah asal hak barat itu tidak akan diperpanjang masa berlakunya dan hak itu menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Dengan demikian praktik bank setelah tanggal 24 september 1980 tidak menerima lagi tanah-tanah bekas hak eigendom yang belum bersertifikat sebagai jaminan kredit bagi calon debitor sehingga tidak dipenuhinya nilai ekonomis dari suatu jaminan hak atas tanah.

1.2 Tanah Bekas Hak Adat

Yang dimaksud dengan tanah-tanah bekas hak adat disini dapat berupa:

- 1) Hak-hak yang timbul berdasarkan hukum adat;
- 2) Hak-hak yang timbul diberikan oleh penguasa;
- 3) Hak-hak yang diciptakan oleh pemerintah kolonial;
- 4) Hak-hak atas tanah partikelir, yaitu hak milik pribumi diatas tanah yang telah menjadi tanah partikelir;
- 5) Hak milik yang didaftarkan menurut Peraturan Menteri Agraria N0 9 Tahun 1959.

Pemerintah Hindia Belanda dulu banyak menjual tanah kepada badan hukum atau orang tertetu. Orang itu, pada umumnya adalah orang Tionghoa, Arab, dan Belanda. Tanah yang dijual itu biasanya sangat luas, rata-rata diatas 10 ha. Bagi penduduk pribumi, bekas tanah partikelir itu mempunyai hak yang turun-menurun (hak milik adat yang ada sebelum tanah itu dijual oleh Pemerintah Belanda kepada (“ tuan tanah”) akan diberikan hak milik.

Diatas bidang tanah negara bekas tanah partikelir itu dapat dimohon oleh seseorang agar kepadanya diberikan suatu hak atas tanah. Seseorang yang merasa

mempunyai hak diatas tanah bekas partikelir harus mengajukan permohonan hak. Bukan meminta konversi hak (sebagaimana terjadi pada bekas Hak Adar).⁶

1.2.1 Tanah Hak Yasan

“Tanah hak yasan ialah tanah hak milik, semula ditujukan pada tanah milik yang diperoleh dengan jalan membuka jalan hutan.”

Dengan berlakunya UUPA, maka hak yasan dikonversi jadi hak milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA (Ketentuan-ketentuan konversi UUPA pasal 11 ayat (1) dan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan jika memilikinya orang asing, warga negara asing dan badan hukum yang tidak di tunjuk oleh pemerintah dalam pasal 21 ayat (2) UUPA (ketentuan-ketentuan konversi UUPA pasal 11 ayat (2).

Untuk mengajukan permohonan konversi bekas hak yasan, maka harus dilampirkan:

- a) Tanda bukti haknya (termasuk surat ukurannya)
- b) Tanda bukti kewarganegaraannya pada tanggal 24 September 1960 dan tergantung pada penilaian dari Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.
- c) Keterangan tentang tanahnya apakah tanah untuk pertanian yang diuraikan dalam sesuatu bukti hak.

⁶ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, jakarta, 1991, hal 5-6

1.2.2 Tanah Hak Gogolan

Hak gogolan adalah hak seorang gogol atas apa yang ada dalam perundang-undangan dahulu disebut tanah komunal desa. Hak gogolan itu ada yang bersifat yang tidak tetap. Konversi hak-hak gogolan yang bersifat tetap menjadi hak milik sebagai yang dimaksud dalam Pasal VII ayat 1 Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dilaksanakan dengan surat keputusan penegasan Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan. Hak gogolan bersifat tetap bila para gogol terus menerus mempunyai tanah gogolan, yang sama dan jika meninggal dunia gogolannya itu jatuh pada warisnya yang tertentu (pasal 2 PMA No 2 tahun 1960).⁷

Dikatakan hak gogolan yang bersifat tetap bila para gogol tersebut terus-menerus mempunyai tanah gogol (tanah garapan) yang sama dan jika ia meninggal dunia, gogolannya jatuh pada warisnya tertentu (pasal 20 PMA No. 2 tahun 1960.

Kepala Direktorat Agraria Propinsi menetapkan surat keputusan tersebut dengan mempertimbangkan Bupati/Kepala Daerah yang bersangkutan, yaitu mengenai apakah menurut kenyataannya hak gogolan yang dikonversi itu bersifat tetap atau tidak tetap.

Atas dasar keterangan dalam daftar yang disampaikan Bupati/Kepala Daerah tentang desa-desa yang hak gogolannya bersifat tetap dan mana yang bersifat tidak tetap oleh Kepala Kantor Agraria Propinsi dikeluarkan Surat Keputusan yang menegaskan , bahwa hak gogolan yang terdapat di desa yang bersangkutan adalah bersifat tetap dan oleh karenanya sejak tanggal 24 September 1960 telah dikonversi menjadi hak milik.

Para gogol yang bersangkutan untuk tidak perlu mengajukan permohonan apapun, sebab Surat Keputusan Kepala Agraria itu bukan berisikan pemberian hak

⁷ *Ibid*, hal 66

baru, melainkan sekedar penegasan bahwa semua syarat-syarat konversi dipenuhi dan dengan memberikan kepastian bahwa hak-hak gogolan di desa tersebut telah dikonversi menjadi hak milik. Karena bukan pemberian, maka juga tidak dicantumkan kewajiban untuk mendaftarkannya menurut PP No.10 Tahun 1961.

Pada petok pajak buminya dapat diberikan catatan, bahwa hak gogolan yang bersangkutan telah ditegaskan konversinya jadi hak milik dengan Surat Keputusan tertanggal dan nomor urut. Atas permintaan para pemilik/bekas gogol sendiri hak itu bisa didaftarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat.

Hak gogolan yang bersifat tidak tetap menurut pasal VII ayat 2 ketentuan konversi UUPA, tanah-tanah hak gogolan yang bersifat tidak tetap dikonversi²⁷ menjadi hak pakai.

Dalam keputusan bersama tersebut juga ditetapkan, bahwa setelah ditegaskan dalam salah satu bentuk hak gogolan yang tidak tetap, maka tanah hak pakai bebas hak gogolan tidak tetap tersebut diberikan oleh Kepala Kantor Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan dengan hak milik melalui Surat Keputusan Pemberian Hak Milik, yang cara-cara dan syarat-syaratnya disebutkan dalam keputusan bersama.

Kepala Direktorat Agraria Propinsi akan menyampaikan turunan keputusan itu pada Kepala Kantor Agraria Daerah Tingkat II agar dikeluarkan dengan kutipannya. Hak milik yang dikeluarkan dengan keputusan pemberian hak ini harus didaftarkan menurut peraturan yang berlaku, yaitu pasal 19 PP No 10 tahun 1961. Kemudian sejak tanggal 08 juli 1997, Peraturan Pemerintah itu tentang Pendaftaran Tanah diganti dengan PP No 24 tahun 1997.

2. Bentuk Pengikatan Jaminan Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Sebelum Berlakunya UUHT

Di dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Perbankan No.10 tahun 1998 pasal 8: “ Dalam memberikan kredit, Bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”. Ketentuan ini berarti, bahwa semua pemberian fasilitas kredit perbankan harus diikuti oleh jaminan yang cukup terutama untuk pengambilan kredit dari debitor kepada kreditor(bank). Selanjutnya dalam menghadapi perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat.

Berkaitan dengan tanah yang belum terdaftar sebagai jaminan pada bank tentunya tidak dapat dilepaskan dari permasalahan lembaga Credietverband, dimana lembaga ini sengaja diciptakan menyerupai lembaga hipotek dan diperuntukkan bagi tanah hak milik adat. Selain dari pada itu bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang berdiri diatas tanah hak milik adat tersebut dapat di credietverbandkan terlepas dari tanah.

Dengan digunakannya peraturan Credietverband yang berlaku pada saat itu, seperti dalam pasal 38 stb. 1908 no 542, diatur bahwa credietverband hanya boleh diberikan kepada kreditor yang ditunjuk presiden, tentang ini ada latar belakangnya yaitu sehubungan dengan diciptakannya lembaga Credietverband. Menjelang abad yang lalu yaitu di mulai abad 20 dalam rangka membantu petani-petani indonesia diberikan kredit oleh lembaga perkreditan yang bertujuan sosial. Lembaga ini memerlukan jaminan untuk tanah-tanah barat sudah ada hipotek, sedangkan untuk tanah Indonesia belum ada. Ada gadai tetapi lembaga itu tidak cocok untuk bank, maka diciptakan Credietverband.

3. Bentuk Pengikatan Jaminan Kredit Atas Tanah Belum Bersertifikat Setelah Berlakunya UUHT

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah yang dimaksud di dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT, yaitu “ berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk di daftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan”. Adapun yang dimaksud hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Pembuktian Hak Lama, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.⁸

Sejak berlakunya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tidak lagi dibedakan mengenai bentuk jaminan bagi tanah yang sudah terdaftar maupun tanah yang belum terdaftar. Oleh karena sampai saat ini tanah yang belum terdaftar dapat masih banyak jumlahnya. Kemungkinan bagi pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat diberikan kesempatan untuk membebaskan tanahnya melalui Hak Tanggungan ini, antar lain agar dapat menolong orang bagi pengusaha ekonomi lemah untuk mendapatkan kredit, disamping itu dimaksudkan untuk mendorong agar melakukan pensertifikatan tanahnya. Adapun pelaksanaannya pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 15 ayat (4) UUHT menyatakan: “ Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3(tiga) bulan sesudah diberikan.

⁸ . Syamsudin, *Pembuktian Hak Lama*, 2011, hal 4

Jangka waktu yang diberikan lebih lama dari pada tanah yang sudah bersertifikat, oleh karena persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum bersertifikat wajib memenuhi syarat-syarat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya memperoleh surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertifikat. Terlebih lagi apabila bukti kepemilikan tanah tersebut yang berupa petok D/ girik masih atas nama orang yang sudah meninggal, dengan demikian para ahli warisnya harus mengurus Surat Keterangan Waris dan selanjutnya diperlukan Surat Pembagian Waris, itu pun dalam pembagian waris tersebut tidak terjadi sengketa antara para ahli warisnya.

Ketentuan seperti tersebut diatas berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum balik nama atas pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, sebagai akibat terjadinya pemecahan atau penggabungan Hak Atas Tanah yang belum di daftar peralihan haknya.