

PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN

**OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
YANG MELAMPAUI BATAS WAKTU**

Disusun Oleh:

**Muhammad Widya Iswara Rizky Anugerah, S.H., M.Kn
Dr. Agus Wibowo, SH., MSi**

**PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
YANG MELAMPAUI BATAS WAKTU**

**Muhammad Widya Iswara Rizky Anugerah, S.H., M.Kn
Dr. Agus Wibowo, S.H., M.H**



**JUDUL : PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MELAMPAUI
BATAS WAKTU**

Penulis:

Muhammad Widya Iswara Rizky Anugerah, S.H., M.Kn
Dr. Agus Wibowo, S.H., M.H

ISBN : 978-623-88469-5-5 (PDF)

Editor:

Honorata Ratnawati Dwi Putranti
Adinda Maharani Putri

Penyunting :

Alif Lombardoaji Sidiq

Penerbit :

Badan Penerbit STIEPARI Press

Redaksi:

Jl Lamongan Tengah no. 2

Bendan Ngisor, Gajahmungkur

Semarang

Tlpn. (024) 8317391

Fax . (024) 8317391

Email: steparipress@badanpenerbit.org

Hak Cipta dilindungi Undang undang

Dilarang memperbanyak karya Tulis ini dalam bentuk apapun.

KATA PENGANTAR

Salah satu kegiatan bank adalah memberikan kredit kepada masyarakat. Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah dengan mensyaratkan adanya jaminan demi keamanan kredit dan kepastian hukumnya. Tanah adalah objek jaminan yang paling ideal. Tanah sebagai jaminan diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pembebanan hak tanggungan oleh PPAT dan setelah itu wajib didaftarkan ke kantor pertanahan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan Dalam pasal 13 ayat (2) UUHT telah ditentukan bahwa “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tangan APHT”. Namun tidak semua PPAT mentaati aturan tersebut. Di kantor BPN Kabupaten Pati masih terdapat PPAT yang mendaftar melebihi batas waktu.

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, spesifikasi penelitian deskriptif analisis, sumber dan jenis data adalah data sekunder dan data primer, teknik pengumpulan data menggunakan studi dokumen dan wawancara, teknik analisi data menggunakan kualitatif.

Kami berharap buku ini dapat bermanfaat bagi para pembaca, terutama para pendidik dan pejabat pembuat akta tanah. Kami juga ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung dalam pembuatan buku ini.

Salam Hangat

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	ii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi.....	v
BAB I KEDUDUKAN BANK SEBAGAI LEMBAGA KEUANGAN ...	1
A. Kedudukan Bank Sebagai Lembaga Keuangan.....	1
BAB II PERJANJIAN KREDIT BANK	14
A. Perjanjian Kredit Bank	14
1. Pengertian Kredit Bank.....	14
2. Syarat Sahnya Perjanjian Kredit Bank	18
3. Asas – Asas Dalam Perjanjian Kredit Bank	19
4. Prosedur Pemberian Kredit	23
5. Syarat – Syarat Pengajuan Kredit Bank.....	25
BAB III HAK TANGGUNGAN	28
A. Hak Tanggungan.....	28
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	28
2. Pendaftaran Hak Tanggunagn	42
3. Sertifikat Hak Tanggungan	51
4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan.....	53
5. Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit.	58
BAB IV PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	60
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	60
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	60
2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	65
3. SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	69

BAB V PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MELAMPAUI BATAS WAKTU	74
A. Faktor–Faktor Yang Menyebabkan Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melampaui Batas Waktu	74
B. Akibat Hukum Ketidaktepatan Waktu Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Terhadap Hak-Hak Kreditur	149
C. Upaya Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Untuk Menanggulangi Pelanggaran Terhadap Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.....	161
DAFTAR PUSTAKA	171

BAB I

KEDUDUKAN BANK SEBAGAI LEMBAGA KEUANGAN

A. Kedudukan Bank Sebagai Lembaga Keuangan

Salah satu kegiatan bank adalah memberikan kredit kepada masyarakat. Hal ini dikarenakan kedudukan bank sebagai Lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.¹

Menurut ketentuan pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

Pasal ini menegaskan bahwa bank selain menghimpun dana dari masyarakat, tetapi juga bank menyalurkannya kembali kepada masyarakat.

Penyaluran dana (*fund lending*) adalah kegiatan usaha meminjamkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit (hutang).² Menurut ketentuan pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang

¹ Hasanudin, Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 9

² Abdulkadir, Muhammad & Murniati Rilda, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000) hlm 58

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,
bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pihak peminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”

Dalam pemberian kredit yang dilakukan oleh lembaga Keuangan (bank), pada umumnya sering mempersyaratkan pihak peminjam (nasabah) untuk menyerahkan jaminan kepada pihak pemberi pinjaman (bank), namun ada juga kredit yang diberikan oleh pemberi pinjaman (bank) mempersyaratkan tanpa adanya jaminan sama sekali, biasanya program ini diperkenalkan dengan nama Kredit Usaha Rakyat atau disingkat dengan KUR.

Jaminan dikenal juga dengan istilah agunan. Istilah agunan terdapat dalam pasal 1 angka (23) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,
bahwa:

“agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.

Jaminan dalam perkreditan memiliki peran yang sangat penting. Jaminan yang diberikan oleh nasabah antara lain bertujuan untuk menanggung atau menjamin pemenuhan pembayaran utang nasabah kepada bank. Setiap pemberian kredit oleh bank selalu disertai dengan penyerahan barang jaminan oleh nasabah, yang pelaksanaannya dilakukan pada saat

pengikatan jaminan yaitu pada saat akad kredit. Para pemberi kredit mensyaratkan adanya jaminan demi keamanan kredit dan kepastian hukumnya.

Mengingat pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang mendapat perlindungan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.³ Pihak peminjam (nasabah) menyerahkan jaminan kepada pihak pemberi pinjaman (bank) ialah jaminan yang objeknya berupa baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukkan untuk menjamin utang nasabah kepada bank apabila dikemudian hari nasabah tidak dapat membayar utangnya kepada bank.⁴ Untuk **benda bergerak** dapat dijamin dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk **benda tidak bergerak** khususnya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dibebankan dengan hak tanggungan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.⁵

Prakteknya saat ini terlihat, bahwa sebagian besar benda menjadi objek jaminan adalah benda tidak bergerak yaitu berupa tanah dan bangunan. Hal ini dikarenakan tanah dan bangunan mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat, mudah dijual, memiliki tanda bukti hak, sulit untuk digelapkan dan jika dibebani dengan hak tanggungan, memberikan

³ Patrik, Purwahid dan kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Fakultas Hukum UNDIP, 2008) hlm 102

⁴ Supramono, Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013) hlm 44

⁵ Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1989) hlm 56

kedudukan yang istimewa kepada kreditor.⁶ Selain itu, hak atas tanah merupakan salah satu jaminan yang diminati karena dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditor.

Hak-hak atas tanah yang dapat menjadi jaminan dalam perjanjian kredit bank adalah sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan yang terdapat didalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria.

Pada hakekatnya, Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Pembebanan hak tanggungan yang dilakukan harus memenuhi dua tahap kegiatan, yakni tahap memberikan Hak Tanggungan oleh PPAT (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT, karena pada dasarnya pembebasan Hak Tanggungan wajib

⁶ Perangin, Effendy, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991) hlm ix

dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang bertindak atas obyek Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang.⁷ Dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan untuk berlakunya suatu hak tanggungan telah diatur didalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Dari kedua peraturan tersebut diatas sudah merupakan syarat mutlak bagi kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur dikemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (*preferent*) dari kreditur-kreditur lainnya.

Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT, maka terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani oleh kedua belah pihak, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut beserta warkah lain kepada kantor pertanahan.”

⁷ Widjaja, Kartini Muljadi Gunawan, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2006) hlm 213

Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁸ Ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang bernama “Sertipikat Hak Tanggungan”.

Namun kenyataannya dalam praktek ada juga pendaftaran yang dilakukan oleh PPAT tidak sesuai dengan prosedur, salah satunya jika suatu objek jaminan yang Akta Pemberian Hak Tanggungannya terlambat atau melampaui waktu pada saat didaftarkan oleh PPAT padahal sudah jelas terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pasal 13 ayat (2) bahwa APHT yang telah dibuat oleh PPAT harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan cara mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta warkah lain yang diperlukan untuk proses pendaftaran kepada Kantor Pertanahan.

Akibat kesalahan prosedur yang dilakukan oleh PPAT pada saat proses pendaftaran kepada Kantor Pertanahan yang mengakibatkan tidak lahirnya Hak Tanggungan. Dengan tidak lahirnya Hak Tanggungan dapat menimbulkan tertanggung mendapatkan beberapa hal permasalahan, yaitu: kepastian hukum, perlindungan hukum, dan timbulnya masalah hukum.

Dari uraian diatas maka penulis berkeinginan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan, dan Hambatan yang

⁸ Widjaja, Kartini Muljadi Gunawan, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2006) hlm 214

menyebabkan terjadinya keterlambatan pendaftaran APHT serta akibat hukumnya dalam suatu penelitian dalam rangka penulisan tesis dengan judul **“PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MELAMPAUI BATAS WAKTU”**

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.⁹ Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang di dasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Penelitian Hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul.¹⁰

1. Metode Pendekatan

Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode yuridis empiris. Penelitian Yuridis Empiris, merupakan penelitian hukum di dasarkan pada penelitian lapangan atau penelitian data primer untuk memahami gejala-gejala hukum yang mencakup pelaksanaan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum dan peraturan perUndang-Undangan. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), halaman 1

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016) halaman 83

normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹¹

Pada penelitian ini digunakan data primer sebagai data utama berupa hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bank Mandiri Cabang Pati 1 dan responden, untuk menjawab permasalahan yang akan dibahas pada tulisan ini.

Pendekatan- pendekatan yang dilakukan dalam penelitian hukum ini diantaranya Pendekatan Undang-Undang (*Statue Approach*) dan Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) dilakukan dengan cara membedah buku-buku yang berkaitan dengan penelitian. Kemudian Pendekatan Undang-Undang (*Statue Approach*) dilakukan dengan cara menelaah berbagai Undang-Undang dan regulasi terkait dengan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Pati.

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analitis, yaitu menggambarkan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku berkaitan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang akan dibahas.¹²

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004) halaman 134

¹² Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006) halaman 97-98

Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala atau menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dalam masyarakat.¹³ Analitis berarti melakukan telaah terhadap fenomena atau peristiwa secara keseluruhan, maupun terhadap bagian-bagian yang membentuk fenomena-fenomena tersebut serta hubungan keterkaitannya.¹⁴ Dimana di dalam penelitian menggambarkan keadaan dari objek yang akan diteliti, kemudian di himpun data-data yang didapat dalam penelitian ini kemudian dianalisis. Diharapkan dalam melaksanakan penelitian ini akan memberikan gambaran mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Pati.

Penelitian ini bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Bank di Kabupaten Pati, dan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Pati.

Alasan pemilihan lokasi yang bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Bank di Kabupaten Pati, dan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Pati. mengingat domisili penulis berada di Kabupaten Pati sehingga dapat untuk menghemat waktu dan biaya di dalam penelitian ini.

Untuk memperoleh data dalam praktek dengan melakukan penelitian lapangan pada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Bank di Kabupaten

¹³ Salim dan Erlies Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013) halaman 25.

¹⁴ Iskandar, *Metodologi Penelitian Pendidikan dan sosial (Kuantitatif dan Kualitatif)*, (Jakarta: Gopress, 2008) halaman 220-221.

Pati, dan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Pati. Adapun data dan bahan yang penulis butuhkan didapat dengan cara :

a. Data Primer

Wawancara yaitu metode pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Bank di Kabupaten Pati, dan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Pati. Wawancara dilakukan terhadap kepala di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Pati, karyawan Bank Mandiri Bank di Kabupaten Pati untuk menjawab permasalahan pada tulisan ini.

b. Data Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer. Bahan-bahan yang meliputi buku-buku atau kepustakaan yang berhubungan dengan Pendaftaran Hak Tanggungan dan Peraturan yang terdapat pada Kantor Pertanahan Nasional. Adapun beberapa data sekunder di peroleh melalui:

1) Bahan-Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yang meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2) Bahan-Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya : buku – buku, makalah dan artikel, jurnal, dan bahan rujukan lainnya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang berupa Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia, dan seterusnya.

Teknik pengumpulan data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah metode wawancara dan studi pustaka. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada narasumber. Di dalam penelitian ini penulis melakukan tanya jawab secara langsung kepada kepala di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Pati, karyawan Bank Mandiri Bank di Kabupaten Pati.

Studi kepustakaan yaitu mengumpulkan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.¹⁵ Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan juga buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.

Studi kepustakaan sangat berguna dalam membantu penelitian ilmiah untuk memperoleh pengetahuan yang dekat dengan gejala yang dipelajari, dengan memberikan pengertian menyusun persoalan yang tepat, mempertajam perasaan untuk meneliti, membuat analisis, dan membuka kesempatan memperluas pengalaman ilmiah.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"* (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), halaman 11.

Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif, pengolahan dan analisis data kualitatif lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah. Data kualitatif merupakan data yang tidak berbentuk angka, tetapi lebih banyak berupa narasi, cerita, dokumen tertulis dan tidak tertulis (gambar dan foto) atau bentuk non angka lain.¹⁶ Setelah data di analisis, kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu pola pikir yang berdasarkan pada hal-hal umum.¹⁷

¹⁶ *Ibid*, halaman 13.

¹⁷ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007) halaman 1333.

BAB II

PERJANJIAN KREDIT BANK

A. Perjanjian Kredit Bank

1. Pengertian Perjanjian Kredit Bank

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya.¹⁸

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁹

Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau

¹⁸ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf>, 2020

¹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Inermasa, 1987), hlm 29

prestasi dari satu orang atau lebih orang (pihak kepada satu orang atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

Perumusan tersebut mengundang kritik dari para sarjana, karena banyak mengandung kelemahan-kelemahan, yaitu:²⁰

- a. Tidak Lengkap;
- b. Terlalu Luas;
- c. Juga mencakup perbuatan melawan hukum; dan
- d. Tanpa menyebut tujuan.

Perjanjian ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.²¹

Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak

²⁰ Irianto, Sigit, *Hukum Perdata*, (Semarang: Print Media Offset, 2018) hlm 94

²¹ Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1986), hlm 93

terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Pada dasarnya perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, seperti tampak dalam bunyi pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1315 KUH Perdata.²² Perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting, karena perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa yang nyata mengikat para pihak yang membuat suatu perjanjian.

Semua UU Perbankan Indonesia tidak memberikan batasan arti tentang perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit terdapat dalam Instruksi Presiden yang ditunjukkan kepada masyarakat Bank. Diinstruksikan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank wajib menggunakan “akad perjanjian kredit” (Pedoman Kebijakan di bidang Perkreditan (Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10) tanggal 13 Oktober 1996 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pem. Tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 2/643/UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966).²³

Pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu:

²² Pasribu, Chairun dan Suharawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm 263

²³ Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, Ct. III, 1982) hlm 19

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Berdasarkan uraian tersebut dapat peneliti simpulkan yang dimaksud dengan kredit adalah pinjaman yang diberikan oleh bank kepada seseorang untuk digunakan habis dan dikembalikan bersama bunga dalam jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Maka berdasarkan uraian sebelumnya bahwa yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah perjanjian antara Bank dengan pihak lain sebagai pinjaman atau berhutang, dimana pihak peminjam atau berhutang memberikan jaminan atau agunan kepada pihak bank atau kreditur dan selain itu bank harus memperhatikan terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur dan nasabah debitur harus mengembalikan sejumlah uang yang telah diterimanya dari pihak Bank atau berpiutang beserta bunga yang telah ditetapkan bersama. Perjanjian dimana telah ditetapkan batas waktu pengembalian pinjaman antara bank dan peminjam.

2. Syarat Sahnya Perjanjian Kredit Bank

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.²⁴

Ketentuan KUH Perdata mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

²⁴ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, (Bandung: Alumni Bandung, 1999), hlm 12

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah:

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata).

Contohnya seorang pedagang telur, pedagang ayam ternak harus jelas barang tersebut ada didalam gudang, jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.

d. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).²⁵

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

3. Asas-Asas Dalam Perjanjian Kredit Bank

Didalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga

²⁵ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, (Bandung: Alumni Bandung, 1999), hlm 16

asas-asas hukum. Hukum tidak semata-mata terwujud, agar aturan tidak sekedar termanifestasikan sebagai rangkaian huruf mati, maka aturan-aturan tersebut harus ditafsirkan. Disini muncul pentingnya peran asas hukum sebagai sumber hukum. Bahkan sebagian besar dari peraturan hukum mengenai perjanjian bermuara dan mempunyai dasar pada asas-asas hukum, yaitu:

“Asas-asas hukum sebagai norma-norma penguji yang fundamental adalah pokokpokok pikiran yang melandasi sistem hukum yang nyata berfungsi sebagai hukum positif”.²⁶

Asas-asas hukum secara reflektif melekatkan perkaitan antara nilai-nilai, pokok-pokok pikiran, perlibatan moril dan susila pada satu pihak yang hukum positif pada pihak lain. Asas hukum secara umum menunjuk pada dasar pemikiran, dasar ideologis dari ketentuan hukum.

Fungsi asas hukum ialah untuk sejauh mungkin menjaga dan mewujudkan standar nilai atau tolak ukur tersembunyi didalam atau melandasi norma-norma, baik yang tercakup di dalam hukum positif maupun praktik hukum. Adapun beberapa asas didalam suatu perjanjian diantaranya:

a. Asas Konsensualisme (*Consensualisme*)

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*Consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui *consensus* belaka.

²⁶ Budiono, Harllen, *Asas Keseimbangan Bagi hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-asas Wigati Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Adiya Bakti, 2006), hlm. 2

b. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya para pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Oleh karena itu, akibat hukum dari asas *pacta sunt servanda* adalah perjanjian tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini disebutkan dalam pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat dua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup.

c. *Asas Kepribadian*

Asas ini berhubungan dengan subyek yang terikat dalam suatu perjanjian. Asas kepribadian dalam diatur dalam pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Ketentuan mengenai asas ini ada pengecualiannya, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1337 KUH Perdata yaitu dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain.

d. *Asas Itikad Baik / Good Faith Principle*

Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dinyatakan bahwa perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik. Dengan kata lain,

setiap orang atau badan hukum/ subyek hukum yang ingin mengadakan perjanjian harus mempunyai itikad baik. Asas ini merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi salah satu pihak yang mempunyai itikad baik dalam perjanjian baik dalam waktu pembuatan perjanjian maupun pada waktu pelaksanaan perjanjian.

e. Asas Kekuatan Mengikat (*Verbindende Kracht Der Overeen Komst*)

Para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang telah mereka buat. Dengan kata lain, asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual. Perjanjian yang dibuat secara sah memunculkan akibat hukum dan berlaku bagi para pihak sebagai undang-undang (Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata). Keterikatan suatu perjanjian terkandung didalam janji yang dilakukan oleh para pihak sendiri.

f. Asas Kebebasan Berkontrak (*Contracts-Vrijheid*)

Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan dirinya dengan siapapun yang ia sepakati. Pihak-pihak juga bebas menentukan cakupan isi serta pernyataan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundangundangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Adanya kebebasan untuk sepakat tentang apa saja dan dengan siapa saja merupakan hal yang sangat penting. Sebab itu pula, asas kebebasan berkontrak dicakupkan sebagai bagian dari hak-hak kebebasan manusia. Dari sudut kepentingan masyarakat, kebebasan berkontrak merupakan sebagai suatu totalitas.

g. Asas Keseimbangan (*Evenwichtsbeginsel*)

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menyalurkan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal di dalam KUH Perdata yang berdasarkan pemikiran dari latar belakang individualisme dari salah satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada lain pihak.²⁷

4. Prosedur pemberian kredit

Sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai dengan kredit dikururkan. Tahapan-tahapan dalam memberikan kredit ini kita kenal dengan prosedur pemberian kredit. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, diterima atau ditolak. Dalam menentukan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap selalu dilakukan penilaian yang mendalam.

²⁷ Budiono, Herllien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 29-32.

Prosedur dalam pemberian kredit dalam dunia perbankan antara bank yang satu dengan bank yang lainnya sebenarnya tidak jauh berbeda. Perbedaannya mungkin hanya terletak pada persyaratan yang ditetapkan masing-masing bank dan tujuan dari pemberian kredit tersebut.

Pada PT. Bank Mandiri, proses pemberian kredit kepada nasabah adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan kredit lengkap dengan dokumen-dokumen pendukung (perizinan, laporan keuangan, data identitas, akta perusahaan, data penjualan, data agunan,dll).
- b. Permohonan tersebut diproses setelah data-data yang diperlukan lengkap. Proses dimulai dengan meminta data informasi debitur secara *on-line* ke Bank Indonesia. Melakukan kunjungan ke lokasi usaha (*on the spot*), wawancara, dan penilaian agunan (taksasi).
- c. Kemudian dilakukan analisis/penilaian kelayakan kredit 5C oleh petugas analis kredit berdasarkan data yang telah diperoleh dan hasil kunjungan kelokasi serta wawancara. Analisis tersebut dituangkan dalam suatu laporan penilaian kredit dikenal juga dengan appraisal kredit atau rekomendasi kredit.
- d. Apabila usaha dinilai layak oleh analis kredit setelah dilakukan analisis, maka appraisal kredit akan diajukan untuk disetujui oleh pimpinan cabang atau pemimpin divisi, atau direksi (tergantung wewenang persetujuan mengacu kepada nominal kredit yang akan dimintakan persetujuannya).

- e. Apabila telah disetujui maka diberikan surat pemberitahuan persetujuan kredit (SP2K) kepada nasabah yang mencantumkan syarat-syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah. Jika nasabah menyetujui persyaratannya, maka SP2K ditanda tangani oleh nasabah dan diserahkan kembali pada bank.
- f. Proses selanjutnya adalah realisasi kredit, pengikatan agunan kredit, dan pencairan kredit.
- g. Setelah pencairan kredit dilakukan maka Bank Mandiri akan melakukan monitoring terhadap kredit yang telah diberikan tersebut. Monitoring dilakukan dengan cara mengunjungi nasabah, memonitor aktivitas rekening, menelepon nasabah, mencari informasi lain dari rekananrekanan nasabah,dll.

5. Syarat-Syarat Pengajuan Kredit Bank

Syarat-syarat pengajuan kredit yang terjadi di Bank Mandiri yang dapat dilakukan sebagai berikut:

- a. Calon debitur mengisi aplikasi permohonan dengan dilampirkan fotocopy dokumen-dokumen sesuai dengan syarat-syarat pengajuan kredit.
- b. Pihak Bank kemudian meneliti surat permohonan calon debitur dan melakukan penolakan langsung apabila termasuk dalam kriteria sebagai berikut:
 - 1) Kredit yang dimohon akan digunakan untuk membiayai usaha/bisnis yang dilarang menurut ketentuan Bank Mandiri.

- 2) Bisnis/usaha diklasifikasikan sebagai terbatas (*restricted*) atau resiko tinggi dan berdasarkan penilaian bank tidak layak dipertimbangkan.
 - 3) Perusahaan calon debitur dan/atau pengurus/pemegang sahamnya termasuk ke dalam Daftar Gabungan Kredit Macet ataupun Daftar *Black List* yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
- c. Pihak Bank akan melakukan kunjungan (*on the spot*) atau wawancara guna mendapat informasi dari calon debitur dan pengumpulan data tambahan.
 - d. Pihak Bank melakukan proses analisa kredit.
 - e. Hasil analisa:
 - 1) Permohonan disetujui, diterbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK).
 - 2) Permohonan ditolak, diterbitkan surat penolakan.
 - f. Pihak Bank kemudian menyampaikan SPPK kepada calon debitur untuk ditandatangani bila menyetujui atau menolak keputusan Bank.
 - g. Apabila calon debitur menyetujui maka wajib memenuhi syarat-syarat penandatanganan Perjanjian Kredit dan akan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit.
 - h. Pihak Bank kemudian melakukan pengikatan jaminan pada Notaris rekanan dan penutupan asuransi (dilaksanakan bersama dengan proses penandatanganan perjanjian kredit).

- i. Penarikan Kredit, meliputi:
 - 1) Debitur harus memenuhi syarat-syarat penarikan kredit.
 - 2) Bank melakukan pembukaan rekening dan diaktifkan oleh pejabat yang berwenang²⁸.

²⁸ Retno Dewi, Wawancara Pribadi, Legal Officer, Bank Mandiri Cabang Pati 1, (Pati, 10 Agustus 2020)

BAB III

HAK TANGGUNGAN

A. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang 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, berikut atau tidak berikut 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 yang lain”.²⁹

Definisi Hak Tanggungan yang termuat dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, pada dasarnya mengandung beberapa unsur pokok. Unsurunsur pokok yang dimaksud adalah:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan adapat dibebankan atas tanahnya (Hak Atas Tanah saja), tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

²⁹ Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2006), hlm 52.

- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³⁰

Pembebanan Hak Tanggungan terdapat di dalam Asas-asas dalam Hak Tanggungan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya. Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan

³⁰ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan,(Bandung: ALUMNI, 1999), hal 11

hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.³¹

Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya. Dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi bendabenda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu :

³¹ Sudaryanto. W, "*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*", Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 10.

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.³²

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT bahwa 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, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT bahwa 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, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

³² Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2006), hlm 62.

Dengan demikian UUHT memberikan kedudukan Kreditor tertentu yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut:³³

- a. Membuat kedudukan seorang kreditor menjadi diutamakan dibandingkan kreditornya (*“droit de preference”*);
- b. Hak Tanggungan mengikuti obyek yang dijaminan di tangan siapapun obyek itu berada atau selama perjanjian pokok belum dilunasi (*“droit de suite”*);
- c. Dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan ketika memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti bahwa debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Pasal 6 UUHT bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual

³³ Advendi. S & Elsi Kartika.S, Hukum dan Ekonomis Edisi II, (Jakarta :Grasindo,2007), Halaman .21.

obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Disebutkan dalam Pasal 7 UUHT bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah atau dipindah tangankan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur wanprestasi. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku.³⁴

Hak Tanggungan mempunyai sifat Spesialitas dan Publisitas, artinya sifat Spesialitas adalah uraian yang jelas dan terinci mengenai obyek Hak Tanggungan yang meliputi rincian mengenai Sertipikat hak atas tanah dan sifat Pulisitas adalah Akta Hak Tanggungan harus didaftarkan dikantor Pertanahan dimana tanah yang dibebani Hak Tanggungan berada (Pasal 13 ayat (1) UUHT).³⁵

Hak Tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dipungkiri yakni Pertama, Tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaar*), berarti Hak Tanggungan

³⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Fakultas Hukum UNDIP, 2008), hlm 62 – 63

³⁵ Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan, *Panduan bantuan hukum di Indonesia*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2007), hlm. 149.

membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban Hak Tanggungan, tetapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi. Kedua, Hak Tanggungan hanya merupakan ikutan (“*accessoir*”) dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhir dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. 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.

Obyek Hak Tanggungan merupakan suatu hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut, hak pakai atas tanah

negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak atas tanah beserta bangunan yang dipunyai oleh WNA dan badan hukum asing itu disamping dapat dijual, disewakan, dan diwariskan maupun dihibahkan, juga dapat dibebani Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUHT nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.³⁶

Suatu saat debitor cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki kedudukan diutamakan (*Droit De Preference*) daripada pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Walaupun sudah terdaftar, tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak lagi dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, karena menurut sifat dan tujuannya tidak lagi dapat dipindahtangankan.

Berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pengelolaan;
- e. Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan;
- f. Hak Pakai Atas Tanah Negara;

³⁶ Sumardjono, Maria S.W., *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, (Jakarta : Kompas, 2007), hlm. 62

- g. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (masih akan diatur dengan Peraturan Pemerintah); dan
- h. Rumah Susun dan Hak Milik atas Status Rumah Susun yang didirikan diatas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Didalam penjelasan atas Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Hak Pakai dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib di daftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang.

Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas Tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai (HP) yang didaftarkan itu ,menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindah tangankan, yaitu yang diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum perdata.³⁷

Pada tahapan akhir perkembangan Hak Tanggungan sebagaimana yang ditunjuk oleh UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa

“adapula tambahan objek hak tanggungan ialah Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara serta Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bangunannya didirikan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara”.

³⁷ Boedi Harsono, *Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2002), hlm 175

Dari uraian tentang obyek Hak Tanggungan diatas yang telah disebutkan dalam Pasal 4 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa apa saja yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Pasal 27 UUHT obyek hak tanggungan berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Boedi Harsono selain obyek tersebut diatas dalam Pasal 4 UUHT juga dimungkinkan hak atas tanah dibebani Hak Tanggungan berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Asal hal itu secara tegas dinyatakan dalam Akta Pemberiannya.³⁸

Sebagai contoh hasil karya adalah patung, gapura, relief dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.

³⁸ Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2007) hlm. 424

Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada diatas maupun dibawah permukaan tanah asalkan secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas tanah yang bersangkutan. Bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas tanah diatasnya, tidak termasuk dalam lingkup Undang-Undang Hak Tanggungan.

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.³⁹ Apabila suatu Objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, dengan demikian maka peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.⁴⁰

Jika peringkat berdasarkan tanggal pendaftaran di Kantor Pertanahan mengalami kesamaan maka dilakukan peringkatan melalui tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subyek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Didalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut⁴¹:

³⁹ Triantono, *Mekanisme Pembebanan Hak Atas Tanah*, (Semarang : UNES,2007) hlm. 29

⁴⁰ Suhardi, Gunarto, *Usaha perbankan dalam perspektif hukum*, (Yogyakarta : Kanisius,2003) hlm.93

⁴¹ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika,2010),hal 53- 54.

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan obyek Hak Tanggungan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT diketahui bahwa yang menjadi subyek Hak Tanggungan dibedakan antara Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.

- a. Pemberi Hak Tanggungan

Di dalam hukum kebendaan terdapat adagium “*asas nemo plus ini alium transfere potest quam ipse habet*” artinya seseorang tidak berhak memindahkan sesuatu yang lebih besar dari hak yang dimilikinya. Makna yang terkandung di dalam adagium ini ialah bahwa seseorang yang menyerahkan haknya harus memiliki wewenang mengenai (*beschikkingbevoegd*) untuk mengalihkan haknya⁴².

Pasal 8 ayat (1) UUHT menyebutkan yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Perihal kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan ditegaskan pada Pasal 8 Ayat (2) UUHT harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan bujukan Hak

⁴² Mariam Darius Badruzaman, Kompilasi Hukum Jaminan, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009), hal 49.

Tanggung. Sehubungan dengan hal itu, menurut penjelasannya kewenangan melakukan perbuatan hukum tersebut harus dibuktikan keabsahannya pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan.

Walaupun demikian kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, seharusnya telah ada pada saat dibuat dan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dihadapan PPAT atau pada saat dibuat dan ditandatanganinya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) dihadapan PPAT atau Notaris. Pada saat dibuat dan ditandatanganinya APHT dan SKMHT, PPAT atau Notaris senantiasa memerlukan data kelengkapan pembuatan akta kepada para pihak. Berdasarkan data kelengkapan yang diserahkan kepadanya, maka PPAT/Notaris dan menilai apakah para pihak mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum atas obyek Hak Tanggungan atau tidak. Jika pemberi Hak Tanggungan ternyata tidak mempunyai kewenangan hukum, PPAT/Notaris tidak akan melakukan penandatanganan APHT atau SKMHT.

Pihak yang dapat menjadi Pemberi Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit yaitu:

- 1) Debitor, jika hak tanah berikut (tidak berikut) segala sesuatu yang melekat menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut merupakan milik debitor sendiri. Dalam hal ini debitor disebut

sebagai yang berhutang sekaligus juga sebagai pemilik jaminan atau penjamin.

- 2) Pihak Ketiga, jika hak atas tanah berikut (tidak berikut) segala sesuatu yang melekat menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut merupakan hak milik orang lain (pihak ketiga). Dalam hal ini kehadiran pihak ketiga hanyalah dalam kedudukannya sebagai penjamin atas hutang pihak lain (debitor). Oleh karena itu bila debitor lalai atau wanprestasi, maka kepadanya tidak dapat dituntut pembayaran. Tetapi jaminan hak atas tanahnya yang dijadikan sebagai jaminan atas hutang debitor, dapat dieksekusi dan hasilnya digunakan untuk pembayaran hutang debitor dimaksud.
- 3) Debitor dan Pihak Ketiga, jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan merupakan hak dan milik debitor dan pihak ketiga, baik itu dalam kepemilikan bersama atau dalam kepemilikan masing-masing. Debitor dan Pihak Ketiga dalam kepemilikan bersama misalnya karena debitor dan pihak ketiga merupakan ahli waris yang berhak atas sesuatu persil atau debitor dan pihak ketiga melakukan pembelian atau menerima pemberian secara bersama atau sesuatu persil.

Bilamana jaminan yang atasnya akan dibebani Hak Tanggungan terkait dengan kepemilikan orang lain atau pihak ketiga, maka menurut penjelasan Pasal 4 Ayat (5) UUHT, pihak ketiga

sebagai pemilik obyek jaminan Hak Tanggungan wajib menandatangani APHT atau jika oleh karena satu dan lain hal tidak dapat hadir untuk menandatangani APHT, maka yang bersangkutan wajib membuat atau menandatangani SKMHT dihadapan PPAT atau Notaris.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 9 UUHT adalah pihak yang menerima Hak Tanggungan yaitu orangperseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang di dalam Pasal 1 angka (3) UUHT disebut sebagai kreditor. Jika piutangnya dijamin dengan Hak Tanggungan, maka kreditor disebut juga pemegang Hak Tanggungan. Setelah dibuatnya APHT kreditor berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan. Setelah dilakukan pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam buku-tanah Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan⁴³.

2. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kabupaten di Kantor Pertanahan Nasional setempat.

⁴³ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Djembatan, Jakarta 2007, hlm 430

a. Lembaga Pendaftaran Tanah

Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang– Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok–Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih tepat dinamakan sebagai stelsel campuran yakni antara *stelsel negative* dan *stelsel positif*. Artinya pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (*stelsel negatif*) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (*stelsel positif*). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang– Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan juga menganut stelsel campuran.⁴⁴

b. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya Hak Tanggungan

Tanpa adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria begitu juga halnya dengan hipotik menurut Pasal 1179 ayat (2) KUHPerdara. Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan

⁴⁴ Hasibuan, Effendy, “*Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997, hlm. 56.

tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 Herziene Indonesisch Reglement (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

c. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan

Bahwa di dalam melakukan eksekusi baik Hipotik ataupun Hak Tanggungan tata urutan pendaftaran yang menentukan kekuatan yang mengikat dari Hipotik dan Hak Tanggungan itu. Hipotik lahirnya menurut Pasal 1181 KUH Perdata maupun Pasal 13 Juncto Penjelasan Umum butir 7 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dibuat debitur terhadap beberapa orang kreditur, bukan dilihat dari tanggal pemasangan, tetapi dilihat dari urutan pendaftarannya.

Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menetapkan, bahwa :

“Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan.”

Dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja, tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pejabat

Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.⁴⁵

Sejak didaftarkan Hak Tanggungan lahir (Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preference*. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo Pasal 56 Undang-undang Kepailitan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998), dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Setelah APHT ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, selambat-lambatnya dala 7 (tujuh) hari kemudian, PPAT wajib mengirimkan APHT yang dimaksud dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan setempat. Istilah “mengirimkan APHT” pada Pasal 13 ayat

⁴⁵ Hasibuan, Effendy, “*Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997, hlm. 64.

(2) sama dengan “melakukan pendaftaran APHT” sebagaimana ditegaskan pada Pasal 13 ayat (1), wajib dilaksanakan oleh PPAT.

Adapun berkas yang diperlukan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah:

- a. Surat:
 - 1) Permohonan dari penerima Hak Tanggungan (kreditor).
 - 2) Kuasa (otentik), jika pemohon dikuasakan.
- b. Sertipikat hak atas tanah/sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) *in originally* 1 (satu) rangkap.
- d. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
- e. Foto copy identitas diri pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan (kreditor) dan atau kuasanya yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- f. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), bila pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan kuasa.

Dalam praktek permohonan proses pendaftaran Hak Tanggungan syarat-syarat tersebut di atas masih dilengkapi dengan bukti pelunasan pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) pada tahun berjalan.

Pentingnya melakukan pendaftaran Hak Tanggungan disebabkan karena pada saat lahirnya Hak Tanggungan oleh Undang-Undang telah ditegaskan adalah pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Tanggal buku-tanah 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 tanggal hari berikutnya. Jadi pemberian Hak Tanggungan yang diwujudkan dengan penandatanganan APHT oleh debitor/pemilik jaminan, belum menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya akan lahir bilamana APHT yang bersangkutan didaftarkan pada Kantor Pertanahan yaitu pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Saat lahirnya Hak Tanggungan merubah status kedudukan kreditor/pemegang Hak Tanggungan menjadi yang diutamakan diantara kreditor-kreditor lain dan menetapkan peringkat Hak Tanggungan dalam hubungan antar sesama kreditor/pemegang Hak Tanggungan, dengan obyek jaminan hak atas yang sama.

Sehubungan dengan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah ini, yang merupakan salah satu bentuk pendaftaran tanah, maka sebaiknya perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan adalah *registration of deed*⁴⁶. Dengan pendaftaran sistem ini dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang

⁴⁶ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, Seri Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005), hal 214.

melahirkan Hak Atas Tanah, seperti hak keberadaan atas tanah, termasuk di dalamnya *eigendom* Hak Milik. Setelah berlakunya UUPA sistem pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran Hak Tanggungan menggunakan sistem *registration of title* (pendaftaran hak). Dengan sistem pendaftaran hak pada Hak Tanggungan, maka untuk pendaftaran Hak Tanggungan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan⁴⁷.

Agar memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan dari kreditor lain. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan beserta warkah lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.

Pada penjelasan atas Pasal 13 ayat (2) UUHT, dikatakan bahwa apa yang dimaksud dengan mendaftarkan Hak Tanggungan adalah dengan mengirimkan akta dan warkah lain ke Kantor Pertanahan setempat, baik melalui petugas/pegawai PPAT yang bersangkutan maupun dengan pengiriman dengan jasa pos tercatat. Pemilihan pengiriman akta dan warkah lain di isyaratkan, diserahkan sepenuhnya kepada PPAT, dengan mempertimbangkan cara yang paling baik, aman dan efisien, serta memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang tersedia untuk terpenuhinya tujuan pendaftaran.

⁴⁷ M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan*, (Yogyakarta, LaksBang PRESSindo, 2005), hal 96-97

Sedangkan mengenai warkah yang dimaksud dalam ayat (2) ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan Obyek Hak Tanggungan serta identitas para pihak, termasuk di dalamnya sertipikat Hak Atas Tanah dan atau surat-surat keterangan mengenai Obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan pada ayat (2) ini wajib dilaksanakan oleh PPAT karena jabatannya. Pelanggaran atas kewajiban dimaksud, dapat berakibat dijatuhkannya sanksi terhadap PPAT yang bersangkutan, seperti yang diatur dalam Pasal 23 UUHT mengenai Sanksi Administratif. Adapun sanksi administratif yang dimaksud oleh Pasal 23 UUHT dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan sampai sanksi yang terberat yaitu diberhentikan dari jabatan.

Dengan pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta warkah lain yang diperlukan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat, maka pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan. Setelah proses tersebut selesai, Kantor Pertanahan kemudian menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan tidak berlarut-larut sehingga dapat menyebabkan tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi kreditor, maka Pasal 13 ayat (4)

UUHT telah ditetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh yang dihitung setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya. Lebih lanjut diatur bahwa apabila hari ketujuh merupakan hari libur, maka buku-tanah Hak Tanggungan tersebut diberi tanggal berdasarkan hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan bersangkutan.

Uraian dasar perhitungan hari ketujuh, sebagaimana tersebut pada Pasal 13 ayat (4) UUHT tersebut, berbeda dengan penjelasannya. Penjelasannya mengatakan hari ketujuh dihitung “dari” hari dipenuhinya persyaratan. Untuk tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda, maka Menteri Negara Agraria/Kepala BPN menjelaskan dalam suratnya tertanggal 30 Mei 1996, Nomor 110-1544 bahwa:

”Kedua istilah tersebut, tidak mengakibatkan perhitungan berbeda. Untuk memudahkannya hendaknya dipergunakan cara menghitung sebagai berikut : 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..... 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 berikutnya”.

Pelaksanaan ketentuan Pasal 13 ayat (4) berikut penjelasannya yang lebih lanjut diuraikan lebih terperinci dengan surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tersebut, memberi konsekuensi bagi petugas pendaftaran Hak Tanggungan pada seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia untuk melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara

transparan dan terbuka. Kemudian semua syarat untuk pendaftarannya telah dinyatakan lengkap, Kantor Pertanahan harus berani memberi tanda bukti penerimaan berkas yang sah (STTD), sehingga dengan demikian pemohon (kreditor/pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya) berdasarkan tanggal yang tercantum pada bukti penerimaan berkas tersebut dapat memperkirakan waktu penyelesaian proses pendaftaran Hak Tanggungannya.

Sebagai tanda buktinya lahirnya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan ini merupakan bukti keberadaan atau eksistensi Hak Tanggungan.

3. Sertifikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional maka, diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul

dokumen.⁴⁸ Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁴⁹

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku sebagai *grosse akta hipotik* dalam melaksanakan Pasal 224 *Reglemen* Indoensia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 *Reglemen* Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*) sepanjang mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa *titel eksekutorial* terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari sertipikat Hak Tanggungan.

Menyangkut penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan ini, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT. Sertipikat yang dimaksud sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, memuat irah-irah dengan kata-kata: “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Pemberian irah-irah oleh Kantor Pertanahan ini dimaksudkan agar

⁴⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 2, Djembatan, Jakarta 2008, hlm. 450.

⁴⁹ Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, hlm.3.

Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap serta berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah.

Setelah proses pendaftaran Hak Tanggungan selesai dilaksanakan maka sertipikat Hak Tanggungan akan diserahkan kepada kreditor/pemegang Hak Tanggungan, bahkan dalam praktek sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan juga disimpan oleh kreditor/pemegang Hak Tanggungan, tidak dikembalikan pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (4) UUHT.

4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 ayat 1 dan ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 2 PP No. 31 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai satu-satunya Pejabat yang berhak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan:

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan;
- 5) Pembagian hak Bersama;
- 6) Pemberian hak Guna Bangun/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan;
- 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, tata cara pemberian Hak tanggungan atas obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dari penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT, yang dimaksud dengan “Hak lama” adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Pada saat mulai berlakunya UUHT, Tanah dengan hak lama sebagaimana yang dimaksud di atas masih banyak, oleh karena itu Pasal 10 ayat (3) UUHT itu bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama sebagaimana yang dimaksud itu asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan diberikannya kemungkinan ini, pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat dapat pula/berkesempatan untuk mengajukan permohonan kredit. Di samping itu Pasal 10 ayat (3) UUHT itu dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) itu mempunyai keterkaitan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang di dalam penjelasan pasal tersebut mengemukakan bahwa tanah girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Girik, petuk dan lain-lain itu bukanlah merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah, tetapi sekedar merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah itu yang harus dibayar oleh mereka yang menggunakan tanah itu. Memang sering bahwa orang yang namanya tercantum pada girik, petuk dan lain-lain yang sejenis adalah juga menjadi pemilik dari tanah itu di samping sebagai wajib pajak atas penggunaan tanah itu. Dengan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT itu, para pemilik tanah yang belum bersertifikat tetapi mempunyai girik,

petuk dan lain-lain yang sejenis dan menginginkan memperoleh kredit, dibukakanlah jalan mengenai bagaimana caranya untuk menjadikan tanahnya itu sebagai agunan untuk memperoleh kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan; hal ini merupakan persiapan yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana sudah ditentukan dalam Pasal 97 PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997. Selanjutnya untuk pelaksanaan pembuatan akta juga sudah diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN tersebut sebagai berikut:

- a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan

yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Kemudian menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan; dan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut memberikan asas spesialisitas kepada Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

5. Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit

Hak Tanggungan dapat berfungsi sebagai pengaman kredit perbankan dengan jaminan tanah dan bangunan. Khususnya kepada pihak kreditor, tanah yang dijamin harus memberikan kepastian bahwa setiap saat bila perlu dapat dengan mudah dijual dan hasilnya cukup untuk membayar kembali kredit dan bunga yang harus dibayar oleh debitor.

Pelaksanaan Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan agunan kredit tersebut harus dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997, setelah kreditor dan debitor mengadakan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pelaksanaan Pasal 17 UUHT yang menurut Pasal 17 UUHT tersebut akan berupa Peraturan Pemerintah, ternyata bukan berupa Peraturan Pemerintah, tetapi Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang antara lain berisi/mengatur tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

BAB IV

PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)

A. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

1. Pengertian PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat *meng-cover* kehidupan berbangsa dan berbangsa.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁵⁰

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

“PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁵¹

⁵⁰ Boedi Harsono. 2003. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal 72.

⁵¹ Jayadi Setiabudi. 2015. Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar. Hal. 19.

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya dalam perundangan tentang rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah *horizontal* dan *vertikal* merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian UURS untuk tempat yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagianbersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain.⁵²

Hak pemilikan atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagianbersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan.⁵³

“Bagian-bersama” adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah

⁵² Boedi Harsomo. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Cetakan Keduabelas. Jakarta. Penerbut Djambatan. Hal. 348.

⁵³ Boedi Harsomo. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Cetakan Keduabelas. Jakarta. Penerbut Djambatan. Hal. 349.

susun dan diperuntukkan pemakaian bersama seperti: *lift*, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dll. “Tanah-bersama” adalah sebidang tanah tertentu diatas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para satuan rumah susun yang ada di lantai dasar namun merupakan hak bersama semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) dalam bangunan rumah susun tersebut. “Benda-bersama” adalah bendabenda dan bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan tetapi berada diatas tanah bersama dan diperuntukan bagi pemakaian bersama seperti, tempat ibadah, lapangan parkir, pertamanan, dll. Benda-benda dan bangunan tersebut juga merupakan milik-bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS).⁵⁴

Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi pemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama. Maka sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.⁵⁵

⁵⁴ Boedi Harsomo. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Cetakan Keduabelas. Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal. 350.

⁵⁵ Boedi Harsomo. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Cetakan Keduabelas. Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal. 351.

2. Tugas dan Kewenangan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah

dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.⁵⁶

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

“PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.⁵⁷

Kewenangan dalam bahasa Inggris disebut sebagai *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag*

⁵⁶ Yanly Gandawidjaja, Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah, (Bandung, Universitas Katolik Parahyangan, 2002), Hal 5.

⁵⁷ Didik Ariyanto, Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gombong. (Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro. 2006) Hal, 29-30.

merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta.⁵⁸ Kewenangan itu, berkaitan dengan:

- a. Pemindahan hak atas tanah;
- b. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
- c. Pembebanan hak atas tanah (APHT); dan
- d. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).

Dalam PP No. 37 Tahun 1998 pada Pasal 3 diatur mengenai kewenangan PPAT, yaitu:

- a. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- b. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor

⁵⁸ Salim H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004) hlm 94

37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Kewenangan PPAT Khusus hanya membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Akta yang dibuatnya adalah:⁵⁹

- a. Pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat, seperti pensertifikatan yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya.
- b. Pembuatan akta tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa PPAT Khusus bertugas melaksanakan perbuatan hukum atas Hak Guna Usaha, terutama dalam hal mutasi, seperti adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan lelang.⁶⁰

PPAT dan PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor

⁵⁹ Santoso, Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2016), hlm. 350

⁶⁰ Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003) hal. 186

Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan daerah kerja PPAT Sementara adalah wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Dalam hal demikian, keberadaan jabatan PPAT dalam sistem ketatanegaraan sifatnya bukan struktural, melainkan fungsional dan keberadaannya memiliki peran yang amat penting, karena pada dasarnya baik PPAT (umum), PPAT Sementara dan PPAT Khusus bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mewujudkan tertib administrasi.

3. SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)

Dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), karena pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas obyek Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar bila diperlukan, yaitu dalam hal tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dengan akta otentik, yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT (Pasal 15 UUHT). Untuk memenuhi persyaratan otentik tersebut, bentuk dan isi SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) ditetapkan oleh Menteri Agraria / Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) berdasarkan ketentuan Pasal 17 dan Pasal 19 PP 10 tahun 1961.

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun, termasuk alasan berakhirnya kuasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara , tetap berlaku walaupun debitur meninggal atau bermaksud mencabut/menarik SKMHT yang telah ditandatanganinya.⁶¹

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), dalam Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

- a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
 - 2) Tidak memuat kuasa substitusi;
 - 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta

⁶¹ Wicaksono, Frans Satriyo, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, (Jakarta : Visimedia,2009) hlm. 44

Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

- d. 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.
- e. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Mengenai bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut, yang wajib memuat keterangan-keterangan dalam Pasal 15 UUHT diatas.⁶²

⁶² W_{ww}. MKn UNSRI,(Hak Tanggungan,Pemberian dan Pendaftaran), Internet, 2020

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena mengingat pembuatan APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu harus dilengkapi persyaratan-persyaratannya menurut peraturan perundang-undangan.

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tidak berlaku dalam hal SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka pelaksanaan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan Pejabat lain yang terkait.

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) UUHT, atau waktu yang ditentukan menurut

ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) dimaksudkan untuk mencegah berlalu-lalutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) baru.

Terjadi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak ditingkatkan menjadi APHT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Sehingga sudah barang tentu tidak ada yang dijadikan dasar untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan dan Hak Tanggungan tidak akan pernah lahir.⁶³

Hal ini akan merugikan kedudukan Kreditur apabila terjadi kredit macet karena tidak akan dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan karena posisi Bank sebagai Kreditur lemah karena hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak mempunyai alas hak untuk mengeksekusi objek jaminan.

⁶³ Saraswati, Winda, *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Sarana Pengikatan Jaminan Dalam Pelaksanaan Bisnis Perbankan* (Surabaya : Universitas Erlangga,2006), hlm. 1

BAB V

PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MELAMPAUI BATAS WAKTU

A. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Melampaui Batas Waktu

Penelitian tentang factor-faktor yang menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) melampaui batas waktu. Penelitian ini dilakukan dengan cara wawancara di beberapa tempat seperti kantor pertanahan di Kabupaten Pati, kantor PPAT/Notaris Kabupaten Pati, kantor bank Mandiri Cabang Pati 1 di Kabupaten Pati dan Wawancara kepada responden sebagai pemberi Hak Tanggungan di Kabupaten Pati. Untuk mendapatkan apa saja yang menjadi factor-faktor yang menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) melampaui batas waktu.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT yang diawali dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang di daftarkan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ke kantor pertanahan Kabupaten Pati. Penyerahan berkas pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dalam prakteknya para PPAT di Kabupaten Pati pada dasarnya sudah melaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu PPAT yang membuat APHT tersebut untuk di daftarkan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja

setelah penandatanganan akta tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Hasil Wawancara Penulis kepada responden sebagai pemberi Hak Tanggungan yang ditemui di Kantor PPAT Kabupaten Pati, mengatakan bahwa APHT yang diambil atau dijanjikan oleh PPAT Kabupaten Pati biasanya kurang lebih 2 minggu atau 12 (dua belas) hari kerja, dengan wawancara tersebut sebenarnya pihak pemberi Hak Tanggungan sebagai responden sudah mengetahui keterlambatan pendaftaran tersebut, akan tetapi responden tersebut tidak mempermasalahkannya, yang penting sertipikat Hak Tanggungan tersebut dapat diambil responden dari PPAT yang bersangkutan⁶⁴.

Namun demikian, pada kenyataannya dalam penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati berdasarkan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Masih adanya APHT yang sudah masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati untuk didaftar, beberapa APHT tersebut mengalami keterlambatan dalam pengirimannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Pati tersebut. Mengenai Ketentuan Pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada:

1. Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam

⁶⁴ Karman Kliwon, Wawancara, Pemberi Hak Tanggungan di Kabupaten Pati (Pati, 16 September 2020)

Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

2. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Meskipun penyerahan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT di Kabupaten Pati tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya APHT yang dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal.

Menurut ibu Febriana Susanti⁶⁵ PPAT di Kabupaten Pati dengan keterlambatan pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, akibat hukumnya tidak mengakibatkan proses dalam pendaftaran APHT tersebut menjadi batal, akan tetapi APHT tersebut masih terus diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sampai sertipikat Hak Tanggungan yang mengalami keterlambatan tersebut di tandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan dapat diambil oleh PPAT yang bersangkutan.

⁶⁵ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

Walaupun pengirimannya terlambat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati tetap wajib memprosesnya. Tetapi PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Contohnya adalah Hak Tanggungan tidak dapat didaftar, karena tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan telah kedahuluian terkena sita jaminan.

Lantas alat bukti yang digunakan oleh PPAT dalam pembuatan APHT dan surat-surat dokumen apa yang wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati? Dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997, yaitu tergantung pada keadaan obyek Hak Tanggungan. Penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar PPAT, yang dibuat rangkap dua dan menyebut secara jelas jenis surat-surat dokumen yang disampaikan.

Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT di Kabupaten Pati dalam menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Hal ini didukung oleh ketentuan Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).

Dalam penyelesaian suatu tindakan yang dilakukan sebagian PPAT di Kabupaten Pati yang melanggar ketentuan dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati mengenai keterlambatan pengajuan APHT yang seharusnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT tersebut, maka untuk terjaganya ketertiban dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan juga agar pihak-pihak yang bersangkutan tidak di rugikan harus adanya sanksi tegas agar PPAT di Kabupaten Pati tidak melakukan lagi pelanggaran tersebut.

Karena hal di atas menyangkut masalah pelaksanaan dari suatu ketentuan hukum, maka dalam menyikapi hal tersebut sudah seharusnya dikembalikan pada ketentuan hukum yang mengaturnya. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undangundang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara dari jabatan; dan
4. Pemberhentian dari jabatan.

Di samping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Menyikapi kinerja PPAT yang demikian itu tidak dapat dilepaskan dari fungsi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai instansi yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT di wilayahnya.

Dengan adanya ketentuan dalam pasal-pasal mengenai pendaftaran APHT yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tentang sanksi administrasi yang diberikan kepada PPAT yang melakukan kelalaiannya tersebut diatas, maka dalam penyelesaian mengenai keterlambatan penyerahan APHT yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai instansi pemerintah yang berwenang dalam mengawasi kinerja PPAT di Kabupaten Pati harus memberikan pengarahan dan teguran, baik itu teguran lisan maupun tertulis kepada PPAT yang tidak melakukan tugasnya dengan baik agar PPAT di wilayah Kabupaten Pati menjadi lebih disiplin dalam melakukan pekerjaannya sebagai PPAT.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, bahwa sampai sejauh ini sanksi administratif yang pernah diberikan hanyalah teguran lisan dan teguran tertulis saja, untuk pemberhentian sementara dari jabatan dan pemberhentian jabatan belum di tindak secara tegas oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati⁶⁶.

Hasil penelitian penulis yang didapat dari wawancara dengan kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati mengenai mekanisme teguran lisan kepada PPAT kabupaten Tegal di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai berikut⁶⁷:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati menugaskan kepada Subsi Tata Usaha untuk membuat surat pemanggilan kepada PPAT yang bersangkutan;
2. PPAT yang bersangkutan menghadap secara langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sesuai dengan tanggal yang termuat dalam surat pemanggilan, kemudian Kepala Kantor Pertanahan memberi teguran secara lisan kepada PPAT agar tidak mengulangi kelalaiannya dalam keterlambatan mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan;
3. Setelah PPAT yang bersangkutan diberi teguran lisan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, kemudian Kepala Kantor Pertanahan menugaskan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan

⁶⁶ Solikin, wawancara, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

⁶⁷ Titik Ninjar, wawancara, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

Kabupaten Pati untuk membuat berita acara telah dilaksanakannya teguran lisan kepada PPAT yang bersangkutan;

4. Kemudian berita acara yang telah dibuat tersebut ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada hari itu juga.

Apabila teguran lisan yang telah diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati diabaikan oleh PPAT yang bersangkutan dan PPAT tersebut mengulangi lagi kelalaiannya dalam keterlambatan mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, maka Kepala Kantor Pertanahan memberikan teguran tertulis kepada PPAT tersebut yang memuat bahwa PPAT yang bersangkutan telah melanggar ketentuan yang berdasarkan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dan telah mengabaikan teguran lisan sesuai dengan berita acara yang telah dibuat oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Setelah apa yang telah diuraikan semua dalam praktek, dari hasil penelitian yang menyangkut factor-faktor yang menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) melampaui batas waktu ada 3 hal, yaitu:

1. Proses dan Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Proses pembebanan Hak Tanggungan yang diawali dengan pemberian Hak Tanggungan kemudian pendaftarannya dilakukan oleh

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Karena proses pendaftaran Hak Tanggungan harus terlebih dahulu diawali dengan pemberian Hak Tanggungan yang dibuatnya APHT oleh PPAT.

Dari hasil penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang didapat dari wawancara dengan Kepala Seksi Hak Atas Tanah menjelaskan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas dua tahap, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT
 - 1) Pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu utang, yang dituangkan di dalam perjanjian utang-piutang.
 - 2) Debitur dan kreditur menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
 - 3) Para pihak yaitu pemberi hak tanggungan (debitur atau pihak lain sebagai pemilik obyek hak tanggungan) dan pemegang hak tanggungan (kreditur) wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir maka akan dibuatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

- 4) Para pihak harus memenuhi semua syarat formal pembebanan hak tanggungan.
 - 5) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan di Kantor Pertanahan guna memastikan keabsahan datanya.
 - 6) Pengikatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan membacakan atau menjelaskan isi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan para pihak yaitu debitur dan kreditur yang disaksikan oleh dua orang saksi dari staf Notaris/PPAT kemudian ditandatangani oleh pemberi kuasa (debitur), penerima kuasa (kreditur), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dan dua orang saksi dari Notaris/ PPAT.
- b. Tahap penerimaan dan pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.⁶⁸
- 1) Tahap penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan⁶⁹
 - a) Berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan disampaikan PPAT ke Kantor Pertanahan dan diterima oleh petugas loket 1 yang bertindak atas nama Kepala Kantor dan membuat rincian jenis permohonan pekerjaan dan biaya pendaftaran.

⁶⁸ Solikin, wawancara, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan, (Pati, 31 Agustus 2020)

⁶⁹ Solikin, wawancara, Koordinator Hak Tanggungan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

- b) Pemohon membayar sejumlah biaya pada petugas loket 3 untuk selanjutnya membuat kwitansi pendaftarannya serta memasukkan daftar tersebut dalam register Daftar Isian 305⁷⁰. Kepada Pemohon diberikan asli Daftar Isian 306⁷¹.
- c) Selanjutnya oleh petugas loket 1 berkas tersebut disampaikan kepada petugas Hak Tanggungan menggunakan buku ekspedisi penerimaan berkas. Oleh petugas Hak Tanggungan berkas tersebut dikumpulkan terlebih dahulu sampai jumlah tertentu.
- d) Setelah terkumpul jumlah tertentu, kemudian oleh petugas Hak Tanggungan berkas permohonan tersebut dibukukan dalam register Daftar Isian 301⁷².

Pekerjaan selanjutnya yang dilakukan petugas Hak Tanggungan adalah mendata jenis, nomor hak dan nama desa/kelurahan letak tanah sebagai bahan untuk menyiapkan buku tanahnya. Pekerjaan ini dilakukan dalam tenggang waktu sekitar 1 (satu) minggu sampai dengan tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan tiba.

2) Tahap pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan⁷³

⁷⁰ Daftar Penerimaan Uang Muka Biaya Pendaftaran Tanah

⁷¹ Bukti Penerimaan Uang/Kwitansi

⁷² Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah.

- a) Pada hari kerja ke tujuh sejak tanggal Daftar Isian 301, petugas Hak Tanggungan akan membukukan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dalam register Daftar Isian 208⁷⁴ sekaligus membukukan pertanggung jawaban biaya pendaftaran tersebut sebagai penghasilan negara ke dalam register Daftar Isian 307⁷⁵.
- b) Selanjutnya petugas Hak Tanggungan akan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan berkas yang diterimanya dan nomor-nomor register yang telah dibuat di atas. Pada tahapan ini pula petugas Hak Tanggungan mencatat adanya pembebanan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya.
- c) Setelah satu kelompok pembukuan tersebut selesai dilakukan, pekerjaan tersebut selanjutnya diserahkan kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk diperiksa apakah penyelesaian pekerjaan tersebut sudah benar atau masih ada kekurangan. Apabila sudah benar, berkas tersebut dilanjutkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan

⁷³ Titik Ninjar, wawancara, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

⁷⁴ Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah

⁷⁵ Daftar Penghasilan Negara.

Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani⁷⁶.

- d) Apabila masih terdapat kekurangan baik menyangkut kelengkapan berkas maupun kesalahan pekerjaan, berkas tersebut dikembalikan kepada petugas Hak Tanggungan untuk diupayakan kelengkapan berkasnya atau perbaikan pekerjaannya. Setelah berkas tersebut dilengkapi kekurangannya atau dibenahi pengerjaannya, berkas tersebut disampaikan kembali kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk selanjutnya disampaikan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani.
- e) Setelah ditandatangani, berkas tersebut dikembalikan kepada petugas Hak Tanggungan kembali untuk dibubuhi stem pel dan selanjutnya diserahkan ke petugas loket pengambilan dengan buku ekspedisi.
- f) Petugas loket pengambilan menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanahnya kepada PPAT selaku kuasa pemohon pendaftaran Hak Tanggungan.

Adapun proses pembebanan tersebut yaitu tahap Pemberian yang dilakukan dihadapan PPAT menurut peraturan Perundang-undangan

⁷⁶ Berdasarkan Surat Penunjukan/Pelimpahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Tanggal 26-3-2002 Nomor : 600/84b/2002; Penandatanganan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan termasuk pekerjaan yang dilimpahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Pelimpahan ini didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998.

yang berlaku, PPAT atau pejabat umum yang berwenang membuat akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya telah ditetapkan, sebagai buku dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak didalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dimuat oleh PPAT merupakan akta yang otentik.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Formulirnya disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati atau dibeli di kantor-kantor pos.

Sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitur dan kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan.⁷⁷

Berdasarkan data tersebut PPAT dapat mengetahui berwenang atau tidaknya para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut atas haknya, yang pada akhirnya PPAT dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak dalam membuat APHT tersebut.

⁷⁷ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

Dalam pemberian Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik⁷⁸.

Pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan juga memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan, dan prosedur pendaftaran ke Kantor Pertanahan yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Menurut Ibu Febriana Susanti PPAT di Kabupaten Pati selaku responden, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

⁷⁸ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

- b. Domisili pihak-pihak, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. Berapa besar nilai Tanggungannya; dan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut memberikan asas spesialitas kepada Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Apabila Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada asal dan ayat tersebut diatas, maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.⁷⁹

⁷⁹ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

Berikut adalah hasil penelitian penulis mengenai proses pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Pati melalui beberapa tahap, tahap-tahap tersebut adalah:⁸⁰

- a. Didalam proses permohonan Hak Tanggungan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat 2 lembar yang semuanya asli “*in originali*”, yang ditandatangani oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan beserta dua orang saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pembuatan APHT tidak ada “minuta akta” dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk “*grosse*”. Lembar pertama akta tersebut disimpan pada kantor PPAT, lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati untuk membuat sertipikat Hak Tanggungan, berikut warkah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Penyerahan berkas-berkas ini wajib dilakukan paling lambat tujuh hari kerja setelah ditandatangani.
- b. Apabila obyeknya berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, maka dokumen atau berkas yang dibutuhkan adalah:
 - 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat jenis surat-surat yang disampaikan;

⁸⁰ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

- 2) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- 3) Foto copy identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 4) Sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan (yang sudah dibubuhi dengan catatan kesesuaian data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 5) Lembar ke 2 APHT;
- 6) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan, untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan; dan
- 7) Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Surat kuasa dalam hal membebaskan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah kuasa tersebut diterima. Sedangkan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan akta pembuatan Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.⁸¹

⁸¹ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

Dalam hal obyek Hak Tanggungan belum terdaftar atau dengan kata lain obyek Hak Tanggungan tersebut berasal dari konversi hak yang lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan Hak Tanggungan yang bersangkutan pada kantor pertanahan Kabupaten Pati.

Menurut Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa yang dimaksud dengan hak yang lama adalah pemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, tetapi proses administrasi dan konversinya belum selesai dilaksanakan.

Syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan konversi hak-hak yang lama menjadi hak milik menurut UUPA. Dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Berarti, bahwa pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT-nya dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan belum bersertipikat.⁸²

Permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian pembuatan APHT tidak perlu menunggu sampai hak atas tanah yang dijadikan jaminan bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan. Apabila obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, karena belum ada sertipikat, sebagai gantinya diserahkan

⁸² Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Op.cit , Halaman 439

surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan, bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar.

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan belum tercatat sebagai pemegang hak maka terdapat ketentuan yang mengatur mengenai peristiwa hukum seperti pewarisan dan perbuatan hukum seperti pemindahan hak jual/beli dalam tata hukum nasional yang sifatnya “tunai”, dalam arti hak atas tanah yang bersangkutan berpindah dengan pembayaran tanahnya oleh pembeli.

Maka dalam peristiwa hukum tersebut pemberi Hak Tanggungan sudah menjadi pemegang haknya, biarpun belum dibukukan dalam bukutanah dan diterbitkan sertipikat jika mengenai tanah-tanah bekas hak milik adat. Dan belum dicatat dalam hak atas tanah yang sudah didaftar.

Menurut keterangan dari Bapak Mujiono selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati ketentuan itu diadakan untuk memberi kesempatan lebih dini kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kredit. Juga untuk mendorong pensertipikatan tanah-tanah yang belum didaftar yang jumlahnya cukup banyak.⁸³

Apabila hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, dan diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan hak atau pemindahan hak,

⁸³ Mujiono, wawancara, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

dokumen permohonan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati wajib dilengkapi dengan:

- a. Dokumen yang membuktikan adanya perwarisan atau pemindahan hak tersebut yang mengakibatkan beralihnya hak atas obyek Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan yaitu:
 - 1) Dalam hal pewarisan, surat keterangan sebagai ahli waris dan akta pembagian warisan apabila sudah diadakan pembagian warisan;
 - 2) Dalam hal pemindahan hak karena lelang maka dokumen yang dibutuhkan adalah kutipan risalah lelang;
 - 3) Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli maka yang diserahkan adalah akta jual beli;
 - 4) Dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (*inbrens*) maka dokumen yang dibutuhkan adalah akta pemasukan ke dalam perusahaan;
 - 5) Dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar maka yang dibutuhkan adalah akta tukar menukar;
 - 6) Dalam hal pemindahan hak melalui hibah maka dokumen yang dibutuhkan adalah akta hibah.
- b. Bukti pelunasan pembayaran bea pembebanan hak atas tanah dan bangunan dalam hal bea terutang (UU 21/ 1997 tentang BPHTB);
- c. Bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang.

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hasil pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah didaftar dalam suatu usaha kapling perumahan, kawasan industri atau perusahaan inti rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, yang wajib diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah dokumen yang membuktikan adanya perwarisan atau pemindahan hak tersebut yang mengakibatkan beralihnya hak atas obyek Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan, bukti pelunasan pembayaran bea pembebanan hak atas tanah dan bangunan dalam hal bea terutang dan bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang yang sertipikat aslinya adalah dari hak atas tanah yang akan dipecah (“sertipikat induk”) disertai Akta Jual Beli antara pemegang hak atas tanah induk dengan pemberi hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk tersebut.

Apabila obyek Hak Tanggungan dalam keadaan sengketa maka menurut ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf (f) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT, apabila tanah yang akan dijadikan obyek Hak Tanggungan dalam keadaan sengketa atau perselisihan.

Karena pada umumnya PPAT tidak mengetahui ada atau tidak sengketa pada tanah tersebut, maka PPAT wajib menanyakan hal tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan. Jika jawabannya tidak tersangkut

dalam keadaan sengketa maka didalam APHT perlu dicantumkan pernyataan tersebut sebagai jaminan kreditor penerima Hak Tanggungan.

Apabila pemberitahuan tidak ada maka PPAT membuat APHT sesudah pemegang hak membuat pernyataan, bahwa yang akan dijadikan jaminan Hak Tanggungan itu tidak sedang dalam sengketa, dan pernyataan tersebut diterima oleh penerima Hak Tanggungan.

Setelah menerima dokumen-dokumen yang diserahkan itu, petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang ditunjuk dalam hal ini adalah kepala seksi hak-hak atas tanah (HAT) membubuhkan cap dan tanggal penerimaannya pada lembar kedua surat pengantar yang disebut diatas.

Dokumen tersebut merupakan tanda bukti penerimaan berkas yang bersangkutan dan disampaikan kembali kepada PPAT melalui petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang menyerahkan berkasnya. Setelah itu maka proses pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan sertifikat siap berjalan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) ini dibuat rangkap 4 (empat), yang 2 (dua) lembar bermaterai, 1(satu) lembar digunakan sebagai arsip di kantor PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) dan 1(satu) lembar lagi digunakan untuk mendaftar ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Sedang 2 lembar lagi dibuat tidak bermaterai untuk diberikan kepada debitor dan kreditor, masing-masing memegang 1 (satu) lembar APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan).⁸⁴

⁸⁴ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

Maka setelah dibuatnya APHT oleh PPAT, kewajiban bagi PPAT untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, yaitu untuk memenuhi asas publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati berpedoman pada:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian (UUPA);
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana PP No. 24 Tahun 1997;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pengajuan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati selambat-lambatnya adalah 7 (tujuh) hari kerja setelah

penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (Pasal 13 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996).

Menurut keterangan Kepala Seksi Hak Atas Tanah (HAT) Kantor Pertanahan Kabupaten Pati APHT wajib dikirimkan pada Kantor Pertanahan oleh PPAT beserta warkah lain yang diperlukan. Karena di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati berlaku 5 hari kerja yaitu senin sampai jum'at maka jika tujuh hari tersebut jatuh pada hari sabtu atau minggu dapat diproses kembali pada hari senin.⁸⁵

Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yaitu dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka Kantor Pertanahan Kabupaten Pati menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku yaitu PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Nomor 3 tahun 1997.

Sertipikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang

⁸⁵ Titik Ninjar, wawancara, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

mengenai hak atas tanah. Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).

Berikut adalah syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati meliputi:⁸⁶

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Sertipikat asli Hak Milik jika tanah sudah pernah terdaftar jika belum maka harus membawa persyaratan seperti pada saat permohonan pendaftaran pertama kali hak atas tanah;
- c. Surat permohonan pembebanan Hak Tanggungan;
- d. Foto copy KTP pemberi Hak Tanggungan;
- e. Foto Copy KTP Penerima Hak Tanggungan/Bank.

Adapun mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah sebagai berikut:⁸⁷

- a. Mendaftarkan pada loket pendaftaran;
- b. Mengisi blanko permohonan pendaftaran;
- c. Pemeriksaan keabsahan akta oleh kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak, dan PPAT;
- d. Membayar biaya pendaftaran sebesar Rp. 25.000,-;

⁸⁶ Titik Ninjar, wawancara, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

⁸⁷ Titik Ninjar, wawancara, Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

- e. Proses pengerjaan berupa pengetikan blanko sertipikat Hak Hanggungan, mengisi atau membuat buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- f. Salinan APHT dijilid bersama sertipikat Hak Tanggungan;
- g. Diserahkan pada kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT;
- h. Akta asli yang bermaterai menjadi arsip buku tanah Hak Tanggungan;
- i. Kemudian dikoreksi oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah dan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati untuk ditandatangani;
- j. Setelah penandatanganan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati kemudian diberikan kepada petugas pembukuan;
- k. Sertipikat Hak Tanggungan sudah dapat diambil di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati oleh PPAT yang bersangkutan.

Sertipikat terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang keduanya dibuat dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertipikat dibubuhkan irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dan dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat

Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji (wanprestasi) siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan adanya penjelasan mengenai pembebanan Hak Tanggungan yang didapat dari hasil penelitian penulis di Kantor PPAT Kabupaten Pati dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, bahwa sertipikat Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan suatu tanda bukti mengenai adanya Hak Tanggungan.

Menurut penulis proses Pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan didalam prakteknya sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang-undang Hak Tanggungan yaitu meliputi pemberian Hak Tanggungan yang dibuatnya APHT oleh PPAT. Pada Pasal 10 ayat (1 & 2) Bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dan Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang kemudian didaftarkan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Selanjutnya Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang menjadi obyek Hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap syarat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan, kemudian Kantor Pertanahan mengeluarkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan.

Didalam proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati ini, terkadang menemui sedikit hambatan. Hambatan tersebut yakni pada saat petugas PPAT memasukkan berkas ke loket pemasukan berkas ,seringkali petugas Kantor Pertanahan menemukan adanya ketidak lengkapan data sebagai syarat pendaftaran hak tanggungan.

Maksud dari pengembalian tersebut agar petugas PPAT melengkapi syarat-syarat syarat tersebut sampai jangan ada yang lupa dimasukkan di dalam stopmap khusus dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Apabila dirasa syarat-syarat yang dibutuhkan sudah lengkap semuanya, hendaknya segera dimasukkan lagi ke loket pemasukan berkas di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati kembali.

Selain itu juga ,masalah lain yang sering dijumpai dalam Pendaftaran Hak Tanggungan adalah masalah kesalahan dalam penulisan identitas para pihak mengenai kesalahan dalam penulisan Nama lengkap

,alamat ,tempat tanggal lahir, pekerjaan, serta nomer Kartu Tanda Penduduk di dalam APHT . Oleh karena itu Petugas yang bertugas di loket penerimaan berkas juga memeriksa kesamaan data identitas para pihak yang ada tertulis di APHT dengan fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk) para pihak. Penulisan tersebut haruslah sama persis dengan ada yang tertulis dalam KTP. Apabila terjadi kesalahan penulisan nama lengkap ataupun salah satu huruf saja, maka petugas loket akan mengembalikannya ke petugas PPAT.

Didalam masalah kesalahan penulisan ini, berkas-berkas tersebut dikembalikan kepada petugas PPAT agar segera diperbaiki lagi APHTnya. Walaupun syarat-syarat sudah terpenuhi, tetapi ada kesalahan dalam penulisan identitas, maka berkas tersebut harus dibenarkan dahulu. Setelah dirasa benar, segera di daftarkan kembali ke Kantor Pertanahan Kota Surakarta agar segera diproses kembali.

2. Keterlambatan Waktu Pengiriman Berkas Untuk Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh Kantor PPAT Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Tugas Pokok dari PPAT menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998, adalah :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Maka setelah dibuatnya APHT, kewajiban bagi PPAT untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan, yaitu untuk memenuhi asas publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan.

Untuk keperluan itu PPAT sesuai dengan tugas dan kewajiban jabatannya akan menyampaikan dokumen atau berkas permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan. Dari hasil wawancara dengan PPAT-Notaris yang menjadi responden dalam penulisan ini, dokumen atau berkas yang disampaikan oleh sebagian besar PPAT meliputi:

- a. Surat Pengantar dari PPAT.
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
- c. Sertifikat asli hak atas tanah obyek Hak Tanggungan.
- d. Lembar ke-2 APHT.
- e. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.
- f. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa⁸⁸.

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa:

⁸⁸ Susiana, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 26 Juli 2020)

- a. “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- b. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan”.

Dengan perkataan lain, kantor Pertanahan hanya dapat mendaftarkan hak tanggungan apabila obyek hak tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan, yaitu pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tersebut.

Dalam penjelasan umum UUHT angka 7 dijelaskan, bahwa pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar⁸⁹.

Oleh karena itu menurut PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997, obyek hak tanggungan itu dapat berupa :

⁸⁹ Penjelasan Umum angka 7 UUHT, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

- a. Tanah sudah bersertifikat atas nama pemberi Hak tanggungan (Pasal 114);
- b. Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan dan diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 115);
- c. Hak atas tanah yang merupakan sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha *real estate*, kawasan industri atau perusahaan inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak (Pasal 116);
- d. Hak Atas tanah yang belum terdaftar (Pasal 117).

Apabila APHT sudah ditandatangani oleh pihak kreditor dan debitor, sedangkan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, maka dokumen atau berkas yang diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran sebagaimana dalam Pasal 114 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 ditegaskan pula, bahwa:

“Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang terdiri dari:

- 1) Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

- 2) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - 3) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - 4) Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - 5) Lembar ke-2 APHT;
 - 6) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;
 - 7) SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa”.
- e. Apabila hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan sudah terdaftar, akan tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, maka dokumen-dokumen di atas wajib dilengkapi pula. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan:
- 1) Hal pemindahan hak karena lelang, Risalah Lelang;
 - 2) Dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - 3) Dalam hal pemindahan hak melalui tukar menukar, Akta Tukar Menukar;
 - 4) Dalam Hal pemindahan hak melalui Hibah, Akta Hibah;
 - 5) Bukti Pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB Dalam hal pewarisan, surat keterangan ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian;

- 6) Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli, Akta Jual Beli;
 - 7) Dalam Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH).
- f. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha *real estate*, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, yang wajib disampaikan kepada Kantor Pertanahan adalah sertifikatnya yang asli dari hak atas tanah yang dipecah (sertifikat induk), disertai Akta Jual beli antara pemegang hak atas tanah induk dan pemberi Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk tersebut⁹⁰.

Untuk selanjutnya yang dilakukan PPAT setelah berkasnya siap dan sertifikat asli telah dicek adalah mengirim berkas dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftar. Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan bahwa selain dokumen atau berkas yang telah disampaikan oleh PPAT sebagaimana tertulis di atas, maka PPAT yang bersangkutan harus pula menyertakan dokumen atau berkas mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut menjadi obyek Hak Tanggungan yang telah ditentukan dalam ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana tersebut di atas.

⁹⁰ Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Op.cit , Halaman 440

Di atas telah disebutkan bahwa PPAT dalam mengirimkan dokumen atau berkas untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan harus disertakan pula surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan, hal ini mempunyai fungsi bahwa surat Pengantar tersebut adalah untuk menentukan kapan suatu berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diterima dan dinyatakan lengkap oleh petugas yang ditunjuk di Kantor Pertanahan. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, bahwa :

“Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (t) huruf a sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu,....”

Penentuan kapan suatu berkas pendaftaran Hak Tanggungan ini diterima dan dinyatakan lengkap tersebut akan berakibat pada tanggal kapan pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan. Hal ini berarti, bahwa saat berkas dinyatakan lengkap akan berdampak pada lahirnya Hak Tanggungan itu sendiri.

Mulai kapan PPAT harus menyerahkan berkas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dalam prakteknya para PPAT-Notaris pada dasarnya sudah melaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu PPAT yang membuat APHT tersebut untuk selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Namun demikian, kenyataannya masih

penulis temukan ada APHT yang sudah masuk di Kantor Pertanahan untuk didaftar, dan beberapa yang mengalami keterlambatan dalam mengirim ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Mengenai Ketentuan Pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada :

a. Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.

b. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Meskipun penyerahan APHT ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya APHT dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal. Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT dalam menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan. Hal ini didukung oleh

ketentuan Pasal 114 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan:

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2)”.

Karena hal di atas menyangkut masalah pelaksanaan dari suatu ketentuan hukum, maka dalam menyikapi hal tersebut sudah seharusnya dikembalikan pada ketentuan hukum yang mengaturnya. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa:

“Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrasi, berupa:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara dari jabatannya; dan
- d. Pemberhentian dari jabatannya.

Di samping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut”.

Menyikapi kinerja PPAT yang demikian itu tidak dapat dilepaskan dari fungsi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai instansi yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT di wilayahnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Hak Tanggungan dan PPAT, bahwa sampai sejauh ini sanksi administratif yang pernah diberikan hanyalah teguran lisan saja.

Berdasarkan penelitian lapangan, antara PPAT/Notaris dan Bank dalam pembuatan akta perjanjian kredit, akta-akta jaminan maupun akta lainnya yang berkaitan dengan kegiatan operasional Bank, telah terjalin suatu kesepakatan bersama. Dalam hal pemberian kredit, maka Bank tidak hanya akan meminta kepada PPAT/Notaris untuk dibuatkan akta pengikatannya, tetapi juga telah mempercayakan PPAT/Notaris melakukan semua proses lanjutan setelah pembuatan akta pengikatan, seperti pendaftaran Hak Tanggungan.

Penyampaian APHT berikut semua surat/dokumen untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada prakteknya, sebagaimana hasil penelitian lapangan, dilakukan oleh kantor PPAT yang bersangkutan, baik oleh PPAT-nya sendiri maupun dengan melalui karyawannya. Walaupun hampir dapat dipastikan kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sepenuhnya oleh karyawan PPAT/Notaris yang ditugaskan khusus menangani pekerjaan lapangan atau berkaitan dengan pendaftaran Tanah. Hal ini ditunjang oleh letak Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati, mudah dijangkau dengan berbagai alat transportasi. Penyampaian dokumen pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT atau karyawannya pada Kantor Pertanahan merupakan cara penyampaian yang paling aman dan efektif karena dilakukan bersamaan dengan

pengurusan-pengurusan dokumen pertanahan lainnya dan dapat diserahkan langsung dari tangan ke tangan, sehingga terjamin kepastian penerimaannya oleh petugas/karyawan Kantor Pertanahan pada bagian pendaftaran Hak Tanggungan. Disamping itu rutinitas kegiatan pengurusan pengurusan dokumen pertanahan oleh PPAT/karyawannya yang bersangkutan memungkinkan dapat mengikuti dan melakukan pengecekan perkembangan proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan tanpa mengeluarkan dana khusus untuk itu.

Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor PPAT, ternyata tidak serta merta menjamin terlaksananya pengajuan berkas secara cepat. Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran Hak Tanggungan oleh kantor PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, cenderung terlambat atau melampaui jangka waktu yang ditetapkan pada Pasal 13 ayat (2) UUHT. Menurut penulis keterlambatan waktu pengiriman berkas untuk pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor PPAT kepada Kantor Pertanahan disebabkan karena:

a. Kurangnya ketelitian PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Alasan-alasan yang ditemukan oleh penulis dalam proses penelitian sebagai penyebab keterlambatan pengiriman berkas pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan seharusnya tidak perlu terjadi, jika PPAT bertindak secara professional dan ketelitian dalam menjalankan tugasnya.

Alasan yang dapat menyebabkan kurangnya ketelitian PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan, menurut Febriana Susanti⁹¹ adalah persoalan menumpuknya berkas atau tercecernya APHT. Kadangkala kesalahan dalam peletakan berkas APHT yang seharusnya dapat selesai dan dikirimkan tepat waktu dapat menjadi alasan keterlambatan pendaftaran APHT itu sendiri.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, menetapkan sebagai persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yaitu:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup.
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan.
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- 5) Sertipikat asli.
- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

⁹¹ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

- 7) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
- 8) Fotocopy KTP pemberi Hak Tanggungan (debitor) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima Hak Tanggungan (kreditor) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 9) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberian Hak Tanggungan melalui kuasa.

Dalam praktek persyaratan tersebut di atas, harus dilengkapi pula dengan SPPT dan STTS PBB pada tahun yang berlaku. Hal ini untuk lebih memastikan letak obyek jaminan hak atas tanah, mengenai nama Kelurahan, Kecamatan dan Kota/kabupaten sesuai data terakhir.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka persyaratan pembuatan APHT yaitu:

- 1) Sertipikat asli Hak atas tanah/ sertipikat HMSRS.
- 2) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) baik debitor (pemberi HT) atau Akta Pendirian Badan Hukum, Penerima HT (kreditor) dan/atau kuasanya.
- 3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), apabila pemberian HT melalui kuasa.
- 4) SPPT dan STTS PBB tahun yang berlaku.

Beberapa hal yang harus diperhatikan oleh PPAT, sebelum melaksanakan penandatanganan APHT yaitu:

- 1) Sertipikat Hak atas tanah/Sertipikat HMSRS, terlebih dahulu harus diadakan pengecekan secara resmi untuk mendapatkan informasi tertulis dan akurat dari Kantor Pertanahan tentang keberadaan sertipikat yang akan dibebani Hak Tanggungan.
- 2) Pemberi Hak Tanggungan haruslah pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum atas obyek Hak Tanggungan dimaksud, demikian pula penerima Hak Tanggungan (kreditor) haruslah pihak yang mempunyai kewenangan hukum untuk itu.
- 3) Dokumen dalam bentuk fotocopy haruslah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya.

Jika semua syarat tersebut di atas telah terpenuhi dan tidak ada masalah, setelah APHT dibacakan dan dijelaskan, maka secara berturut-turut para pihak, para saksi dan PPAT, seketika pada hari dan tanggal dibacakannya APHT harus langsung menandatangani.

b. Batasan sanksi administrasi pada Pasal 23 ayat (1) UUHT, kurang begitu jelas.

Pasal 23 ayat (1) UUHT, menyatakan bahwa terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT dapat dikenakan sanksi administrasi berupa:

- 1) Tegoran lisan;
- 2) Tegoran tertulis;
- 3) Pemberhentian sementara dari jabatan;
- 4) Pemberhentian dari jabatan.

Batasan-batasan untuk penerapan sanksi administrasi tersebut di atas tidak jelas, terhadap pelanggaran yang bagaimana yang dikenakan tegoran lisan atau pelanggaran bagaimana yang dikenakan tegoran tertulis, dan seterusnya. Ancaman sanksi administratif pada Pasal 23 ayat (1), tidak membuat PPAT takut, karena dalam praktek sanksi tersebut hampir tidak pernah diterapkan. Aturan tentang sanksi adminitraf bagi PPAT, menurut Febriana Susanti⁹², berdasarkan kesepakatan IPPAT Kabupaten Pati berupa teguran lisan dan tertulis sampai pembayaran denda dengan besar nominal Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).

Penerapan sanksi yang telah dijalankan dalam praktek adalah teguran secara lisan. Hal ini diterapkan jika Kantor PPAT mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan diatas 2 (dua) bulan. Teguran lisan tersebut selanjutnya hanya mengharuskan PPAT dalam mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan membuat dan melampirkan surat yang berisikan alasan keterlambatan pendaftarannya.

⁹² Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

c. Inkonsistensi Badan Pertanahan Nasional dalam menerapkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT.

Pasal 13 ayat (2) UUHT secara tegas menyatakan:

“Selambat- lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pembebanan hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.

Menurut penulis pencantuman kata “selambat-lambatnya” pada ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, seharusnya dipahami sebagai batas waktu terakhir untuk melakukan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Jangka waktu 7 (tujuh) hari yang ditetapkan oleh pembentuk undang-undang kiranya telah dipikirkan sedemikian rupa sehingga dianggap cukup untuk mempersiapkan semua dokumen yang diperlukan dan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Ketentuan “selambat-lambatnya” tujuh hari, Aris menambahkan⁹³, bahwa semua hal tersebut telah diperhitungkan sebagai waktu yang sewajarnya atau sepatutnya bagi pekerjaan pendaftaran. Hal ini merupakan jangka waktu yang efektif untuk menyelesaikan pekerjaan.

Inkonsistensi Badan Pertanahan Nasional tampak dengan adanya Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 mengenai

⁹³ Aris, Wawancara, Kasubi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran Hak Tanggungan yang menyatakan sebagai berikut:

”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 bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita oleh 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 pengiriman terlambat, berkas tersebut wajib tetap diproses oleh Kantor Pertanahan”.

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tanggal 30 Mei 1996, telah melemahkan pemberlakuan Pasal 13 ayat (2) UUHT secara tegas dan memberikan peluang kepada PPAT atau pemohon melakukan pelanggaran, walaupun tetap ada resiko yang mungkin akan ditanggungnya. Isi surat tersebut di atas kerang melindungi kreditor karena dimungkinkannya proses pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan setelah lewat waktu 7 (tujuh) hari semakin memperpanjang waktu ketidakpastian hukum kreditor. Belum lagi untuk proses penyelesaian pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Perlu diperhatikan, bahwa keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan. Maka walaupun pengirimannya terlambat Kepala

Kantor Pertanahan wajib memprosesnya. Tetapi PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Misalnya HT yang diberikan tidak dapat didaftar, karena tanah yang bersangkutan telah kedahuluian terkena sita jaminan. Demikian juga dalam memilih cara pengirimannya. Resiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan UUHT yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman yang tidak tepat, menjadi tanggung-jawab PPAT yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya oleh Kepala Kantor Pertanahan⁹⁴.

Oleh karenanya perlu ketegasan pemberlakuan jangka waktu pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya, sehingga proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan dapat segera dilaksanakan untuk memberi kepastian hukum tentang kedudukan preferent kreditor.

3. Jangka Waktu Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Sebelum Dinyatakan Daluwarsa

a. Pemberian Hak Tanggungan

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum yang berlaku

⁹⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Djembatan, Jakarta 2007, hlm 419

bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Dengan demikian tidak berarti hak tersebut tidak dapat disimpangi apabila suatu keadaan menghendakinya. Apabila suatu tindakan hukum dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan, maka ia dapat menguasai tindakannya tersebut pada seseorang yang ditunjuknya. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu. Sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri pada PPAT pada saat pembuatan APHT, maka ia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Bagi sahnya suatu SKMHT selain harus dibuat dengan akta Notaris atau PPAT. Menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat tersebut antara lain adalah:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi;
- 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Secara umum akta otentik dibuat oleh pejabat umum dalam hal ini Notaris. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, yang menentukan bahwa PPAT adalah merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta diantaranya adalah akta pemberian pembebanan Hak Tanggungan.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1171 KUH Perdata, kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta otentik. Di dalam prakteknya akta otentik itu adalah akta Notaris. Tidak demikian halnya untuk Surat Kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT). Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain sekalipun harus dibuat dengan akta otentik pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.

Sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a bahwa yang dimaksud dengan "Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain" dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus untuk membebankan hak tanggungan saja, sehingga harus terpisah dari akta-akta lainnya.

Namun demikian kalau kita melihat blanko SKMHT memuat juga perbuatan-perbuatan hukum lain selain membebankan hak

tanggung, misalnya memberikan janji-janji kepada penerima hak tanggungan. Untuk itu seharusnya Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut tidak boleh ditafsirkan secara sempit maka penafsirannya harus secara luas. Oleh karena itu kuasa untuk membebankan hak tanggungan bisa meliputi juga perbuatan-perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan tindakan/perbuatan memberikan hak tanggungan itu. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan yang tidak ada kaitan langsung dengan tindakan "Membebankan" hak tanggungan dimaksud.

Adapun yang dimaksud dengan pengertian "Substitusi" menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

Pencantuman objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan. Penjelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Hanya apabila benar-benar

diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperlukan penggunaan SKMHT. Tidak dipenuhinya syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar APHT. Implikasinya bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT tersebut, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan dimaksud.

Menurut Notaris Febriana Susanti apabila suatu tindakan hukum tidak dapat dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan maka ia dapat menguasakannya tindakan tersebut pada seseorang yang ditunjuknya sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri pada saat pembuatan APHT maka dia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas Namanya dengan terlebih dahulu memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)⁹⁵.

Pada dasarnya suatu kuasa bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa, hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1813 KUH-Perdata. Namun dalam kaitannya dengan kuasa membebaskan Hak Tanggungan, maka akan sangat merugikan pihak kreditor selaku penerima kuasa apabila dimungkinkan kuasa untuk membebaskan

⁹⁵ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

Hak Tanggungan tersebut dapat ditarik kembali atau dapat berakhir karena sebab-sebab seperti yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUH Perdata. Sehingga dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum khususnya kepada kreditur maka dalam Pasal 15 ayat (2), (3), (4), menetapkan bahwa:

- 1) Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- 2) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pembuatan Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- 3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pembuatan Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan berakhir apabila kuasa untuk itu telah dilaksanakan (dalam arti sudah dibuatnya APHT) atau jangka waktunya habis. Yang dimaksud dengan hak atas tanah yang belum terdaftar adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dan hak atas tanah yang sudah

bersertifikat tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru karena belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya seperti yang dimaksudkan dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (4).

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT, maka terhadap ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) tersebut terdapat pengecualian dalam hal kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah kredit tertentu sebagaimana ditentukan dalam PMNA/Ka. BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin kredit tertentu.

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) atau ayat (5) UUHT adalah batal demi hukum seperti ditegaskan oleh ketentuan Pasal 15 ayat (6). Lebih lanjut dalam penjelasan pasal tersebut dikatakan apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3), (4) dan (5) UUHT habis, maka tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT.

Setelah perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian pokok dibuat antara kreditur dan debitur, maka tahap selanjutnya pemberian Hak Tanggungan. Timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar

pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada kreditor.⁹⁶ Oleh karena sifat Hak Tanggungan merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada satu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 UUHT.

Dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Di dalam praktek, pemberian Hak Tanggungan merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh bank selaku kreditor kepada nasabah selaku debitor, yang perjanjian kreditnya bisa dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk notariil akta. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT). Dari hasil wawancara dengan PPAT Notaris, bahwa Notaris maupun PPAT yang membuat akta perjanjian utang-piutang dan APHTnya menjadi satu, yang menjadi rekanan kerja

⁹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan, (Bandung: ALUMNI, 1999), hal 49

Bank yang bersangkutan. Dikarenakan pihak bank mensyaratkan adanya benda jaminan yang nantinya akan dibebani Hak Tanggungan dari pihak debitor guna pelunasan piutangnya.

Dalam perjanjian pemberian kredit yang dibuat oleh pihak bank sebagai pihak kreditor dan nasabah sebagai pihak debitor senantiasa mencantumkan klausula yang berupa janji dari debitor untuk memberikan Hak Tanggungan kepada bank selaku kreditor.

Sebagai gambaran pengajuan kredit yang terjadi di Bank Mandiri Cabang Pati 1 yang dapat dilakukan sebagai berikut:

- 1) Calon debitor mengisi aplikasi permohonan dengan dilampirkan fotocopy dokumen-dokumen sesuai dengan syarat-syarat pengajuan kredit.
- 2) Pihak Bank kemudian meneliti surat permohonan calon debitor dan melakukan penolakan langsung apabila termasuk dalam kriteria sebagai berikut:
 - a) Kredit yang dimohon akan digunakan untuk membiayai usaha/bisnis yang dilarang menurut ketentuan Bank Mandiri.
 - b) Bisnis/usaha diklasifikasikan sebagai terbatas (*restricted*) atau resiko tinggi dan berdasarkan penilaian bank tidak layak dipertimbangkan.
 - c) Perusahaan calon debitor dan/atau pengurus/pemegang sahamnya termasuk ke dalam Daftar Gabungan Kredit

Macet ataupun Daftar *Black List* yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.

- 3) Pihak Bank akan melakukan kunjungan (on the spot) atau wawancara guna mendapat informasi dari calon debitur dan pengumpulan data tambahan.
- 4) Pihak Bank melakukan proses analisa kredit.
- 5) Hasil analisa:
 - a) Permohonan disetujui, diterbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK).
 - b) Permohonan ditolak, diterbitkan surat penolakan.
- 6) Pihak Bank kemudian menyampaikan SPPK kepada calon debitur untuk ditandatangani bila menyetujui atau menolak keputusan Bank.
- 7) Apabila calon debitur menyetujui maka wajib memenuhi syarat-syarat penandatanganan Perjanjian Kredit dan akan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit.
- 8) Pihak Bank kemudian melakukan pengikatan jaminan pada Notaris rekanan dan penutupan asuransi (dilaksanakan bersama dengan proses penandatanganan perjanjian kredit).
- 9) Penarikan Kredit, meliputi:
 - a) Debitur harus memenuhi syarat-syarat penarikan kredit.

- b) Bank melakukan pembukaan rekening dan diaktifkan oleh pejabat yang berwenang⁹⁷.

Di dalam praktek, pelaksanaan perjanjian kredit di Bank Mandiri Cabang Pati 1, bahwa untuk pinjaman sampai dengan Rp. 500.000.000 (limaratus juta rupiah) menggunakan akta di bawah tangan, untuk pinjaman Rp. 500.000.000 (limaratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) menggunakan akta di bawah tangan yang dilegalisir Notaris, sedangkan pinjaman diatas Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) menggunakan notariil akta,⁹⁸ kemudian kedua pihak (Bank sebagai kreditor dan debitor) melanjutkan dengan pembuatan APHT yang dibuat di hadapan PPAT (PPAT-Notaris) rekanan Bank yang bersangkutan, atas klausula dalam perjanjian kredit yang isinya adalah janji untuk memberikan Hak Tanggungan, atas tanah sebagai obyek yang jaminkan.

Mengenai pelaksanaan pembuatan APHT oleh PPAT diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa :

“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam praktek pada Bank Mandiri cabang Pati 1, ketentuan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada, bahwa

⁹⁷ Retno Dewi, Wawancara Pribadi, Legal Officer, Bank Mandiri Cabang Pati 1, (Pati, 10 Agustus 2020)

⁹⁸ Rikhi Mahardika Putri, Wawancara Pribadi, Legal Officer, Bank Mandiri Cabang Pati 1, (Pati, 10 Agustus 2020)

penandatanganan APHT dilaksanakan dihadapan PPAT bersama-sama antara pihak debitor atau pemilik agunan dengan pihak Bank Mandiri.

Sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitor dan kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan data tersebut PPAT dapat mengetahui berwenang atau tidak para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta atas haknya, yang pada akhirnya PPAT dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak dalam membuat APHT tersebut.

Mengenai kewenangan PPAT untuk membuat APHT ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 dan 10 ayat (2) UUHT jo Pasal 6 ayat (2) dan 44 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 95 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk selanjutnya para pihak (kreditor dan debitor) sebelum melaksanakan pembuatan APHT dihadapan PPAT, PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor tersebut. Hal ini telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli”.

Disinilah terlihat fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan/dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, dan apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftardaftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli dengan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT... telah minta pengecekan sertifikat”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Tentang waktu penyelesaian pengecekan sertifikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyatakan

“Pengembalian sertifikat sebagaimana dimaksud pada Pasal ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertifikat harus pada hari itu juga atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertifikat yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekannya oleh PPAT dimaksud.

Apabila sertifikat yang ditunjukkan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ,,..”. Apabila sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data yuridis dan data fisik yang termuat di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan atau surat ukur di Kantor Pertanahan maka untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan.⁹⁹ PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau sertifikat palsu, atau data-data yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

⁹⁹ Aris, Wawancara, Kasubi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

Ketentuan mengenai pemeriksaan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan dikandung maksud agar supaya kepentingan pihak penerima Hak Tanggungan terlindungi, apabila ternyata sertifikat hak atas tanah yang disampaikan kepada PPAT tersebut data yang ada di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang disampaikan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan bersangkutan.

Di dalam praktek pernah terjadi, bahwa suatu hak atas tanah telah dimohonkan blokir oleh pihak yang berkepentingan atau telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri yang dalam permohonannya tidak dilampiri sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan/ sehingga terhadap permohonan itu hanya bisa dicatat pada buku tanahnya saja, maka Kantor Pertanahan akan segera memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan agar pembuatan aktanya ditunda dulu sampai ada kepastian, bahwa terhadap hak atas tanah tersebut bisa dibuatkan APHT dimaksud¹⁰⁰.

b. Akibat Jangka Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Sudah Daluwarsa

Pemberian kuasa atau *lastgeving* dalam bahasa Belanda, merupakan suatu perjanjian dengan mana seseorang memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain, yang menerimanya untuk

¹⁰⁰ Aris, Wawancara, Kasubi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, (Pati, 31 Agustus 2020)

dan atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan akta autentik, dengan tulisan dibawah tangan, dengan surat biasa dan atau dengan lisan.¹⁰¹ Adapun penerimaannya selain dari secara tegas, dapat pula secara diam-diam dan dapat disimpulkan pelaksanaannya. Pemberian kuasa tidak dinjanjikan terjadi secara cuma-cuma.

Berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdara menjelaskan bahwa:

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”.

Pada kuasa khusus, hanya berisi tugas tertentu. Pemberi kuasa hanya menyuruh penerima kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja, misalnya kuasa untuk menjual rumah atau kuasa untuk menggugat seseorang tertentu saja sesuai dengan ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara.

Hal lain yang perlu diperhatikan dalam pemberian kuasa yakni menyangkut adanya ketegasan kata-kata dalam hal mengalihkan hak atas benda, menjaminkan suatu benda atau tanah, membuat suatu perdamaian atau suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik benda yang bersangkutan.

Penerima kuasa menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh penerima kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh penerima kuasa. Oleh karena tindakan dari

¹⁰¹ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili, demikian untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga, dengan siapa pemegang kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya. Dalam hal pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan yang telah diberikan oleh pemegang kuasa. Kewajiban tersebut sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada pemegang kuasa itu. Penerima kuasa berkewajiban untuk antara lain terus melaksanakan tugasnya sebagai pemegang kuasa hingga selesai.

Selama penerima kuasa belum dibebaskan untuk itu (kuasanya belum dicabut/terpenuhi/berakhir), maka penerima kuasa bertanggung jawab atas kelalaian dalam menjalankan kuasanya itu. Penerima kuasa juga diwajibkan untuk melaporkan serta memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa atas apa yang telah dikerjakannya sebagai penerima kuasa. Penerima kuasa bertanggung jawab terhadap orang lain/atau orang ketiga yang telah ditunjuknya untuk melaksanakan kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa akan tetapi orang yang ditunjuknya itu ternyata tidak cakap melaksanakan kekuasaan tersebut.

Pada ketentuan Pasal 1813 KUHPdata menyebutkan bahwa:

“Peberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya

si pemberi kuasa maupun si kuasa, dengan perkawinannya dengan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”

Bila dikehendaki pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya itu sedangkan yang diberi kuasa apabila tidak bisa melaksanakan kuasa tersebut atau wanprestasi maka penerima kuasa dapat dipaksa atau diharuskan untuk mengembalikan kekuasaan yang bersangkutan. Agar penarikan kembali kekuasaan itu mengikat pihak ketiga yang telah mengadakan perikatan dengan penerima kuasa, sebaiknya penarikan kembali kuasa itu selain kepada penerima kuasa, maka diberitahukan pula kepada pihak ketiga.

Jika pemberi kuasa mengangkat seorang kuasa baru untuk melakukan suatu urusan yang sama (*dezelfde zaak*), maka terhitunglah mulai saat diberitahukannya hal tersebut kepada penerima kuasa yang pertama. Hal tersebut menyebabkan ditariknya kembali kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang pertama tersebut.

Adalah kewajiban untuk para ahli waris dari penerima kuasa yang meninggal untuk memberitahukan peristiwa meninggalnya penerima kuasa itu kepada pemberi kuasa dan mengambil langkah-langkah yang perlu menurut keadaan demi kepentingan pemberi kuasa. Bila ahli waris lalai dalam hal ini, mereka dapat (bila beralasan) dituntut untuk membayar biaya, kerugian dan bunga. Ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1819 KUHPerdara yang berbunyi:

“Jika si kuasa meninggal dunia, para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa dan sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan si pemberi kuasa, atas ancaman mengganti biaya kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.”

Ada satu ketentuan umum tentang kuasa yaitu bahwa keabsahan suatu kuasa tidak tergantung dari keabsahan perjanjian untuk pelaksanaan mana ada diberikan kuasa.¹⁰² Artinya jika untuk pelaksanaan perjanjian pokoknya, ada diberikan kuasa, kemudian ternyata perjanjian pokok itu tidak sah, tidak harus berakibat bahwa pemberian kuasanya juga menjadi tidak sah. Bisa saja perjanjian pokoknya tidak sah, namun pemberian kuasanya tetap sah.

Pada umumnya pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah biasanya didahului dengan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-putang atau disebut juga dengan perjanjian kredit. Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank ini biasanya disebut hubungan rekanan bank/*partner* kerjasama tahap-tahap yang harus dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya sebagai berikut:¹⁰³

- 1) Bank mengirimkan order terlebih dahulu kepada Notaris/PPAT untuk meminta dibuatkannya dan dipersiapkan segala akta dan berkas-berkas yang diperlukan dalam pembuatan Perjanjian Kredit;

¹⁰² J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, hlm. 170

¹⁰³ Rikhi Mahardika Putri, Wawancara Pribadi, Legal Officer, Bank Mandiri Cabang Pati 1, (Pati, 10 Agustus 2020)

- 2) Setelah menerima order dan berkas yang dibuthkan, Notaris segera mempersiapkan akta dan melakukan pengecekan sertifikat hak milik yang digunakan sebagai jaminan kredit tersebut terlebih dahulu ke kantor BPN setempat.
- 3) Jika hasil pengecekan sudah keluar dari kantor BPN dan akta-akta yang diinginkan bank telah disiapkan oleh Notaris/PPAT, maka Notaris memberitahukan kepada pihak bank untuk segera dilakukan akad kredit dengan mengadakan janji tentang waktu penandatanganan perjanjian kredit oleh kedua belah pihak yang dalam hal ini adalah debitur dengan kreditur yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.
- 4) Sesuai kesepakatan tanggal, hari dan jam yang ditentukan, para pihak wajib datang di hadapan Notaris/PPAT untuk dilakukan akad kredit.

Pada prakteknya, pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung dibuat APHT dimana sertifikatnya sudah atas nama debitur atau pemberi jaminan Hak Tanggungannya sendiri, dan dengan didahului dengan SKMHT dimana pembebanan Hak Tanggungan tidak langsung dibuat APHTnya.¹⁰⁴

Sebagaimana telah diketahui bahwa, pada dasarnya setiap pembuatan APHT harus dihadiri sendiri oleh para pihak yang bersangkutan, yaitu pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang

¹⁰⁴ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan dan pemegang Hak Tanggungan. Namun demikian, apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan untuk hadir sendiri untuk membuat APHT, maka pemberi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa kepada orang lain maupun kepada pemegang Hak Tanggungan. Pemberian kuasa ini dilakukan dengan membuat SKMHT. SKMHT merupakan surat kuasa khusus ditujukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi Hak Tanggungan hadir di hadapan Notaris/PPAT untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan, berhubung pemberi Hak Tanggungan tidak datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan Tanggungan di hadapan Notaris atau PPAT.¹⁰⁵

Penggunaan SKMHT sering kali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan kredit. Banyak kreditur yang memegang SKMHT yang hanya akan dilaksanakannya apabila ada gejala debitur akan cedera janji. Meskipun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditur (pemegang jaminan). SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk mebebaskan suatu benda dengan Hak

¹⁰⁵ Supriadi, Hukum Agraria, (Bandung:Sinar Grafika, 2012), hlm. 186.

Tanggungan. Pemberi SKMHT di sini adalah pemilik jaminan, sedangkan penerima SKMHT adalah penerima jaminan.

Pembuatan SKMHT dilatar belakangi berbagai kepentingan dan hambatan, terutama karena proses pembebanan, pemberian, dan pemasangan Hak Tanggungan tidak mudah antara lain disebabkan hal-hal sebagai berikut:¹⁰⁶

- 1) Harus melalui suatu formalitas tertentu;
- 2) Memakan waktu yang lama;
- 3) Memakan waktu yang lama;
- 4) Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur jangka waktunya pada dasarnya terlalu singkat dan jumlahnya tidak terlalu besar;
- 5) Benda yang akan dijaminkan belum bersertifikat;
- 6) Kreditur mempercayai debitur, artinya ia merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang Hak Tanggungan. Sebaliknya, debitur juga merasa tertolong dan aman dengan dipasangnya Hak Tanggungan oleh pihak kreditur.

SKMHT dibuat dikarenakan permasalahan waktu, contohnya adalah karena seorang direksi bank adalah pihak yang perlu menandatangani, dan pada saat pembuatan APHT, ia mewakili para pihak, sehingga mengenai permasalahan waktu disini adalah disebabkan pihak bank menjalankan dua posisi pada saat pembuatan

¹⁰⁶ Rachmadi Usman, Hukum Kebendaan, (Jakarta:Sinar Grafika, 2013), hlm. 437.

APHT, yaitu posisi sebagai pihak bank selaku kreditur, dan juga posisi sebagai debitur.¹⁰⁷ Dikarenakan pihak bank, yakni diwakili oleh seorang direksi harus menjalankan dua posisi, dan mengetahui bahwa posisi sebagai direksi seorang bank memiliki tugas dan wewenang yang besar, ia tidak bisa meninggalkan tanggung jawabnya begitu saja, sehingga perlulah dibuat SKMHT dari pihak bank.

Pembuatan SKMHT ini wajib dilakukan dengan akta notaris atau akta PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka yang berwenang membuat suatu SKMHT adalah Notaris dan PPAT yang dilakukan dengan membuat akta notaris atau dengan akta PPAT.

Bagi sahnya suatu SKMHT selain wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat yaitu:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk meakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi;
- 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

¹⁰⁷ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini”, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) ini menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian juga terpisah dari akta-akta lain.

Pada praktek di lapangan, SKMHT digunakan oleh debitur untuk mendahului suatu pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan. Alasan dibuatnya SKMHT itu bermacam-macam kondisi, seperti sertifikat baru di konversi, baru adanya proses jual beli, yang mana sertifikatnya dalam proses balik nama, sertifikat sedang dalam proses roya, sertifikat belum diserahkan kepada bank yang baru dan belum dilakukan pengecekan karena didahului proses take over, atau karena letak tanahnya di luar kedudukan Notaris selaku PPAT.¹⁰⁸

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT, jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT.

Mekanisme awal dalam pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan proses Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh bank, dimana apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir, maka pihak

¹⁰⁸ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

pemberi Hak Tanggungan dapat memberikan kuasa untuk mengurus Hak Tanggungan tersebut. Kuasa tersebut adalah Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dapat diberikan kepada pihak bank ataupun pihak ketiga untuk mengurus Hak Tanggungan tersebut. Setelah proses pembuatan dan penandatanganan perjanjian kredit dilakukan, maka dibuatlah SKMHT. SKMHT diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa Hak Tanggungan untuk mengurus Hak Tanggungan.

Sejalan dengan itu, SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.¹⁰⁹

SKMHT yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, dengan demikian ketentuan mengenai berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813,1814, dan 1816 KUHPerdara tidak berlaku untuk SKMHT. SKMHT ini hanya dapat berakhir apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan atau apabila jangka waktu SKMHT telah berakhir. SKMHT tidak bisa lepas dari sejarah hukum jaminan

¹⁰⁹ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta:Djambatan, 1999) hlm. 119.

sebelumnya, dalam hal ini mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik yang diatur dalam KUH Perdata. Berdasarkan hal tersebut pembuat undang-undang menetapkan batas waktu SKMHT dimana secara umum jangka waktu berlakunya suatu SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT yaitu:

- 1) Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.
- 2) Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

Pengertian tanah terdaftar ialah tanah tersebut telah bersertifikat atau tanah tersebut sudah memiliki sertifikat dan terdaftar di kantor pertanahan atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar ialah tanah tersebut secara administrasi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan atau bisa juga tanah tersebut sedang dilakukan proses balik nama, pemecahan, pemisahan, ataupun pendaftaran pertama kali di kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat.¹¹⁰

Ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk

¹¹⁰ H. M. Arba Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta:Sinar Grafika, 2015), hlm. 170.

menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kredit-kredit tertentu yang dimaksud adalah kredit program kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan berlakunya batas waktu SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait. Mengenai hal ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu tertanggal 8 Mei 1996.

Apabila dalam batas jangka waktu yang ditentukan SKMHT dimaksud tidak diikuti dengan pelaksanaan pembuatan APHT, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT, maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Dinyatakan antara lain dalam penjelasan Pasal 15 ayat (6) UUHT bahwa ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu.

Batal demi hukum disini artinya adalah akibat dari suatu keputusan dianggap tidak pernah ada, atau dianggap kembali seperti semula sebelum adanya keputusan. Dengan ketentuan Pasal 15 ayat

(6) UUHT, SKMHT yang telah melampaui batas waktunya, dianggap batal demi hukum, sehingga perlu dibuat kembali dari awal SKMHT tersebut.¹¹¹ Akibat dari batalnya SKMHT tersebut, maka surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Ini mengakibatkan PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tersebut telah melampaui batas waktunya.

SKMHT berakhir karena jangka waktu yang telah diatur oleh UUHT dan yang disepakati para pihak telah berakhir, serta telah dilanjutkan dengan pengikatan APHT. Berakhirnya SKMHT mengakibatkan gugurnya hak dan kewajiban debitur dan kreditur yang termuat dalam SKMHT, termasuk janji-janji, hutang piutang dan tidak menjadi objek Hak Tanggunga. Namun, apabila SKMHT tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT, maka hal-hal tersebut kembali berlaku atau berlanjut sampai dengan lunasnya kredit si debitur.

SKMHT yang melampaui batas berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (6) UUHT batal demi hukum, berdasarkan penjelasan dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT, hal ini untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ini didasarkan karena jika SKMHT tidak segera diikuti dengan pembuatan APHT, ketika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan contohnya tanahnya ternyata bermasalah,

¹¹¹ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

sedangkan debitur telah menikmati uang pinjaman dari bank, namun bank sendiri belum memegang Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini baru muncul setelah adanya pembuatan APHT, namun APHT sendiri baru dapat muncul salah satunya dengan SKMHT. Hal ini mengakibatkan pihak bank belum memegang jaminan dari pihak debitur, sehingga dapat mengakibatkan kerugian dari pihak bank. Akibat dari batal demi hukumnya dari SKMHT tersebut, maka SKMHT tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk pembuatan APHT. Dengan demikian akan berlaku ketentuan jaminan umum yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata dan kreditur sebagai kreditur konkuren seperti yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 1132 KUH perdata yang menentukan:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang salah untuk didahulukan”

Selain sebagai jaminan umum yang timbul dari undang-undang, juga sebagai kreditur konkuren, sehingga jika terjadi kredit macet, maka harus diajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

B. Akibat Hukum Ketidaktepatan Waktu Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Terhadap Hak-Hak Kreditur

Akibat hukum ketidaktepatan waktu dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Pati. Ketidaktepatan waktu tersebut terjadi pada pelaksanaan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya oleh PPAT atau karyawannya pada Kantor Pertanahan, maupun pada proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang ditandai oleh adanya pencatatan adanya Hak Tanggungan pada buku-tanah hak atas tanah/HMSRS dan sertipikat hak atas tanah/HMSRS, dan penerbitan buku-tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan.

Ketidaktepatan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan telah menimbulkan akibat hukum yang beragam. Dalam praktek yang merasakan langsung adalah kreditor/penerima Hak Tanggungan dan PPAT.

Menurut Febriana Susanti¹¹², setelah penandatanganan akta perjanjian kredit dan APHT, sebagai pengikatan jaminan hak atas tanah, maka Notaris/PPAT akan membuat dan menyerahkan kepada Bank/Kreditor yaitu surat keterangan yang biasanya disebut *covernote*. Di dalam *covernote* tersebut memuat keterangan jenis akta, nomor dan tanggal akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT, serta estimasi jangka waktu penyelesaiannya, termasuk jangka waktu untuk penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan.

Jangka waktu penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan pada *covernote*, senantiasa ditetapkan lebih lama dari jangka waktu yang

¹¹² Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

ditetapkan UUHT. Walau demikian pihak Bank / kreditor tidak keberatan, karena antara kreditor dan Notaris / PPAT telah mempermaklumkan proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan ketentuan jangka waktu yang ditetapkan.

Menurut Susiana¹¹³, dalam praktek, atas keterlambatan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya (yang telah melampaui jangka waktu dua bulan setelah penandatanganan APHT), kepada Notaris/PPAT diberikan sanksi administratif berupa tegoran secara lisan dari Kasubsie PPH dan PPAT. Dengan tegoran lisan tersebut, mengharuskan PPAT/Notaris dalam melakukan pendaftaran melampirkan surat keterangan atau pernyataan yang berisikan alasan tentang keterlambatan pengirimannya.

Penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang berlarut-larut dan tidak tepat waktu berakibat pula pada ketidaktepatan janji PPAT/Notaris kepada Bank/kreditor. Menurut Susiana¹¹⁴, kondisi demikian sering menimbulkan ketegangan/disharmoni hubungan antara kreditor dan PPAT/Notaris. Ketidaktepatan penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan telah menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak dan tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat, khususnya bagi kreditor yang telah memberikan dananya kepada debitor. Ketidaktepatan waktu penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan juga berakibat pada menurunnya kepercayaan kreditor kepada PPAT/Notaris.

¹¹³ Susiana, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 26 Juli 2020)

¹¹⁴ Susiana, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 26 Juli 2020)

Perlindungan hukum yang kuat sangatlah penting, Retno Dewi¹¹⁵ menuturkan, bahwa antara pihak Bank dengan PPAT/Notaris memang telah ada kesepakatan tentang jangka waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan. Tetapi bila dana yang dibebankan secara HT telah diterima oleh debitor sedangkan sertifikat HT belum diterima oleh Kreditor tentu akan menimbulkan kekhawatiran mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor. Pihak Kreditor/Bank cabang masih dapat bersabar menanti penyelesaian sertifikat HT, namun tuntutan dari Pihak kreditor pusat (Bank yang berkedudukan di Jakarta) menghendaki pertanggungjawaban yang jelas mengenai keluarnya dana untuk permintaan kredit dari debitor.

Selanjutnya dikatakan oleh Febriana Susanti¹¹⁶, selama menjalankan jabatannya sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Pati, walaupun dalam proses pendaftaran HT terjadi keterlambatan dalam penyelesaiannya, tetapi belum pernah ada proses pendaftaran HT yang terpaksa tidak dapat dilanjutkan sebagai akibat adanya peletakan sita oleh Pengadilan atau penetapan obyek HT yang sedang didaftarkan Hak Tanggungannya sebagai boedel kepailitan.

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahap lanjutan dari proses pemberian Hak Tanggungan atau penandatanganan APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak yang harus dilaksanakan untuk menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak

¹¹⁵ Retno Dewi, Wawancara Pribadi, Legal Officer, Bank Mandiri Cabang Pati 1, (Pati, 10 Agustus 2020)

¹¹⁶ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

Tanggungjawab terhadap pihak ketiga¹¹⁷. Pasal 13 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kewajiban pendaftaran ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Ketentuan ini merupakan penegasan bahwa terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publikasi atau asas keterbukaan.

Berkaitan dengan asas pulikasi Hak Tanggungan, Sutan Remy Sjahdeini mengatakan bahwa: “Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan”. Oleh karena itu menurut penulis, pencatatan atau pendaftaran tersebut hendaknya dipahami, tidak hanya cukup dalam suatu daftar pembukuan tetapi harus dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan. Pasal 14 ayat (1) UUHT tegas menyatakan bahwa sertipikat Hak Tanggungan adalah merupakan bukti adanya Hak Tanggungan.

Asas publisitas ini juga merupakan asas Hipotik, sebagaimana tercantum pada Pasal 1179 KUH Perdata. Pada Pasal tersebut dinyatakan bahwa pembukuan Hipotik harus dilakukan dalam registerregister umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan demikian tidak

¹¹⁷ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan,(Bandung: ALUMNI, 1999), hal 44

dilakukan, Hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditor-kreditor preferen (yang tidak dijamin dengan Hipotik)¹¹⁸.

Kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan (*droit de preferent*) terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya telah ditetapkan jangka waktu tertentu sebagai berikut:

1. Pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya ditentukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya;
2. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat yang diperlukan untuk pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Kata “selambat-lambatnya” menunjukkan keinginan pembentuk UUHT agar “sebelum atau pada hari ketujuh hari kerja”, pengiriman APHT dan warkahnya telah dilaksanakan. Agar ketentuan tersebut ditaati, maka pada Pasal 23 ayat (1) ditetapkan sanksi administrasi yang dapat dikenakan kepada Pejabat yang melanggar atau lalai melaksanakannya. Sanksi tersebut berupa:

¹¹⁸ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan, (Bandung: ALUMNI, 1999), hal 44

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara dari jabatannya; dan
4. Pemberhentian dari jabatannya.

Hasil penelitian menunjukkan dari jenis sanksi tersebut, yang telah dilaksanakan yaitu tegoran lisan. Tegoran lisan ini selanjutnya memberi kewajiban kepada PPAT untuk melampirkan dalam permohonan pendaftaran atas obyek jaminan Hak Tanggungan dimaksud yaitu surat pernyataan keterlambatan yang berisikan alasan-alasan keterlambatannya.

Bagaimana dengan status APHT, bila pengiriman kepada atau penerimaan berkas APHT dan warkah untuk pendaftarannya melampaui jangka waktu yang telah ditetapkan? Keterlambatan pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan tidak mengakibatkan APHT-nya menjadi batal atau tidak sah atau proses pendaftarannya tidak dapat dilaksanakan. APHT-nya tetap sah dan proses pendaftarannya tetap harus dilanjutkan. Demikian sesuai Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996, yang antara lain ditegaskan:

“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 bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita oleh 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 pengiriman terlambat, berkas tersebut wajib tetap diproses oleh Kantor Pertanahan”.

Penetapan jangka waktu pengiriman permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, redaksinya berbeda dengan redaksi penetapan waktu buku tanah Hak Tanggungan. Disebutkan bahwa tanggal buku tanah adalah “tanggal hari ketujuh” setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya.

Menurut Satrio¹¹⁹, disini ada yang aneh, ada orang memberikan Hak Tanggungan, ada pihak yang menyatakan menerima pemberian Hak Tanggungan, aktanya sudah ditandatangani di depan dan oleh PPAT dan para saksi jadi sudah lengkap dan sah seperti yang ditetapkan oleh undang-undang tetapi tidak lahir Hak Tanggungan. Lalu dengan dilakukannya semua tindakan dan dipenuhinya semua formalitas seperti itu, apa yang muncul. Anehnya, disini tidak lahir apaapa, karena Hak Tanggungan dinyatakan lahir pada hari ketujuh sesudah permohonan pendaftarannya diterima lengkap oleh Kantor Pertanahan. Diwaktu yang lalu dengan ditandatanganinya akta Hipotek orang masih bisa mengatakan, bahwa paling tidak Hipotek, antara pemberi dan penerima Hipotek, sudah lahir. Jadi, dengan pemberian dan penerimaan Hipotek melalui penandatanganan akta Hipotek, ada sesuatu yang lahir. Sekarang tidak dapat dikatakan demikian, karena ketentuannya yang berbicara secara umum pada saat dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan, dihadapan dan dituangkan dalam akta pejabat yang berwenang, tetapi tidak lahir Hak Tanggungan bahkan tidak lahir apa-apa sedang yang menentukan

¹¹⁹ J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hal 145-146.

lahir Hak Tanggungan yang diperjanjikan para pihak dalam APHT adalah pejabat Kantor Pertanahan, yang notabene adalah bukan pihak dalam APHT.

Bila dihubungkan dengan penjelasan Pasal 13 ayat (4), salah satu tujuan ditetapkannya tanggal saat lahirnya Hak Tanggungan adalah agar pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan tidak berlarutlarut, sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukumnya. Jika tujuannya demikian, mestinya ditentukan berapa hari paling lambat harus dibuat buku tanah Hak Tanggungan¹²⁰, dan berikut Sertipikat Hak Tanggungannya, sehingga bila pendaftaran Hak Tanggungannya dapat diselesaikan lebih cepat, tidak perlu lagi menunggu tanggal hari ketujuh.

Bukti adanya Hak Tanggungan yang ditandai dengan terbitnya sertipikat Hak Tanggungan, memberi implikasi kepastian hukum terhadap hak-hak kreditor atas jaminan Hak Tanggungan. Hak-hak kreditor dimaksud yaitu :

**1. Memberikan Kedudukan Yang Diutamakan (*Droit De Preferent*)
Kepada Pemegang Hak Tanggungan**

Pada Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT dikemukakan bahwa:

“Apabila debitor cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang

¹²⁰ J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hal 147.

Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”¹²¹.

Dalam berbagai literatur ada beberapa kata yang digunakan secara bergantian untuk menunjukkan kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu kata “hak mendahulu atau hak istimewa atau hak diutamakan.” Dalam ilmu hukum hak kreditor tersebut dikenal sebagai *droit de preferent*. Hak *preferent* ini tidak dipunyai oleh kreditor bukan pemegang Hak Tanggungan.

Hak mendahulu kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bahkan berlaku sekalipun obyek jaminan tersebut sudah dipindahtangankan kepada pihak lain (*droit de suite*). Dalam hal ini posisi pemegang hak baru menjadi penjamin atas utang debitor.

Keterlambatan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan memberi implikasi tidak segera terpenuhinya hak *preferent* dari kreditor. Sehingga jika sementara dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sebelum terbitnya sertipikat Hak Tanggungan terdapat kondisi yang mengharuskan penjualan barang jaminan, misalnya berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap, maka kedudukan kreditor tidak berbeda dengan kreditor-kreditor lainnya (kreditor konkuren). Berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dikatakan bahwa tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dulu,

¹²¹ Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal 97.

para kreditor konkuren semuanya secara bersama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang. Penjualan atas benda-benda tersebut selanjutnya akan dibagi menurut perimbangan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.

2. Hak Atas Tanah Yang Menjadi Jaminan Hak Tanggungan Tidak Dapat Diletakkan Sita Oleh Pengadilan Atas Permintaan Pihak Ketiga

Tujuan dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu bila debitor cedera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk melakukan penjualan baik secara di muka umum (lelang) atau secara di bawah tangan dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut dengan hak diutamakan (*droit de preferent*) dari pada kreditor-kreditor lain. Sehubungan dengan hal tersebut, terhadap obyek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan dalam rangka memenuhi permintaan pihak ketiga.

Menurut Sjahdeini, sudah seharusnya menurut hukum terhadap hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang

Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh Pengadilan, berarti Pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang didahulukan (hak *preferent*) dari kreditor pemegang Hak Tanggungan¹²².

Penegasan tidak dapat diletakkannya sita atas obyek Hak Tanggungan tidak dimuat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi hal ini ditetapkan dalam *yurisprudensi cfm.* Putusan Mahkamah Agung RI No.394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa barang-barang jaminan sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Mandiri Cabang Pati 1) tidak dapat dikenakan sita jaminan¹²³.

Keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan, juga memberi peluang kepada pihak ketiga untuk melakukan sanggahan dan meminta pengadilan meletakkan sita jaminan atas obyek Hak Tanggungan¹²⁴. Hal ini berakibat tidak dapat dilanjutkannya proses pendaftaran Hak Tanggungan sampai sita tersebut diangkat dan sangat merugikan kreditor/penerima Hak Tanggungan yang telah menyerahkan dananya berdasarkan perjanjian kredit kepada debitor.

¹²² Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan,(Bandung: ALUMNI, 1999), hal 41

¹²³ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan,(Bandung: ALUMNI, 1999), hal 42

¹²⁴ A.P. Parlindungan,Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996/9 April 1996/Lembaran Negara Nomor 42 dan Sejarah Terbentuknya,(Bandung:Mandar Maju,1996), Hal. 55.

3. Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Tetap Berwenang Melakukan Segala Haknya Sekalipun Pemberi Hak Tanggungan Dinyatakan Pailit

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT ditetapkan bahwa dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak-haknya. Menurut Gautama, menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan tergolong sebagai “*separatisten*” yaitu kreditor yang mempunyai hak yang berasal dari gadai dan hipotik atau hak jaminan lainnya. Kreditor separatis karena sifatnya sebagai pemilik suatu hak jaminan dilindungi secara super preferent. Jadi walaupun telah ada pernyataan pailit terhadap pemberi Hak Tanggungan, tetapi jaminan Hak Tanggungan tidak terkena pailisemen dan tagihan kreditor tidak termasuk boedel pailit¹²⁵.

Pada penjelasan Pasal 21 ditegaskan bahwa ketentuan tersebut untuk lebih memantapkan kedudukan preferent pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Kedudukan yang sedemikian istimewa diberikan undang-undang atau penyebutan sebagai kreditor separatis tidak berlaku bilamana hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar sebagai jaminan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan.

¹²⁵ Sudargo Gautama, Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1998), hal 91

C. Upaya Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Untuk Menanggulangi Pelanggaran Terhadap Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Adanya PPAT yang terlambat maka BPN terus berupaya untuk menanggulangi atau mengurangi angka PPAT yang terlambat dalam mendaftarkan berkas APHT untuk selanjutnya diproses menjadi sertipikat hak tanggungan yaitu dengan:

1. Penerapan Sanksi Kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Yang Melanggar

PPAT dalam melaksanakan tugasnya wajib mentaati aturan, ketentuan, sebagaimana telah digariskan dalam Undang-undang. Keterlambatan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Kantor pertanahan oleh PPAT menimbulkan sanksi untuk PPAT itu sendiri. Hal ini semata-mata bertujuan untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam pasal 23 Undang-Undang Hak Tanggungan telah diatur sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing. Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa:

“pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrasi, berupa :

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;

- c. Pemberhentian sementara dari jabatan; dan
- d. Pemberhentian dari jabatan”.

Disamping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Isti selaku kepala subseksi peralihan, pembebanan hak, dan PPAT pada kantor BPN Kabupaten Pati, bahwa sampai sejauh ini pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT berjalan sesuai ketentuan yang berlaku. Namun, ada pula yang PPAT yang melanggar ketentuan batas waktu pendaftaran Hak Tanggungan meskipun jumlahnya relatif kecil. Dalam Kantor BPN Kabupaten Pati, sanksi yang pernah diberikan berupa sanksi administrative terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran yaitu berupa teguran saja sebab hal itu jarang terjadi.¹²⁶ Pada mulanya atau pada saat PPAT melakukan keterlambatan untuk pertama kalinya maka saat menyerahkan berkas untuk pendaftaran hak tanggungan, PPAT tersebut juga diminta untuk membuat surat keterangan terlambat disertai alasan, tetapi berkas pendaftaran hak tanggungan tersebut tetap bisa diterima dan diproses karena dalam Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri

¹²⁶ Isti, Wawancara, Sekertaris Pribadi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati (Pati, 31 Agustus 2020)

Agraria/ Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan bahwa Ketentuan pendaftaran Hak Tanggungan harus dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditentukan. Selanjutnya jika masih terulang maka BPN akan mengenakan sanksi administratif berupa teguran kepada PPAT yang melanggar yaitu berupa teguran secara tertulis. Hal ini dilakukan agar menjadi perhatian bagi PPAT untuk selalu mentaati ketentuan yang telah dituliskan dalam undang-undang. Teguran atau sanksi administratif dikenakan kepada PPAT dalam pelanggaran yang terbilang ringan. Lain halnya jika PPAT melakukan pelanggaran berat yaitu bermufakat jahat misalnya dalam suatu proses pembuatan dan pendaftaran hak tanggungan, PPAT mengetahui jika objek hak tanggungan tersebut terdapat sengketa tetapi PPAT tersebut tetap memproses dan dia mengetahui itu akan menguntungkan salah satu pihak maka sanksi yang diberikan adalah sanksi berat yaitu dapat diberhentikan secara tidak hormat¹²⁷.

2. Mengadakan Pembinaan Secara Berkala

PPAT adalah Pejabat yang dalam pelaksanaan tugas-tugasnya PPAT banyak sekali bersinggungan atau berhubungan dengan kantor pertanahan khususnya di wilayah kewenangannya, dimana diantara PPAT dan kantor pertanahan hendaknya terjalin hubungan baik dan berkoordinasi dalam mentaati aturan yang telah ditetapkan. Dalam

¹²⁷ Isti, Wawancara, Sekretaris Pribadi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati (Pati, 31 Agustus 2020)

pelaksanaan tugas masing-masing keduanya berhubungan satu sama lain, maka segala tindakannya yang berkaitan dengan pelaksanaan kewajibannya dalam pembuatan akta PPAT akan diawasi oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat termasuk pemeriksaan terhadap pembuatan akta, pengadaan dan pengisian protokol, serta pelaksanaan segala kewajiban yang telah ditentukan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati juga telah berupaya untuk melakukan koordinasi dengan PPAT -PPAT di wilayah Kabupaten Pati untuk selalu mentaati ketentuan yang berlaku.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati berupaya dengan mengadakan pembinaan secara berkala kepada PPAT khususnya mengenai masalah pendaftaran Akta pemberian hak tanggungan yang akan diproses menjadi sertipikat hak tanggungan.

Dalam pembinaan tersebut, PPAT diterangkan, dibina, dan diingatkan kembali tentang ketentuan yang telah tertulis dalam UndangUndang Hak Tanggungan bahwa “Selambat-lambatnya dalam jangka waktu tujuh Hari sejak akta tersebut ditandatangani maka PPAT harus segera mendaftarkannya ke BPN” Pembinaan ini dilakukan untuk mengingatkan PPAT akan aturan-aturan dalam undang-undang yang seharusnya ditaati.

Pembinaan ini dilakukan oleh Kantor BPN Kabupaten Pati dengan membuat workshop yang dihadiri oleh seluruh PPAT di wilayah Kabupaten Pati. Workshop ini bertujuan untuk mensosialisasikan

ketentuan dan protokol yang harus ditaati serta juga berupaya untuk melakukan koordinasi dengan PPAT-PPAT se-wilayah Kabupaten Pati karena dewasa ini banyak ketentuan yang menjadi luntur dan tidak tegas lagi padahal sudah semestinya aturan itu ditaati. Utamanya menyangkut pendaftaran hak tanggungan.

Pembinaan yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati telah menjadi agenda rutin. Dalam tahun 2014, kantor BPN Kabupaten Pati telah dua kali melaksanakan kegiatan yang bertujuan melakukan pembinaan PPAT yaitu dalam bulan April dan September. Terbukti, pembinaan yang dilakukan oleh Kantor BPN Kabupaten Pati cukup efektif karena setelah dilakukan pembinaan, bulan berikutnya jumlah yang terlambat menurun secara signifikan namun hal itu hanya bertahan singkat saja, setelah itu angka keterlambatan meningkat kembali. Hal ini dapat terlihat dalam tabel rekapitulasi APHT kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MELAMPAUI BATAS WAKTU

1. factor-faktor yang menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) melampaui batas waktu ada 3 hal, yaitu:

a. Proses dan hambatan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), masalah kesalahan dalam penulisan identitas para pihak mengenai kesalahan dalam penulisan Nama lengkap ,alamat ,tempat tanggal lahir, pekerjaan, serta nomer Kartu Tanda Penduduk di dalam APHT . Oleh karena itu Petugas yang bertugas di loket penerimaan berkas juga memeriksa kesamaan data identitas para pihak yang ada tertulis di APHT dengan fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk) para pihak. Penulisan tersebut haruslah sama persis dengan ada yang tertulis dalam KTP. Apabila terjadi kesalahan penulisan nama lengkap ataupun salah satu huruf saja, maka petugas loket akan mengembalikannya ke petugas PPAT.

b. Keterlambatan pengiriman berkas untuk pendaftaran hak tanggungan oleh kantor PPAT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Keterlambatan pengiriman berkas dikarenakan beberapa hal, yaitu: kurang ketelitian PPAT dalam menjalankan tugasnya, batasan sanksi administrasi pada pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Hak

Tanggungannya kurang begitu jelas, inkonsisten Badan Pertanahan Nasional dalam menerapkan ketentuan pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

- c. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan yang didahului SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)
2. Akibat hukum ketidaktepatan waktu 7 (tujuh) hari dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak kreditor, adalah:
 - a. Secara empiris, di Kabupaten Pati tidak ditemukan adanya penghentian proses Pendaftaran Hak Tanggungan karena adanya peletakan sita dan putusan kepailitan.
 - b. Secara normatif, selama sertifikat Hak Tanggungan belum terbit, maka:
 - 1) Kedudukan kreditor adalah sebagai kreditor konkuren;
 - 2) Terbukanya kesempatan bagi pihak ketiga meminta peletakan sita oleh pengadilan;
 - 3) Jika debitur/pemilik jaminan dinyatakan pailit, obyek jaminan termasuk dalam boedel pailit;
 3. Upaya Kantor BPN Kabupaten Pati untuk mengurangi angka PPAT yang melanggar ketentuan pasal 13 ayat (2) Undang-Undang hak tanggungan
 - a. Penerapan sanksi kepada PPAT yang melanggar;
 - b. Melakukan pembinaan secara berkala kepada PPAT.

APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Pati yang melanggar ketentuan pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan tentang melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari, akibat hukumnya yang dikenakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati hanya dikenai sanksi administratif yang berupa teguran lisan dan teguran tertulis saja dan pendaftaran Hak Tanggungan tetap diproses oleh Kantor Pertanahan. Sedangkan sanksi administratif yang berupa pemberhentian sementara dari jabatan dan pemberhentian dari jabatan tidak dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

SARAN

1. Tidak hanya PPAT saja yang melaksanakan sanksi administratif apabila melakukan pendaftaran Hak Tanggungan melebihi batas waktu, namun apabila Kantor Pertanahan tersendiri juga melebihi jangka 7 (tujuh) hari dalam mencatat kedalam buku tanah Hak Tanggungan setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan, maka juga perlu dilakukan sanksi administratif. Namun sementara ini belum ada peraturan perundangan-undangan yang mengaturnya. Karena dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sanksi administratif yang diberikan hanya mengatur tentang PPAT yang lalai dalam tugasnya, tetapi peraturan perundang-undang yang berlaku sekarang belum mengatur tentang saksi administratif kepada Kepala Kantor Pertanahan yang tidak melakukan tugasnya dengan baik seperti apabila Kepala Kantor Pertanahan tidak memberikan sanksi administratif

menurut Pasal 23 ayat (1) UUHT, maka Kepala Kantor Pertanahan tersebut harus juga diberikan sanksi administratif agar Kepala Kantor menjadi lebih disiplin dan mematuhi peraturan perundang-undangan.

2. Sebelum proses penandatanganan APHT, PPAT diharapkan terlebih dahulu mengadakan pemeriksaan atas kelengkapan surat-surat yang diperlukan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan terutama mengenai pengecekan sertifikat hak atas tanahnya yang akan dijadikan obyek jaminan ke Kantor Pertanahan. Guna menunjang proses pemeliharaan dan pengecekan data hak atas tanah maupun pendaftaran Hak Tanggungan, maka PPAT diharuskan perlu secepatnya didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga dikemudian hari tidak mengalami hambatan atau masalah.
3. PPAT hendaknya tidak melakukan penandatanganan APHT bilamana semua syarat dan kelengkapan untuk pendaftarannya belum terpenuhi secara lengkap.
4. Perlu adanya pengawasan dan monitoring terus menerus oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kasubsie PPH dan PPAT, terhadap kinerja pegawai Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan dan penyelesaiannya agar percepatan penyelesaian pendaftaran dapat terwujud tanpa tendensi apapun. Kinerja Kantor Petanahan yang baik, juga akan mempengaruhi pekerjaan PPAT. PPAT dan Kantor Pertanahan harus menjadi partner kerja yang saling mendukung dan kooperatif. Tentu ini akan membuat penilaian yang baik dari masyarakat luas dan

khususnya dari pihak debitor/kreditor terhadap kinerja Kantor Pertanahan dan PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir, Muhammad, 1986, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Citra Aditya Bakti
- Abdulkadir, Muhammad & Murniati Rilda, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Advendi. S & Elsi Kartika.S, 2007, *Hukum dan Ekonomis Edisi II*, Jakarta :Grasindo
- Andrian, Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Badruzaman, Mariam Darus,1982, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, Ct. III
- Budiono, Herllien, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-asas Wigati Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Budiono, Herllien, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Harsono, Boedi, 2002, *Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*, Jakarta : Djambatan
- Harsono. Boedi, 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan.
- Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia* , Jakarta : Djambatan
- Hasanudin, Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- H. M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta:Sinar Grafika
- Irianto, Sigit, 2018, *Hukum Perdata*, Semarang: Print Media Offset
- Iskandar, 2008 *Metodologi Penelitian Pendidikan dan sosial (Kuantitatif dan Kualitatif)*, Jakarta: Gopress
- J. Satrio, Hukum Jaminan, 1998, *Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, Bandung:Citra Aditya Bakti
- Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Nanawi, Hadari dan HM.Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: UGM Press

- M. Khoidin, 2005, *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan*, Yogyakarta, LaksBang PRESSindo
- M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Mariam Darius Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung:CV.Mandar Maju
- Usman, Rachmadi, 2013, *Hukum Kebendaan*, Jakarta:Sinar Grafika
- Pasribu, Chairun dan Suharawardi K. Lubis, 2011, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika
- Patrik, Purwahid dan kashadi, 2008, *Hukum Jaminan*, Semarang: Fakultas Hukum UNDIP
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Perangin, Effendy, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers
- R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Bandung: Alumni Bandung
- Salim dan Erlies Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta PT. Raja Grafindo Persada
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- Santoso, Urip, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama
- Saraswati, Winda, 2006, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Sarana Pengikatan Jaminan Dalam Pelaksanaan Bisnis Perbankan* Surabaya : Universitas Erlangga
- Setiabudi, Jayadi, 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar.
- Soekanto, Soerjono, 1985, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo, Jakarta
- Soekanto, Soerjono, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI-PRESS
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia

- Soerodjo, Irawa/n, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola,2003
- Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Inermasa
- Subekti, 1989, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Sudargo Gautama, 1998, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Sugono, Bambang, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Suhardi, Gunarto, 2003, *Usaha perbankan dalam perspektif hukum*, Yogyakarta : Kanisius
- Sumardjono, Maria S.W., 2007, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Jakarta : Kompas
- Supramono, Gatot, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: ALUMNI, 1999
- Triantono, 2007, *Mekanisme Pembebanan Hak Atas Tanah*, Semarang : UNES
- Waluyo, Bambang, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta : Sinar Grafika
- Wicaksono, Frans Satriyo, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, Jakarta : Visimedia
- Widjaja, Kartini Muljadi Gunawan, 2006, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group
- Yanly Gandawidjaja, 2002, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, Bandung, Universitas Katolik Parahyangan

Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Jurnal

Ariyanto, Didik, Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gombang. (Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro. 2006

A.P. Parlindungan, Komentor Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996/9 April 1996/Lembaran Negara Nomor 42 dan Sejarah Terbentuknya,(Bandung: Mandar Maju, 1996)

Hasibuan, Effendy, *“Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997

Sudaryanto. W, *“Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan”*, Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta,

Artikel

Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan, *Panduan bantuan hukum di Indonesia*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2007)

Webseite

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf>, 2020

Www. MKn UNSRI,(Hak Tanggungan,Pemberian dan Pendaftaran), Internet, 2020

CURRICULUM VITAE

Nama : Muhammad Widya Iswara Rizky Anugerah
Tempat, Tgl Lahir : Semarang, 27 Februari 1995
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Status : Sudah Menikah
Alamat Sekarang : Ds. Doropayung RT 001/RW 001, Kec. Juwana
Kab. Pati, Jawa Tengah
Telpon : 081284870087
Email : doropayung@gmail.com



PENDIDIKAN

- 2001-2007 Sekolah Dasar di SDN 1 Kauman, Juwana
- 2007-2010 Sekolah Menengah Pertama di SMPN 1 Juwana
- 2010-2013 Sekolah Menengah Atas di SMAN 1 Pati
- 2013-2018 Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang
- 2018-2021 Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
- 2021-sekarang Program Doktor Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

KEMAMPUAN

- Kemampuan Microsoft Office Word, Power Point & Exel
- Kemampuan Internet & Social Media
- Kemampuan Bahasa Indonesia (Aktif) & Bahasa Inggris (Pasif)

Pengalaman Kerja

- Pernah Menjadi Asisten Lelang, Pejabat Lelang 2 (dua)
- Magang di Kantor Notaris & PPAT WAHYU WIBAWA, S.H.,
- Magang di Kantor Notaris & PPAT Suyanto S.H
- Magang di Kantor Notaris & PPAT Dr. Ngadino, S.H., Sp.N., M.H.
- Menjadi Advokat/Pengacara hingga sekarang

Personality Character

- Bekerja keras dan memiliki target dalam bekerja
- Mampu berkomunikasi dengan baik dan mudah bergaul
- Selalu mengembangkan kemampuan dan pengetahuan
- Kreatif, disiplin dan bertanggung jawab
- Dapat bekerja sama dalam team dan individu
- Dapat memberikan dampak positif pada lingkungan sekitar

Sertifikat

- Sertifikat "LEMBAGA KURSUS DAN PELATIHAN BAHUREKSO TECHNOPARK" 24 Mei 2021
- Sertifikat Sumpah Advokat 30 Maret 2021
- Sertifikat LULUS ALB NOTARIS 27 Mei 2021
- Sertifikat LULUS ALB PPAT 18 November 2021
- Sertifikat "Bimbingan Teknis Hukum Acara Perselisihan Hasil Pemilihan Umum Tahun 2024" 20 s.d. 23 Februari 2023
- Sertifikat "Academic, Bisnis, Government Collaboration For Productivity Impact: COVID-19" 18 April 2020
- Sertifikat Seminar Nasional "Penegakan Hukum Dan HAM Di Tengah COVID-19" 4 Mei 2020
- Sertifikat "Metode Pembelajaran Berbasis Laboratorium Hukum Di Tengah Pandemi COVID-19" 23 April 2020
- Sertifikat seminar Online "Konstitusionalisme Dan HAM Dalam Rangka Hari Kartini" 25 April 2020
- Sertifikat Seminar Online "Perlindungan Hukum Warga Negara dan Pekerja Migran Indonesia Dimasa Pandemi COVID-19" 12 September 2021

Makalah

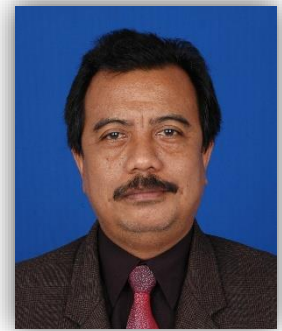
- Penerapan Insolvency Test Dalam Penjatuhan Putusan Pilit Terhadap Perusahaan
- Pemenuhan Aksesibilitas Hak Pelayanan Publik Bagi Penyandang Disabilitas Di Indonesia
- Penegakan Hukum Terhadap Pelanggar Protokol Kesehatan Pandemi Covid 19 di Kota Pati

-
- pertanggungjawaban tindak pidana malpraktek menurut Undang-Undang No.36 Tahun 2009 Tentang Kesehatan
 - Meningkatkan Dan Menumbuhkan Kesadaran Hukum Masyarakat Yang Masih Rendah Dalam Penggunaan Masker Selama Pandemi COVID-19.
 - Tinjauan Hukum Terhadap Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah
 - Politik Kriminal (*Criminal Policy*) Tentang Penanggulangan Kejahatan Terorisme Dalam Perfektif Hukum Pidana Internasional

Jurnal

- SISTEM PEMIDANAAN DALAM TINDAK PIDANA TURUT SERTA (PENYERTAAN) MENURUT KETENTUAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PIDANA (KUHP)
- KEJAHATAN KORPORASI DI BIDANG LINGKUNGAN HIDUP
- KEBIJAKAN HUKUM PIDANA DALAM UPAYA PENANGGULANGAN *CYBER PROSTITUTION*

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



A. Identitas Diri

1	Nama Lengkap	Dr. AGUS WIBOWO, S.H., M.Si	L
2	Jabatan fungsional	Lektor	
3	Jabatan struktural	Ketua Lembaga Pengabdian Masyarakat Universitas 17 Agustus 1945 Semarang	
4	NRP	111214	
5	NIDN	0613086201	
6	Pangkat	Pembina	
7	Golongan	III C	
8	Tempat dan Tanggal lahir	Surakarta, 13 Agustus 1962	
9	Alamat rumah	JL. GEMAH RAYA III NO. 17 KEC. PEDURUNGAN - KOTA	
10	No Telepon/HP	+62 813-9076-8007	
11	Alamat kantor	Jl.Pawiyatan Luhur,BendanDuwur,Semarang 50234	
12	No Telepon	024-8361187, 024-8316193,081326102238	
13	Alamat e-mail	agus-wibowo@untagsmg.ac.id	
14	Mata Kuliah yang diampu	1. ILMU NEGARA 2. HUKUM PERIJINAN 3. HUKUM KETENAGAKERJAAN 4. SOSIOLOGI HUKUM	
15	Google scolar	https://scholar.google.com/citations?user=F8IWbRwAAAAJ&hl=id&oi=sra	
	SINTA ID	6781594	

B. Riwayat Pendidikan

	S1	S2	S3
Nama Perguruan Tinggi	Universitas Diponegoro	Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya	Universitas Sultan Agung Semarang
Bidang Ilmu	Sarjana Hukum	Magister Ilmu Administrasi	Doktor Ilmu Hukum
Tahun lulus	1987	1995	2018
Judul Skripsi/Tesis/Disertasi	Masalah - masalah yang timbul tentang Putusnya suatu pemberian kuasa	Pelayanan Pdam Kota Semarang	Rekonstruksi fungsi pers dalam undang-undang nomor 40 tahun 1999 terhadap penegakan hukum tindak pidana korupsi di Indonesia berbasis nilai keadilan
	S1	S2	S3

C. Riwayat Pekerjaan

NO	Periode waktu	Pekerjaan
1	1989 - SEKARANG	Dosen Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
2	1989 – SEKARANG	Advokat / Pengacara

D. PENGALAMAN ORGANISASI

NO	Periode waktu	Pekerjaan
1	2010 - SEKARANG	Komite sekolah menengah pertama negeri juwana - kab. Pati
2	2013	Anggota tim seleksi anggota komisi pemilihan umum kab. Pati
3	2017 – SEKARANG	Ketua Lembaga Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
4	2020 - SEKARANG	Tim Advokasi Yayasan Pembina Pendidikan 17 Agustus 1945 (Ypp17) Semarang

E. Pengalaman Penelitian dalam 5 tahun Terakhir

No	Judul Artikel	Jurnal & Vol/NO	Link dan Kategori Artikel
1	Penerapan Riset Sistem Bata Kobel dalam Pengabdian Masyarakat di Dusun Serut, Desa Palbapang, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta	Vol 2 No 1 (2022): Jurnal Abdi Masyarakat Indonesia JAMSI - Januari 2022	https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/2397677
2	Peran Orang Tua Terhadap Pencegahan Penyebaran Penyakit Difteri Pada Anak : The Role Of Parents On Preventing The Spread Of Diphtheria In Children	Vol. 1 No. 1 (2022): Maret: Jurnal Suara Pengabdian 45	https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/2954124
3	Kontekstualisasi Hukum Agraria Dibidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah Di Indonesia	Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia Volume 3, Nomor 3, Tahun 2021	https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/2461001 SINTA 2
4	Tinjauan Hukum Penyaluran Dan Pemanfaatan Dana Desa Terhadap Prioritas Pembangunan	Vol 16, No 2 (2019): Jurnal Spektrum Hukum	https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/1151850 SINTA 4

No	Judul Artikel	Jurnal & Vol/NO	Link dan Kategori Artikel
5	Rekonstruksi Fungsi Pers Dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1999 Terhadap Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi Di Indonesia Berbasis Nilai Keadilan	Vol 2, No 1 (2015): Jurnal Pembaharuan Hukum	https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/1914461

F. Kegiatan pengelolaan Jurnal Ilmiah

NO	Nama Jurnal	JABATAN PENGELOLAAN JURNAL
1	Editor/Dewan Redaksi jurnal Penelitian SOSHUMDIK dan Jurnal Pengabdian Suara Pengabdian 45 Universitas 17 Agustus 1945 Semarang	https://merahputih.untagsmg.ac.id/

G. Hibah Penelitian

No	Tahun	Judul Penelitian	Pendanaan	
			Sumber	Jml
1	2016	FASILITASI DAN PENDAMPINGAN TENAGA AHLI DALAM PEMBAHASAN PENTINGNYA MEDIASI DALAM PENANGANAN KONFLIK DI KABUPATEN PATI	Internal	Rp 21.500.000
2	2017	FASILITASI DAN PENDAMPINGAN TENAGA AHLI DALAM PENYULUHAN HUKUM LINGKUNGAN DI DINAS LINGKUNGAN HIDUP KABUPATEN PATI	Internal	Rp 11.200.000

H. Hibah Pengabdian

No	Tahun	Judul Penelitian	Pendanaan	
			Sumber	Jml
1	2022	Fasilitasi Dan Pendampingan Tenaga Ahli Dalam Penyusunan Naskah Akademi Raperda Penyalahgunaan Dan Perdagangan Gelap Narkoba Kabupaten Karanganyar	Internal	Rp. 42.500.000
2	2022	Fasilitasi Dan Pendampingan Tenaga Ahli Dalam Penyusunan Naskah Akademi Penyusunan Raperda Tentang Pengembangan Desa Wisata Kabupaten Karanganyar	Internal	Rp. 42.600.000
3	2021	Program pengabdian kepada masyarakat berdasarkan hasil penelitian tentang penerapan riset sistem bata kobel dalam pengabdian masyarakat di dusun serut. Desa palbapang, kecamatan bantul kabupaten bantul diy	MBKM	Rp. 90.160.000
4	2021	Penerapan Riset Sistem Bata Kobel Dalam Pengabdian Masyarakat Di Dusun Serut, Desa Palbapang, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta	Internal	Rp. 98.000.000
5	2020	Fasilitasi Dan Pendampingan Tenaga Ahli Dalam Penyusunan Naskah Akademik Raperda Penanganan Penyalahgunaan Narkoba Dan Perdagangan Gelap Narkoba	Internal	Rp. 38.800.000

Disusun Oleh:
Muhammad Widya Iswara Rizky Anugerah, S.H., M.Kn
Dr. Agus Wibowo, SH., MSi

PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN

OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
YANG MELAMPAUI BATAS WAKTU



ISBN 978-623-88469-5-5 (PDF)



9 786238 846955