

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR PEMEGANG
HAK TANGGUNGAN DI KOTA SEMARANG**



TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan

Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Oleh :

MUSTADJAB, SH

B4B005185

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2007

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- ILMU MERUPAKAN SYARAT SAHNYA UCAPAN DAN PERBUATAN KARENA ILMU MEMPERBAIKI NIAT DAN AMAL (**Imam Bukhari**)
- BARANG SIAPA DATANG (MEMBAWA) KEBAIKAN, MAKA BAGINYA (PAHALA) YANG LEBIH BAIK DARIPADA KEBAIKANNYA ITU. DAN BARANG SIAPA DATANG DENGAN (MEMBAWA) KEJAHATAN, MAKA TIDAKLAH DIBERI PEMBALASAN KEPADA ORANG-ORANG YANG TELAH MENGERJAKAN KEJAHATAN ITU MELAINKAN (SEIMBANG) DENGAN APA YANG DAHULU MEREKA KERJAKAN (Al-Qashash : 84)

PERSEMBAHAN :

Kupersembahkan untuk :

- ☪ Kedua orang tuaku yang telah tiada
- ☪ Istri, anakku Nur Amalina dan Yusuf Muslim
- ☪ Saudara-saudara yang kusayangi

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur penulis persembahkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan Karunia –Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan hukum dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DI KOTA SEMARANG.”**

Adapun maksud dan tujuan penulisan hukum ini adalah sebagai salah satu syarat guna memperoleh menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulisan hukum ini dapat disusun atas bantuan berbagai pihak, maka pada kesempatan ini perkenankan penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak PROF.Dr.dr. Susilo Wibowo MS,Med, Spd.And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Dr. Arief Hidayat .SH,MS. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Mulyadi, SH.,M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Yunanto. S.H.MHum. selaku sekretaris Bidang Akademiki
5. Ibu Hj.Endang Sri Santi, SH.M.H. selaku pembimbing tesis.
6. Bapak Sonhaji. SH.M.S. selaku dosen wali
7. Para guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
8. Istri dan anak-anakku tersayang
9. Ibu Cynthia Magdalena. SH. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) yang telah berkenan memberikan petunjuk dalam penulisan hukum ini.
10. Bapak Doni Indarto selaku Pejabat Di Kantor Lelang Negara.
11. Bapak Achmad Choirul selaku Pejabat Perbankan.
12. Bapak Priyono selaku Pejabat di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

13. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
14. Kepada para Responden dan pihak yang telah membantu memberikan masukan guna melengkapi data-data yang diperlukan pembuatan tesis ini.
15. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
16. Teman-temanku dan semua pihak yang telah membantu baik moral maupun materiil kepada penulis selama mengikuti Program Studi Magister kenotariatan hingga penulisan hukum ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini masih banyak kekurangan baik bentuk maupun isinya. oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan penulisan hukum ini.

Pada akhirnya penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi dunia ilmu pengetahuan dan khususnya bagi penulis sendiri maupun bagi yang dapat berkesempatan membacanya.

Hormat Penulis

MUSTADJAB, SH.

ABSTRACT

THE LAW PROTECTION FOR THE COMPULSION RIGHT HOLDER CREDITOR IN SEMARANG CITY

The presence of the Code Number 4 Year 1996 upon Compulsion Right on the land and the land related objects (UUHT) within the draft of the economical law development has a very important role, since the presence of the institution of the strong and protective warranty on land ultimately will increase the whole economical growth. one related party to the execution of the regulation is the Compulsion Right holder creditor. It is government within Section 6 UUHT, which states that if the debtor fails to pay, The Compulsion Right object within the own authorization through the public auction and to take the debt completion of the selling gain that related to Section 20 UUHT as the execution basis of the Compulsion Right object.

The purpose of the research is to acknowledge the execution of the law protection for the compulsion right holder creditor in Semarang city and to acknowledge the execution compulsion Right object in The Auction Office of Semarang city.

The research used juridical empirical approach to analyze the law protection for the compulsion right holder creditor in Semarang City, since as the law institution, The Compulsion Right is not community, by using secondary and primary data are analyzed by using analytical qualitative technique.

The research result shows that before The Auction Office of Semarang city completes the confiscation of the object and then completes the auction. The auction reward will be used to pay the creditor bill and the execution cost. In case of the surplus of the cost, it will be reverted to the debtor.

The Auction Office of Semarang City has an important role upon the auction execution process, since the institution completes the execution of the warranty object, so that the Compulsion Right holder creditor is warranted of the return of the credit loan.

Key words : the Law Protection, the Creditor, Compulsion Right.

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DI KOTA SEMARANG

Kehadiran Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) dalam kerangka perkembangan hukum ekonomi mempunyai peranan sangat penting, karena dengan adanya lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan dapat melindungi kepentingan para pihak, pada akhirnya akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan. salah satu pihak terkait dengan pelaksanaan undang-undang ini adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan, hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan berhubungan dengan Pasal 20 UUHT sebagai dasar eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan di Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang, serta untuk mengetahui pelaksanaan eksekusinya obyek Hak Tanggungan di Kantor Lelang Semarang.

Dalam penelitian ini adalah digunakan pendekatan yuridis empiris yang dipergunakan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan di Kantor Lelang Semarang, karena sebagai lembaga hukum Hak Tanggungan bukan sebagai gejala normatif, tetapi merupakan sesuatu yang berkaitan dengan realitas yang ada pada masyarakat, dengan menggunakan data sekunder dan data primer yang kemudian dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum melakukan lelang, Kantor Lelang Semarang melakukan penyitaan barang tersebut kemudian dilelang. Hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan kreditor dan biaya eksekusi. Apabila masih ada kelebihan, maka kelebihan akan dikembalikan ke debitur.

Kantor Lelang Semarang memiliki peranan penting dalam proses pelaksanaan lelang, karena lembaga ini melaksanakan eksekusi obyek jaminan sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan dijamin pinjaman kredit yang dipinjamkan kepada debitur terjamin akan kembali.

Dalam hal perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan ialah perlindungan hukum untuk kreditor yang menarik modalnya dengan cepat, mudah dan pasti bila debitur wanprestasi.

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | iii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iv |
| ABSTRAK | v |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI | Ix |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Perumusan Masalah | 5 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 6 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 6 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 7 |
| 2.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah | 7 |
| 2.2 Hak Tanggungan | 8 |
| 2.3 Obyek Hak Tanggungan | 10 |
| 2.4 Subyek Hak Tanggungan | 16 |
| 2.5 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan | 18 |
| 2.6 Hapusnya Dan Pencoretan Hak Tanggungan | 20 |
| 2.6.1 Hapusnya Hak Tanggungan | 20 |
| 2.6.2 Pencoretan Hak Tanggungan | 22 |
| 2.7 Eksekusi Hak Tanggungan | 24 |
| BAB III METEDOLOGI PENELITIAN | 28 |
| 3.1 Metode Pendekatan | 29 |
| 3.2 Spesifikasi Penelitian | 30 |
| 3.3 Populasi, Teknik sampling dan Sampel | 30 |
| 3.4 Teknik Pengumpulan Data | 32 |
| 3.5 Analisis Data | 35 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA | |
| 4.1 Perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan | 36 |
| 4.2 Pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan pada Kantor Lelang Negara | 73 |
| BAB V PENUTUP | 86 |
| 5.1 Kesimpulan | 86 |
| 5.2 Saran | 87 |
| DAFTAR PUSTAKA | 89 |
| LAMPIRAN | |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Arah kebijakan pembangunan bidang ekonomi sesuai dengan GBHN 1999-2004 adalah mempercepat pemulihan ekonomi dan mewujudkan landasan pembangunan yang lebih kukuh bagi pembangunan ekonomi berkelanjutan yang diprioritaskan berdasarkan sistem ekonomi kerakyatan dilakukan antara lain melalui pembangunan dibidang ekonomi. Hal tersebut selaras dengan arah kebijakan pembangunan dibidang ekonom dan hukum. Pembangunan dibidang hukum yang antara lain menyeimbangkan peraturan peraturan perundang-undangan yang mendukung kegiatan perekonomian dalam menghadapi era perdagangan bebas tanpa merugikan kepentingan nasional. Kegiatan pembangunan dibidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.

Bagi masyarakat perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mancupi dalam mendukung peningkatan usahanya. Mengingat pentingnya

kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditor pada masa yang akan datang. Untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor). Adanya perjanjian pinjam meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi penyedia dana atau kredit (kreditor) dan penerima pinjaman atau debitor. Solusi hukum yang dimaksudkan disini adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila debitor wanprestasi. Memang saat ini ada banyak alternatif tentang eksekusi (pelaksanaan) terhadap obyek jaminan mana yang paling mudah prosedurnya untuk mempercepat pelunasan piutangnya sehingga bisa mendukung pembangunan ekonomi nasional.

Awalnya lembaga jaminan atas tanah adalah hipotik dan *Credietverband*. Lembaga jaminan hipotik diatur dalam buku II *Burgerlijk Wetboek* yang sama dengan Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata dan untuk selanjutnya disingkat dengan B.W, tepatnya diatur dalam pasal 1162-1232 B.W, sedang *Credietverband* diatur dalam *Staatsblaad* tahun 1908 nomor 542 yang diubah Stb 1937-190. Tetapi sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA). Pembentuk Undang-Undang No.5 Tahun 1960 sesuai dengan Pasal 51 UU No.5 Tahun 1960, menjadikan untuk membuat perangkat aturan tentang Hak Tanggungan yang baru terrealisasi diundangkan pada tanggal 9 April 1996, lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disingkat dengan UUHT) yang untuk selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotik dan *Cridietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya. Hal ini tidak semuanya benar, sebab menurut Pasal 26 UUHT bahwa eksekusi hipotik yang ada mulai berlakunya UUHT ini, masih berlaku peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UUHT.

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan tambahan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa tanah jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping dibayar hutang yang dijamin

dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, memang hak yang dapat diabaikan dalam perjanjian hukum bagi kreditor manakala debitor samapai wanprestasi, apalagi kalau debitor sampai mengalami kemacetan dalam pembayarannya. Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan dengan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditor (Bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.

Kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan manakala debitor cidera janji, berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan b UUHT eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara yaitu:

1. Parate executie;
2. Title executorial; dan
3. Penjualan dibawah tangan

Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut diatas masing-masing mempunyai perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan tittle executorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan Grosse Acte Hipotik), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata Sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 H.I.R./258 RBg, yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama. Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara

lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak tanggungan (debitor) dengan pemegang Hak Tanggungan (kreditor). Dalam rangka penjualan dibawah tangan, masalah yang perlu dipecahkan adalah mengenai keabsahan penjualan obyek Hak Tanggungan oleh bank, berdasarkan surat kuasa untuk menjual secara dibawah tangan adalah merupakan perkembangan baru sebagai bentuk eksekusi dalam UUHT untuk perlindungan hukum bagi para pihak, sebab pada saat berlakunya hipotik atas tanah belum diatur secara jelas.¹

1.2. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan pada Kantor Lelang Negara?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan.

¹ Herawati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan* (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dlam UUHT) Catatan I, Laks Bang PRESS indo, Yogyakarta, januari 2007, hal 5.

2. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan pada Kantor Lelang Negara.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat berguna dari 2 sisi

1. Sisi praktis, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberi masukan bagi PPAT dalam hal memberi perlindungan hukum dan pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan pada Kantor Lelang Negara serta kepastian hukum bagi kreditor dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.
2. Sisi teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan dan peningkatan peranan PPAT dalam kasanah ilmu pengetahuan dibidang tanah terutama mengenai proses pendaftaran tanah yang diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang ada dalam kehidupan lingkungan masyarakat.

1. Sistematika Penulisan

Dalam Penulisan tesis ini perlu adanya sistematika penulisan sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka garis besar dari isi tesis yang ditulis. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

- BAB I PENDAHULUAN berisi tentang: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Sistematika Penulisan.
- BAB II TINJAUAN PUSTAKA, berisi tentang: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Arti dari Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Subyek Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Hapusnya Dan Pencoretan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan.
- BAB III METODE PENELITIAN, berisi tentang: Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Populasi, Tehnik Sampling dan Sampel, Teknik Pengumpulan Data dan Analisa Data.
- BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA, berisi tentang: Perlindungan hukum untuk kreditor pemegang Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan di Kantor Lelang Negara Kota Semarang.
- BAB V PENUTUP, berisi tentang: Kesimpulan dan Saran.

.Jadwal Waktu Penelitian

1. Untuk analisa peraturan perundang-undangan, diperlukan jangka waktu maksimal 1 bulan,
2. Untuk pengumpulan data di lapangan diperlukan jangka waktu maksimal selama 15 hari,
3. Penulisan laporan dan analisa, direncanakan akan memakan waktu selama kurang lebih 1 bulan dan 2 minggu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Pasal 1 Ayat (4) UUHT No.4 Tahun 1996, PPAT disebut sebagai pejabat umum, yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, yang masing-masing bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu, ia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada diwilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus yang memerlukan izin kepala kantor wilayah BPN Propinsi. Sehubungan dengan itu ditegaskan dalam Penjelasan Umum angka 7, bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik.

Dengan dinyatakan PPAT oleh UUHT sebagai Pejabat Umum diakhir keraguan mengenai penamaan, status hukum dan tugas kewenangan para pejabat tersebut.

Tugas diberikan khusus kepada para PPAT adalah dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang oleh UUPA ditugaskan kepada Pemerintah.

Pendaftaran tanah adalah kegiatan Tata Usaha Negara seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara, kegiatan PPAT sebagai yang disebut dalam UUHT. Akta-akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan dikantor pertanahan. Maka kegiatan PPAT merupakan kegiatan TUN, yang

dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya menurut rumusan UU peradilan TUN Pasal 1 angka 2, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap PPAT berlaku juga ketentuan – ketentuan UU peradilan TUN.²

Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan menolak atau mengabulkan permohonan itu, dibuatlah akta yang dimaksudkan. Tetapi akta tersebut bukan keputusan Tata Usaha Negara, yang dimaksudkan oleh UU pengadilan TUN, keputusan menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang diambil oleh PPAT yang bersangkutan, yang dapat digugat oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan pada Pengadilan TUN.

2.2. Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut :

Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas 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 memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya sering kali terdapat adanya benda –benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Hukum Tanah Nasional

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, penerbit Djabatan, Jakarta 2003, hal.436.

didasarkan kepada Hukum Adat yang menggunakan asas pemisahan. Dalam rangka asas pemisahan, benda-benda yang merupakan 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 hukum tidaklah mutlak selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum, dalam rangka asas pemisahan horisontal tersebut dalam undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi sebagaimana dimaksud diatas. Hal tersebut sudah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan suatu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaan dijadikan jaminan, dengan tegas menyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain.

Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang berada diatas permukaan bumi diatasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai hak tanggungan menurut undang-undang ini.

Oleh sebab itu undang-undang ini diberi judul Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan (HT) sebagai jaminan hak atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1) UUHT.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT.
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³
- d. Pailit tidak masuk kedalam *boedel*
- e. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
- f. Kepastian tentang lahirnya Hak Tanggungan.

2.3. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi syarat, yaitu :

1. dapat dinilai dengan uang;
2. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
4. memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Persyaratan bagi obyek hak tanggungan ini tersirat dan tersurat dalam UUHT.

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: “Hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, edisi revisi dengan UUHT, Fakultas Hukum Semarang, 2005, hal.54.

adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.”Dalam Penjelasan Pasal 4 Ayat (1) UUHT. yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah milik, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua unsur mutlak dari hak atas yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah:

1. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas),
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahkan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan kedua syarat tersebut di atas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena sesuai dengan hakekat perwakafan. Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena menurut sifatnya tidak dapat dipindahkan.

Dalam Pasal 4 Ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 Ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahkan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahkan meliputi hak pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 34 UUPA ditentukan untuk memindahkangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat menjadi pemegang Hak Pakai.

Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah, demikian disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (3) UUHT.

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal ini sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah hak milik tergantung kepada keperluannya didalam masyarakat. Walaupun pada saat ini belum dianggap perlu mendaftarkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.

Dengan demikian Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi persyaratan tetapi mengingat perkembangan kebutuhan mesyarakat dan pembangunan

dikemudian hari, dalam undang-undang ini dibuka kemungkinan untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan jika telah dipenuhi persyaratan di atas.

Sebelum adanya UUHT, Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan uang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah satu (Negara). Sebagai Hak Pakai yang didaftarkan itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksud itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Namun sekarang dalam UUHT, Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya sebagai tersebar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Dalam pada itu hak pakai atas tanah Negara yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti hak pakai atas nama perwakilan negara asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu bukan merupakan obyek hak tanggungan.

Dalam Pasal 4 Ayat (4) UUHT selanjutnya dinyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.

Dengan demikian termasuk dalam Pasal 4 Ayat (4) UUHT tersebut adalah bangunan yang berada diatas maupun di bawah permukaan tanah misalnya *basement* yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Sedangkan yang termasuk hasil karya tersebut misalnya candi, patung, gapura dan relief.

Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya yang tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. Demikian ditegaskan dalam Pasal 4 Ayat (5) UUHT.

Sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut, maka pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan suatu APHT, yang ditandatangani bersama oleh pihak pemberi hak tanggungan.

Terhadap tanah hak milik yang telah diwakafkan dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifatnya dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Kemudian dalam Pasal 27 UUHT ditegaskan pula bahwa, Ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun. Dengan adanya ketentuan tersebut maka hak tanggungan dapat dibebankan pula pada rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan diatas tanah hak pakai yang diberikan oleh Negara.

Dari uraian tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa yang dijadikan obyek dari hak tanggungan meliputi :

1. Yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT :

- b. Hak milik .
- c. Hak guna usaha.
- d. Hak guna bangunan.

2. Yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (2) UUHT:

Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

3. Yang disebutkan dalam Pasal 27 UUHT:

- a. Rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan oleh Negara.
- b. Hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh Negara.

2.4. Subyek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT. Sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarnya hak tanggungan, yang sepanjang mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat didaftar itulah hak tanggungan yang diberikan lahir.

Pada waktu hak tanggungan diberikan di hadapan PPAT kewenangan tersebut tidak wajib harus dibuktikan dengan sertifikat. Kalau tanah yang bersangkutan belum bersertifikat, pembuktiannya dapat dilakukan dengan alat-alat pembuktian yang lain, untuk dapat memberi keyakinan pada PPAT mengenai kewenangan pemberi hak tanggungan

yang bersangkutan. Dalam Penjelasan Pasal 10 UUHT menunjuk pada “bukti pemilikan berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis yang disebut dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan”. Girik atau petuk pajak tersebut menurut dan sesuai dengan fungsinya bukan merupakan surat tanda bukti pemilikan. tetapi bisa digunakan sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak adalah pemilik tanah yang bersangkutan. Sudah barang tentu keadaan demikian itu mengandung risiko, yang harus dipertimbangkan oleh pihak kreditor dalam menerima tanah sebagai jaminan.

Perlu diperhatikan juga mengenai kewenangan pemberi hak tanggungan dalam ketentuan Pasal 35 dan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang kewenangan suami dan istri untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bersama. Masing-masing dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.

Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa:

“Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dala Pasal 11 Ayat (2) huruf c UUHT. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

2.5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

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

1. SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
2. 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).
3. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan.
4. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 bulan setelah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (3) atau (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum.

2.6. Hapusnya Dan Pencoretan Hak Tanggungan

2.6.1 Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 UUHT disebutkan beberapa hal yang menyebabkan berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan itu. Ada 4 hal yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan, yaitu:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ;
2. Dilepasnya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin;

Sesuai dengan sifat aksesoir dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Adapun mengenai masalah pembersihan obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 19 yang menyatakan sebagai berikut :

- a. Pembeli obyek hak tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atau perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam suatu jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembeli.
- b. Pembersihan obyek hak tanggungan dari beban Hak Tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan yang berisi dilepaskannya hak tanggungan yang membebani obyek hak tanggungan yang melebihi harga pembeli.
- c. Apabila obyek hak tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara para pemegang hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek hak tanggungan obyek hak tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya tersebut, pembeli benda dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan ketentuan peringkat mereka menurut peraturan perundang undangan yang berlaku.

2.6.2 Pencoretan Hak Tanggungan

Setelah hak tanggungan hapus, maka dilakukan pencoretan catatan atau roya hak tanggungan. Pencoretan catatan ini dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang hapus. Sehubungan dengan itu

sekaligus dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan prosedur dan jadwal yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan kepada Kantor Pertanahan diberi waktu 7 hari kerja setelah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan hak tanggungan itu.

Menurut Pasal 22 UUHT setelah hak tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sedangkan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Jika sertifikat sebagaimana dimaksud diatas karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan. Pencoretan hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar:

- a. Permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 1. sertifikat hak tanggungan yang telah diseri catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau
 2. Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas, atau
 3. Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa kreditor telah melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan;
- b. Perintah Pengadilan Negeri daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan yang

memerintahkan pencoretan hak tanggungan, berhubung kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud diatas atau permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain.

Atas dasar itu Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan hak tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan hak tanggungan tersebut. Pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Pelunasan utang yang dilakukan dengan cara angsuran atau sebagian, maka hapusnya hak tanggungan pada bagian obyek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula.

2.7. Eksekusi Hak Tanggungan

Posisi UUHT lebih baik daripada saat berlakunya hipotik dan *credietverband*, dalam arti bahwa UUHT mempunyai ciri kemudahan dan kepastian pada eksekusi atas obyek Hak Tanggungan.

Salah satu cirinya yang merupakan fasilitas yang diberikan oleh UUHT bahwa apabila debitor cidera janji, maka eksekusinya mudah dan pasti, hal tersebut dapat dilaksanakan jika debitor tidak memenuhi

kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT.

Eksekusi obyek Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT pemegang Hak Tanggungan diberikan pilihan eksekusi sebagai berikut :

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a.* Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b.* Tittel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan / atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan / atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan penjualan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Jenis eksekusi yang dimaksudkan dalam Pasal 20 UUHT sesuai dengan dasar filosofis perjanjian jaminan yang tujuannya adalah bagaimana caranya supaya debitor bersedia memenuhi kewajibannya, maka kreditor menahan sesuatu yang berharga bagi debitor, sehingga apabila debitor ingin memiliki kembali dan menguasai secara penuh sesuatu yang berharga tersebut, debitor terlebih dahulu memenuhi kewajibannya. Jika tidak memenuhi dengan waktu yang diperjanjikan maka debitor melakukan perbuatan cidera janji.

Peraturan yang digunakan dalam eksekusi adalah peraturan hypotheek dan credietverband. ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atau parate eksekusi diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg, serta Pasal 26 UUHT.

Pasal 6 UUHT memuat ketentuan tata cara khusus parate eksekusi, yang hanya dapat digunakan jika adanya dan jumlahnya utang yang dijamin dapat mudah diketahui dan dihitung secara pasti. Jika tidak permohonan eksekusinya ditolak oleh Ketua Pengadilan Negeri dan untuk penyelesaiannya utang-piutang yang bersangkutan pihak kreditor akan dipersilakan mengajukan gugatan perdata. Penolakan tersebut dilakukan melindungi pihak debitor dan pemberi hak tanggungan, sebagaimana telah

dikemukakan bahwa hukum hak jaminan bukan hanya melindungi kepentingan kreditor, tetapi secara seimbang. Dalam gugatan perdata bagi debitor tersedia kesempatan yang lebih luas untuk membuktikan dalil-dalilnya. Oleh karena itu hal tersebut perlu diperhatikan oleh kreditor dalam perumusan ketentuan perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Selain kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi tambahan perlindungan kreditor pemegang hak tanggungan disediakan tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21 UUHT. Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut diutamakan pemegang hak tanggungan dinyatakan pailit pemberi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan berhak menjual lelang obyek hak tanggungan lebih dulu untuk pelunasan piutangnya. Sisanya dimasukkan kedalam *boedel* kepailitan pemberi hak tanggungan.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Metedologi atau ilmu tentang metode, mempunyai arti suatu studi logis dan sistematis tentang prinsip-prinsip yang akan mengarahkan penelitian, dengan demikian metedologi dimaksudkan sebagai suatu prinsip dasar berhasilnya penelitian yang merupakan suatu system atau cara untuk memperoleh data mengetahui lebih jelas suatu permasalahan yang dihadapi sehingga dapat dirumuskan suatu kesimpulan akhir dalam memecahkan masalah tersebut.

Menurut Soerjono Soekanto, istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke” ; namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut :

- b. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
- c. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
- d. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.⁴

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya, namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada 2 buah pola berpikir menurut sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan secara empiris atau

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, penerbit Universitas Indonesia 1984, hal. 5

pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkan atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.⁵

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris merupakan penelitian hukum yang memberikan arti penting pada langkah-langkah observasi dan analisis yang bersifat empiris-kuantitatif. Penelitian pendekatan yuridis empiris dengan alasan bahwa menurut Bambang Waluyo, memang sering penelitian hukum empiris tidak dilakukan tersendiri terlepas dari penelitian hukum normative. Tujuan lainnya agar diperoleh hasil yang lebih memadai baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.⁶

Pendekatan yuridis empiris dipergunakan untuk menganalisis praktek pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT beserta pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, karena sebagai lembaga normative, tetapi merupakan sesuatu yang berkaitan dengan realitas yang ada dalam masyarakat, artinya pendekatan ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungannya dengan aspek-aspek hukumnya, serta mencoba menjelajah realitas empiris yang menyangkut proses pendaftaran Hak Tanggungan.

3.2. Spesifikasi Penelitian

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metedologi Penelitian Hukum dan Jumetri*, Penerbit Ghalia Persada Jakarta 1990, hal. 36

⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Penelitian Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.16

Penelitian ini adalah deskriptif analitis yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih.⁷

Lebih jauh penelitian ini berusaha untuk menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan-temuan di lapangan. Data yang diperoleh dari penelitian lapangan adalah data primer yaitu segala sesuatu yang berkaitan dengan peranan dan tanggung jawab PPAT dalam praktek pendaftaran APHT yang diperoleh secara langsung dari responden.

3.3. Populasi, Teknik Sampling dan Sampel

A. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.⁸ Sedangkan menurut Soejono Soekanto, populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai cirri-ciri atau karakteristik yang sama.⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah 1 PPAT yang ada di Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang.

B. Teknik Sampling

Teknik sampling yang dipakai untuk menentukan sampel dalam penelitian ini adalah *Purposive sampling* atau penarikan sampel bertujuan dan dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu, dengan alasan keterbatasan waktu, tenaga dan

⁷ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian di bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Penerbit Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999, hal.63

⁸ Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta 1998, hal.121

⁹ Soejono Soekanto, op cit, hal.172

biaya,¹⁰ sehingga tidak dapat menarik sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.

Untuk menentukan sampel berdasarkan tujuan tertentu haruslah dipenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Harus didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama populasi.
2. Subjek yang diambil sebagai sampel harus benar-benar merupakan subjek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat pada populasi.
3. Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti dalam studi pendahuluan.

C. Sampel

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari sebuah populasi. Penarikan sampel berguna untuk menentukan bagian-bagian yang akan diteliti atau yang akan mewakili populasi. Untuk memilih sampel yang representatif diperlukan suatu teknik sampling. Penelitian dengan teknik sampling merupakan cara penelitian yang dilakukan hanya terhadap sampel-sampel dari populasi.

Sampel yang dipergunakan oleh penulis adalah teknik non random sampling dengan penentuan sampel secara purposive sampling (teknik sampling bertujuan) maksudnya sampel atau responden yang dipilih secara khusus. Dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu.

Adapun responden yang dipilih dalam penelitian ini adalah

1. Dua orang pengusaha penerima kredit bank (debitor)

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, op cit, hal 51

2. PPAT (1 orang)
3. Satu orang pejabat yang berwenang di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Seksi Peralihan Hak Kantor Pertanahan di Kota Semarang)
4. Satu orang pejabat Bank bagian kredit.
5. Satu orang pejabat yang berwenang di Kantor Lelang Negara Kota Semarang bagian lelang tanah.

Teknik sampling dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* sebab tidak semua populasi diteliti, tetapi dipilih beberapa saja yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan. Alasan penulis menggunakan teknik sampling ini karena responden tersebut dianggap benar-benar mengetahui tentang perlindungan hukum bagi kreditor penerima Hak Tanggungan di Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data mengandung makna upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data-data tertentu. Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini meliputi data sekunder dan data primer.

1. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan dengan mengkaji, menelaah dan mengolah buku-buku literature, peraturan perundang-undangan, artikel atau tulisan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang diteliti. Adapun alat

pengumpul data yang dipergunakan dalam studi kepustakaan adalah kajian dokumentair, yang meliputi :

a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
3. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)
5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang penetapan Batas Waktu Surat Keputusan Pembebanan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Kredit Tertentu.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan jabatan PPAT.
8. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 37 Tahun 1999.

b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti:

Karya ilmiah (makalah) tentang PPAT dan Hak Tanggungan

c. Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yakni:

- Kamus Bahasa Indonesia

2. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau pihak-pihak yang terkait langsung dengan masalah yang diteliti. Penelitian data primer ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subjek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan. Untuk memperoleh data tersebut, maka akan dilakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang terfokus.¹¹

Dalam wawancara ini, responden yang diwawancarai mempunyai pengalaman tertentu atau terjun langsung pada obyek tertentu yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Dari hasil wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran tentang praktek pendaftaran Hak Tanggungan. Kepada responden diajukan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian diperdalam untuk memperoleh informasi lebih lanjut sehingga diperoleh jawaban yang lengkap dan mendalam atas permasalahan yang diteliti dan hasil yang diperoleh dari wawancara ini merupakan data primer untuk mendukung data sekunder. Wawancara dilakukan terhadap subjek penelitian yaitu :

a. Dua orang pengusaha penerima kredit Bank (Debitor)

¹¹ ibid, hal 60-61

- b. 1 orang PPAT di Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang sebagai responden.
- c. 1 orang pejabat yang berwenang di Kantor Pertanahan Semarang sebagai narasumber. (Seksi Peralihan Hak Kantor Pertanahan di Kota Semarang)
- d. 1 orang pejabat Bank bagian kredit
- e. 1 pejabat Kantor Lelang Negara Kota Semarang bagian lelang tanah

3.5. Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan mengenai Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Penerima Hak Tanggungan Di Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

4.1. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan

Fungsi utama lembaga jaminan adalah disatu sisi merupakan kebutuhan bagi kreditor atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Disisi lain jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor yaitu kepastian pelunasan hutang atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau penjamin debitor, apabila debitor tidak mamapu menyelesaikan segala kewajiban memenuhi prestasinya yang dijamin dengan jaminan benda bergerak ataupun benda tidak bergerak dipenuhi oleh debitor dengan baik, maka benda jaminan tidak tanpak peranannya tetapi manakala debitor tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dengan kreditor, dalam hal demikian debitor dikatakan telah cidera janji, dengan demikian fungsi benda jaminan baru nampak kegunaannya.¹²

A. Pelaksanaan Pemberian Kredit Bank

Proses pemberian kredit kepada pengusaha (debitor), maka Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Semarang memberikan kredit mensyaratkan melalui tahap-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai kredit dikucurkan tahapan-tahapan dalam memberikan kredit ini kita kenal nama prosedur pemberian kredit. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, diterima atau ditolak. Dalam menentukan menentukan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap selalu dilakukan penilaian yang mendalam.

¹² Herowati Poesoko, *Op Cit.* hal 185

B. Prosedur Pemberian Kredit

Sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui prosedur pemberian kredit atau tahapan-tahapan pemberian kredit Tahapan-tahapan penilaian sebelum debitur mengajukan kredit yaitu : pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai dengan kredit yang dikucurkan. Apabila dalam penilaian terdapat kekurangan maka pihak bank dapat meminta kembali nasabah atau pemberian kredit langsung ditolak. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap dilakukan penilaian yang mendalam.¹³

Dalam dunia perbankan prosedur pemberian kredit dan penilaian kredit antar bank tidak jauh berbeda, yang menjadikan perbedaan hanya terletak pada persyaratan dan ukuran-ukuran penilaian yang ditetapkan oleh bank dengan pertimbangan masing-masing.

Secara umum dapat dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum (bank) sebagai berikut:

1. Pengajuan Proposal

Untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank maka tahap yang pertama pemohon kredit mengajukan permohonan kredit secara tertulis dalam suatu proposal. Proposal kredit harus dilampiri dengan dokumen-dokumen lainnya yang dipersyaratkan. Yang perlu diperhatikan dalam setiap pengajuan proposal suatu kredit hendaknya yang berisi keterangan tentang :

¹³ Kasmir *Manajemen Perbankan*, , PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. hal.95

- a. Riwayat perusahaan seperti riwayat hidup perusahaan, jenis bidang usaha, nama pengurus berikut latar belakang pendidikannya, perkembangan perusahaan dan wilayah pemasaran produknya.
- b. Tujuan pengambilan kredit, dalam hal ini harus jelas apakah untuk penambahan omset penjualan, kapasitas produksi dan tujuan lainnya. Kemudian juga perlu mendapat perhatian adalah kegunaan kredit apakah untuk modal kerja atau investasi.
- c. Besar kredit dan jangka waktu
- d. Cara pemohon mengembalikan kredit, maksudnya perlu dijelaskan secara rinci cara nasabah dalam mengembalikan kredit.
- e. Jaminan kredit, dalam hal ini jaminan dapat diberikan dalam bentuk surat atau sertifikat.

Berkas-berkas yang telah dipersyaratkan yang perlu dilampirkan dalam proposal, yaitu:

- a. Akta pendirian perusahaan
- b. Bukti diri (KTP) para pengurus dan pemohon kredit
- c. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) merupakan selebar sertifikat yang dikeluarkan oleh departemen Perindustrian dan Perdagangan, masa berlakunya biasanya 5 tahun dan jika masa berlakunya habis dapat diperpanjang kembali.
- d. N.P.W.P (Nomor Pokok Wajib Pajak) merupakan surat tentang wajib pajak yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan.
- e. Neraca dan laporan rugi laba 3 tahun terakhir
- f. Foto Copy sertifikat dijadikan jaminan
- g. Daftar penghasilan perseorangan
- h. Kartu Keluarga (KK) bagi perseorangan

2. Penyelidikan Berkas Pinjaman

Tujuan penyelidikan dokumen-dokumen yang diajukan pemohon kredit adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau belum cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaliknya permohonan kredit dibatalkan.

Dalam penyelidikan yang perlu diperhatikan adalah membuktikan kebenaran dan keaslian dari berkas-berkas yang ada, seperti kebenaran dan keaslian Akte Notaris, TDP, KTP dan Surat-surat jaminan seperti sertifikat tanah, BPKB mobil ke instansi yang berwenang mengeluarkannya. Kemudian jika asli dan benar maka pihak bank mencoba mengkalifikasi apakah jumlah kredit yang diminta memang relevan dan kemampuan nasabah untuk membayar. Semua ini dengan menggunakan perhitungan terhadap angka-angka yang dilaporkan keuangan dengan berbagai rasio keuangan yang ada.

3. Penilaian Kelayakan Kredit

Dalam penilaian layak atau tidak suatu kredit disalurkan maka diperlukan suatu penilaian kelayakan kredit. Kredit yang lebih besar jumlahnya perlu dilakukan metode penilaian dengan studi kelayakan. Dalam studi kelayakan ini setiap aspek dinilai memenuhi syarat atau tidak, jika aspek tidak memenuhi syarat maka perlu dilakukan pertimbangan pengambilan keputusan.

Adapun aspek-aspek yang perlu dinilai dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah :

a. Aspek Hukum

Dalam hal ini, tujuannya adalah untuk menilai keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit. penilaian aspek hukum ini juga dimaksudkan agar jangan sampai dokumen yang diajukan palsu atau dalam kondisi sengketa, sehingga menimbulkan masalah. Penilaian dokumen-dokumen ini dilakukan ke lembaga yang berhak mengeluarkan dokumen tersebut.

Penilaian Aspek hukum meliputi :

- Akte Notaris
- Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- Izin Usaha
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- Sertifikat-sertifikat yang dimiliki baik sertifikat tanah atau surat – surat berharga
- Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB)
- dan lain-lain

b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Merupakan aspek untuk menilai apakah kredit yang dibiayai akan laku di pasar dan bagaimana strategi pemasaran yang dilakukan. Dalam aspek ini yang akan dinilai adalah prospek usaha sekarang dan dimasa yang akan datang.

c. Aspek Keuangan

Untuk menilai keuangan perusahaan yang dilihat dari Laporan Keuangan yaitu Neraca dan Laporan Laba Rugi dan Laba 3 tahun terakhir. Analisis keuangan meliputi analisa dengan

menggunakan rasio-rasio likuiditas, rasio leverage, rasio aktivitas, rasio probabilitas dan analisis pulang pokok.

d. Aspek Teknis atau Operasi

Dalam menilai pengalaman peminjaman dalam mengelola usahanya, termasuk sumber daya manusia yang dimilikinya.

e. Aspek Manajemen

Untuk menilai pengalaman peminjam dalam mengelola usahanya, termasuk sumber daya manusia yang dimilikinya.

f. Aspek Ekonomi Sosial

Untuk menilai dampak usaha yang diberikan terutama bagi masyarakat luas baik ekonomi maupun social.

g. Aspek AMDAL

Aspek ini sangat penting dalam rangka apakah usaha yang dibuatnya sudah memenuhi kriteria analisis dampak lingkungan terhadap darat, air, dan udara sekitarnya

4. Wawancara Pertama

Tahap ini merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan cara berhadapan langsung dengan calon peminjam. Tujuannya untuk mendapatkan keyakinan apakah berkas-berkas itu sesuai dan lengkap sesuai dengan bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

5. Peninjauan ke Lokasi (*On The Spot*)

Setelah mendapatkan keyakinan atas keabsahan dokumen dari hasil penyelidikan dan wawancara maka langkah selanjutnya adalah melakukan peninjauan kelokasi yang menjadi obyek kredit. kemudian hasil dari *On The Spot* dicocokkan dengan hasil wawancara pertama. pada saat melakukan *On The Spot* dilakukan tanpa ada pemberitahuan kepada

nasabah. tujuan peninjauan lapangan adalah untuk memastikan bahwa obyek yang akan dibiayai benar-benar ada dan sesuai dengan apa yang tertulis dalam proposal.

6. Wawancara Kedua

Hasil peninjauan lapangan dicocokkan dengan dokumen yang ada serta hasil wawancara satu dalam wawancara kedua. wawancara kedua merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan. catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara pertama dicocokkan, dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

7. Keputusan Kredit

Keputusan kredit adalah menentukan apakah kredit layak untuk diberikan atau ditolak, jika layak maka, dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit akan mencakup :

- Akad kredit yang akan ditanda tangani
- Jumlah uang yang diterima
- Jangka waktu kredit
- Dan biaya-biaya yang harus dibayar

Keputusan kredit biasanya untuk jumlah tertentu merupakan keputusa tim. begitu pula bagi kredit yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasan masing-masing.

8. Penandatanganan Akad Kredit atau Perjanjian Lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan

hipotik atau surat perjanjian yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan :

- a. Antara bank dengan debitur secara langsung atau
- b. melalui notaris

9. Realisasi Kredit

Setelah akad kredit ditandatangani maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan. Dengan demikian penarikan dana kredit dapat melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit. Pencairan dana kredit tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak dan dapat dilakukan :

- sekaligus
- atau secara bertahap

C. **Persiapan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Proses pembebanan Hak tanggungan dilaksanakan, melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, bahwa awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam perjanjian

utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan.

Bila dilihat dari urutan kegiatannya, pembebanan Hak Tanggungan sebenarnya terdiri dari 3 tahap, yaitu :

1. Tahap pertama adalah perjanjian utang piutang
2. Tahap kedua adalah pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT
3. Tahap pendaftaran dan pemberian sertifikat Hak Tanggungan¹⁴

Dengan demikian pendataan merupakan tahap akhir proses pembebanan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pendaftaran dilakukan apabila :

1. Pertama, ada perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang yang didalamnya mengandung janji untuk memberikan hak atas tanah sebagai agunannya. Perjanjian utang piutang ini selalu dibuat tertulis baik di bawah tangan atau dengan akta notariil, dimana perjanjian utang piutang ini merupakan dasar untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan pemberian jaminan yang dimaksud. Namun dalam praktek atas permintaan para pihak khususnya kreditor yang pada umumnya adalah bank lebih banyak dibuat dengan akta notariil;
2. Kedua, janji tersebut kemudian direalisasikan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah tersebut dalam APHT dihadapan PPAT. Ini berarti bahwa Hak Tanggungan harus dengan akta otentik, bukan dengan akta dibawah tangan.

Salah satu asas dari Hak Jaminan pada umumnya, baik kebendaan maupun jaminan perorangan adalah “ *asas accesoir*”, yang artinya baik lahir maupun kelangsungan hidupnya, beralihnya serta berakhirnya Hak Jaminan

¹⁴ Maria Darus Zaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Penerbit Alumni, Bandung, 1980, hal 121

tergantung pada perjanjian pokoknya yang berupa utang piutang. Dalam hal perjanjian pokoknya tidak sah, maka perjanjian aksesoirnya batal demi hukum.

Dalam praktek, Notaris atau PPAT hanya membuat akta atas permintaan para pihak, tidak ada akta notaries atau PPAT yang dibuat karena jabatan atau tanpa diminta. Walaupun Notaris atau PPAT membuat akta atas permintaan para pihak, ini tidak berarti bahwa setiap ada permintaan, pembuatan akta harus dipenuhi. Notaris atau PPAT wajib menolak membuat akta jika syarat yang ditentukan untuk pembuatannya tidak terpenuhi. Hal ini harus disadari betul oleh setiap Notaris atau PPAT. Pelanggaran terhadap ketentuan kreditnya batal, maka Hak Jaminannya (dalam hal ini Hak Tanggungan) juga batal.

Peranan PPAT dalam membuat dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah dan akta lain seperti APHT harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, sebelum membuat akta tersebut, PPAT harus memperhatikan terlebih dahulu identitas para pihak dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah didaftar akan tetapi belum memiliki sertifikat hak atas tanah, maka sebagai pengganti dari sertifikat hak atas tanah tersebut adalah surat keterangan pendaftaran atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau kota setempat yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut sama sekali belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada kepala desa atau lurah setempat untuk dibuat Surat Keterangan Hak Milik yang diketahui camat setempat.

Persiapan pembuatan APHT oleh PPAT dilakukan dengan cara mengumpulkan data yuridis yang menyangkut subjek serta data yuridis dari obyek Hak Tanggungan. Berdasarkan data yuridis yang dikumpulkan, PPAT dapat mengetahui berwenang tidaknya para pihak untuk menerima atau

menolak pembuatan APHT tersebut. Setelah data yuridis mengenai subjek dan objek telah dikumpulkan dan kegiatan PPAT selanjutnya melaksanakan pembuatan APHT adalah kegiatan keabsahan dari data-data tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) atau Kepala BPN nomor 3 tahun 1997, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan buku tanah yang ada di kantor tersebut.

Pertama, apabila sertifikat sesuai dengan daftar yang ada, maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat : *“telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan”*, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : *“PPAT.....(nama dari PPAT yang bersangkutan) telah minta pengecekan sertifikat”*, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Kedua, 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 tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.....”* kemudian diparaf.

Ketiga, apabila ternyata sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, maka oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), sesuai

data yang tercatat di kantor pertanahan. Pada sertifikat tersebut tidak dicantumkan suatu tanda apapun.

PPAT wajib menolak pembuatan APHT jika ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh kantor pertanahan (sertifikat palsu) atau data yang dimuat didalamnya tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan.¹⁵

Dalam praktek, para PPAT selalu berusaha untuk melakukan pengecekan terhadap data yuridis dari subjek maupun objek Hak Tanggungan tersebut, hal ini dilakukan untuk menjamin keabsahan dari data-data tersebut, obyek tidak dalam sengketa dan untuk memastikan bahwa para pihak yang menghadap adalah orang yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut sehingga proses pembuatan APHT dan pendaftaranya ke Kantor Pertanahan dapat berjalan lancar.

D. Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Setelah melakukan pengecekan terhadap keabsahan data yuridis mengenai subyek (debitur dan kreditor atau calon pemberi dan pemegang Hak Tanggungan) dan obyek tanah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dan setelah berkas-berkas yang dibutuhkan lengkap, maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat APHT. Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT termasuk pembuatan APHT, secara garis besar diatur dalam Pasal 101 PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria) / KBPN (Kepala BPN) nomor 3 tahun 1997. Pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (ayat 1).

¹⁵ Boedi Harsono. Op Cit, hal 434

Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri di hadapan PPAT, namun dalam keadaan tertentu pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri maka ia dapat menguasakan kepada pihak lain yang berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan PPAT atau Notaris dengan akta otentik yang disebut Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT). Pada kenyataannya dilapangan yang lebih sering datang menghadap PPAT adalah penerima Hak Tanggungan (kreditor) saja dengan membawa surat kuasa dari debitor untuk membebaskan Hak Tanggungan. Jadi dalam hal ini penghadap bertindak sebagai kuasa dari pemberi Hak Tanggungan dan sebagai penerima Hak Tanggungan.

SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pembuatan Hak Tanggungan) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan dan batas waktu 3 (tiga) bulan jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar atau belum bersertifikat. Adanya pembatasan waktu penggunaan SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlarut-larutnya waktu pelaksanaan pembuatan APHT¹⁶

Pembuatan akta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. tugas dari para saksi adalah memberi kesaksian mengenai (ayat 2) :

1. Kehadiran para pihak atau kuasanya
2. Kebenaran dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta.
3. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak.

¹⁶ Suyanto, Notaris / PPAT di Semarang,

Sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (ayat 3) :

Dalam Pasal 102 ditentukan, akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar yang semuanya asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan 1(satu) lembar lagi disimpan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberi salinannya.

Dengan selesai dibuatnya APHT dihadapan PPAT, baru terpenuhi spesialisitas, karena dalam APHT selain nama, identitas dan domosili kreditor dan pemberi Hak Tanggungan (debitor), wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Kemudian timbul kewajiban PPAT untuk mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan untuk memenuhi syarat publisitas, karena adanya Hak Tanggungan tersebut, siapa kreditor pemegangnya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak berkepentingan.

Berdasarkan temuan di lapangan, maka dapat disimpulkan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN nomor 3 tahun 1996. Fomulirnya disediakan Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-kantor Pos.

Pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan fomulir sesuai bentuk yang ditetapkan dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri 3 / 1997.

Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan HT yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan fomulir yang telah disediakan.

E. Tanggung Jawab PPAT Dalam Praktek Pendaftaran APHT

Kewajiban terhadap segala sesuatunya; fungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikap tidak sendiri atau pihak lain merupakan arti dari tanggung jawab yang sesuai dengan Kamus Bahasa Indonesia.¹⁷

Adanya kewajiban mengakibatkan adanya sanksi apabila kewajiban tersebut dilalaikan sebagaimana mestinya. Dengan demikian kewajiban PPAT sehubungan dengan praktek pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan, juga mengandung sanksi tertentu apabila tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Aspek dari perbuatan yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT, menurut Surat Edaran Menteri Agraria atau Kepala BPN nomor 640-1198 tanggal 1 april 1999 , yaitu :

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta;
2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Tugas pokok dari PPAT menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998 adalah *melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah* dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum

¹⁷ TIM Prima Pena, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Edisi Terbaru), Penerbit Gramedia Press, hal.794

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.

Menurut Pasal 19 UUPA juncto Pasal 5 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah adalah tugas pemerintah yang menyelenggaraannya ditugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan (Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997), Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut dijelaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu.

Dalam Pasal 37 dan Pasal 44 PP 24 tahun 1997 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah (kecuali pemindahan hak melalui lelang) dan *pembebanan Hak Tanggungan, hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT*, yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku. Dalam Pasal 45 PP 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa salah satu syarat yang dapat menyebabkan Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran pembebanan hak adalah apabila perbuatan hukum pembebanan hak tersebut tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

Sebelum membuat APHT, PPAT terlebih dahulu harus mengumpulkan data yuridis (baik mengenal subjek maupun objek Hak Tanggungan) selengkap-lengkapya sesuai ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagai syarat sahnya akta yang dibuatnya sehingga dapat didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.

Data yuridis yang menyangkut subjek hukum, untuk orang perseorangan yaitu;

- Kartu Tanda Penduduk (KTP) para pihak
- Surat nikah

- Kartu keluarga
- Perjanjian kawin
- Surat persetujuan istri (bila diperlukan)

Data yuridis yang menyangkut hukum, untuk badan usaha, yaitu :

- Akta pendirian
- Anggaran dasar beserta perubahannya
- Ijin usaha
- Kuasa dari komisaris atau RUPS

Data yuridis yang menyangkut objek Hak Tanggungan yang harus dikumpulkan oleh PPAT sebelum membuat akta, sangat bergantung dari status tanah yang akan dibuat akta Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tidak harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pemberian Hak Tanggungan (penandatanganan Hak Tanggungan), melainkan kewenangan itu harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Dengan kata lain, kantor Pertanahan hanya dapat mendaftarkan Hak Tanggungan apabila objek Hak Tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan. Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkan yaitu pada saat buku tanah pembuatan Hak Tanggungan tersebut.

Menurut PMNA / KBPN nomor 3 tahun 1997, objek Hak Tanggungan itu dapat berupa :

- a. Tanah yang sudah bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan (Pasal 114)
- b. Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh

pemberi tapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan karena hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 115)

- c. Sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu 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)

Dokumen-dokumen yang harus dipersiapkan untuk melengkapi persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan (berpedoman pada PMNA / KBPN nomor 3 tahun 1997) tersebut menurut jenis objeknya antara lain :

- 1. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya 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 hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada kantor pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampingkan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
 - d. Sertipikat asli Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan ;
 - f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;

- g. Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
2. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas 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, berkas yang diperlukan terdiri dari :
- a. Surat pengantar dari PPAT dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran peralihan Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b ;
 - d. Sertipikat asli Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - e. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yaitu :
 - 1. Dalam hal pewarisan: surat keterangan sebagai ahli waris dan akta pembagian warisan apabila sudah diadakan pembagian warisan;
 - 2. Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli : Akta Jual Beli;
 - 3. Dalam hal pemindahan hak melalui lelang : Kutipan Risalah Lelang;
 - 4. Dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (*inbreng*) : Akta Pemasukan Ke dalam Perusahaan ;
 - 5. Dalam hal pemindahan hak melalui hibah : Akta Hibah.

- f. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 yang telah dirubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 dan PP Nomor 27 Tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang;
 - h. Surat-surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - j. Lember Ke-2 APHT;
 - k. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
 - l. SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
3. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa 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 Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan, terdiri dari :
- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan membuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

- b. Permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran Hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk ;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. Sertipikat asli Hak Atas Tanah yang akan dipecah (sertipikat induk) ;
 - e. Akta jual beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang Hak atas Tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
 - f. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam UU nomor 21 tahun 1997 yang telah dirubah dengan UU nomor 20 tahun 2000, dalam hal bea tersebut terutang ;
 - g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam PP nomor 48 tahun 1994 dan PP nomor 27 tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang ;
 - h. Surat-surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan ;
 - i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan ;
 - j. Lember ke-2 APHT ;
 - k. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan ;
 - l. SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
4. Untuk Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa tanah yang belum terdaftar, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan menurut daftar jenis surat-surat yang disampaikan ;
- b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konvensi Hak Milik dari pemberi Hak Tanggungan ;
- c. Fotocopy surat bukti identitas permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b ;
- d. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberian Hak Tanggungan bahwa tanah tersebut belum terdaftar ;
- e. Surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76 PMNA / KBPN nomor 3 tahun 1997 ;
- f. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam UU nomor 20 tahun 2000, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam PP nomor 48 tahun 1994 dan PP nomor 27 tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang;
- h. Surat-surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan ;
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan ;
- j. Lembar ke-2 APHT ;
- k. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan ;
- l. SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam praktek, yang asli dari dokumen-dokumen harus ditunjukkan kepada PPAT, setelah itu fotocopynya yang dijadikan sebagai lampiran

pendaftaran haknya ke kantor pertanahan dengan diberi keterangan bahwa copynya sesuai asli, diberi cap jabatan dan ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan.

Setelah data yuridis terkumpul beryalah APHT dibacakan dan ditandatangani oleh pihak, saksi dan PPAT, maka timbulah kewajiban PPAT untuk mendaftarkan APHT tersebut ke kantor pertanahan APHT tersebut. Kegiatan PPAT dalam mengumpulkan data yuridis, membuat akta pembebanan atau peralihan hak serta mendaftarkannya ke kantor pertanahan, itulah yang dimaksud dengan “*PPAT melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah*”.

Cara penyampaian APHT beserta berkas-berkas lainnya oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan dapat ditempuh salah satu dari 3 cara yang diperkenankan menurut Pasal 114 ayat (2) PMNA / KBPN nomor 3 tahun 1997 yaitu :

1. Dapat disampaikan langsung ke Kantor Pertanahan (oleh PPAT atau pegawai kantor PPAT yang ditunjuk)
2. Apabila didaerah yang letak kantor PPAT jauh dari Kantor Petanahan dan menurut PPAT yang bersangkutan akan memerlukan biaya yang mahal untuk menyerahkan berkas tersebut dengan cara datang ke Kantor Pertanahan, berkas tersebut dapat dikirim dengan pos tercatat selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT
3. Disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkannya ke Kantor Pertanahan

Dalam penjelasan Pasal 13 ayat (2) UUHT dikatakan bahwa mendaftarkan Hak Tanggungan adalah “*mengirimkan akta dan warkah*” ke Kantor Pertanahan. Yang paling berkepentingan dengan pendaftaran Hak Tanggungan adalah Kreditor penerima Hak Tanggungan, hal ini dapat diartikan bahwa kreditor khususnya bank sudah mengetahui cara-cara pendaftaran. Pasal

13 ayat (2) UUHT mengajarkan bahwa kewajiban pendaftaran ditunjukkan kepada PPAT dan dalam penjelasannya dikatakan bahwa PPAT mempunyai kewenangan (bahkan sebenarnya kewajiban) pendaftaran Hak Tanggungan “*karena jabatannya*” (*ex officio*).¹⁸

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, diketahui bahwa dalam praktek PPAT mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan dengan cara disampaikan sendiri yaitu melalui pegawai kantor PPAT yang ditunjuk oleh PPAT untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, penulis menyimpulkan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dengan cara disampaikan sendiri dipilih oleh PPAT dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Pertimbangan keamanan dokumen karena dengan disampaikan sendiri oleh pegawai PPAT, resiko kehilangan dokumen penting seperti APHT dan asli sertipikat tanah sangat kecil terjadi
2. Monitor terhadap pendaftaran Hak Tanggungan lebih mudah. Pegawai PPAT yang menyampaikan APHT beserta berkas-berkasnya akan diberi tanda terima oleh Kantor Pertanahan dan apabila pendaftaran Hak Tanggungan selesai dilaksanakan, pegawai tersebut dapat menerima sertipikat tanah dari Kantor Pertanahan
3. Untuk mempercepat pendaftaran Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan dapat mengurangi kepercayaan klien, apalagi keterlambatan tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak kreditor
4. Karena hal tersebut merupakan bagian dari tanggung jawab PPAT terhadap klien

¹⁸ J. Satio, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, buku 2, Penerbit PT. Citra Aditya Bandung 1998, hal 138

5. Letak kantor pertanahan dekat dengan Kantor PPAT, sehingga lebih praktis dan lebih cepat apabila diantar sendiri.

Resiko ketentuan yang mewajibkan pendaftaran, juga ada batas waktu untuk pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran tersebut. Dalam pasal 13 ayat (2) disebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Tenggang waktu 7 hari dihitung sejak APHT ditandatangani, dapat disimpulkan bahwa ketentuan batas waktu tersebut boleh diberikan tanpa memandang apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum, namun demi keamanan PPAT, APHT seharusnya baru ditandatangani kalau semua berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap.

Seorang responden menyatakan pernah (walaupun jarang terjadi) mendaftarkan Hak Tanggungan melewati batas waktu satu atau dua hari dari waktu pendaftaran yang ditentukan oleh undang-undang (selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT) dengan alasan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk pendaftaran Hak Tanggungan tersebut belum lengkap sementara APHT telah ditandatangani, namun tetap berusaha menimbulkan kekurangan tersebut untuk menghindari keterlambatan dalam pendaftaran. Adapun pertimbangan yang dikemukakan oleh para PPAT supaya tidak berlarut-larut dalam pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan ke Kantor Pertahanan antara lain :

1. Eksistensi dari profesi seorang Notaris atau PPAT pada umumnya sangat tergantung pada kepercayaan dari masyarakat atau klien ;

2. Mendapat kepercayaan dari kreditor, khususnya bank untuk membuat akta adalah hal yang sangat diharapkan oleh setiap PPAT, sehingga harus dipelihara dengan baik. Sekali cacat, kepercayaan sulit diperoleh kembali;
3. Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dan dalam hal ini harus diperhatikan agar ada kepastian hukum bagi kreditor dan pihak lain yang terkait dalam pembebanan suatu Hak Tanggungan.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan bervariasi, yaitu ada yang 3 hari¹⁹ atau 5 hari setelah penandatanganan APHT dan kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan, atau paling lambat (namun jarang terjadi) 8 hari setelah penandatanganan APHT.

Pada umumnya para PPAT berpendapat bahwa Hak Tanggungan harus segera mungkin didaftarkan ke Kantor Pertanahan jika semua dokumen sudah lengkap. Adanya variasi waktu pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan sering terjadi karena masalah teknis antara kreditor dengan PPAT, misalnya keterlambatan penyerahan asli sertifikat tanah kepada PPAT atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang habis masa berlakunya.

Penandatanganan APHT oleh PPAT seharusnya hanya dapat dilakukan apabila semua dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan sudah lengkap, sebab penandatanganan APHT dimana dokumen yang diperlukan masih kurang, menimbulkan resiko tertundanya atau terlambatnya pendaftaran Hak tanggungan tersebut, dimana hal tersebut sangat memungkinkan terjadinya hal-hal yang dapat merugikan kreditor, misalnya terjadi pem, blokiran terhadap objek Hak Tanggungan akibat terjadinya sengketa terhadap tanah jaminan tersebut, yang mana membutuhkan waktu untuk pembersihan objek Hak Tanggungan dari blokir (tindakan pihak lain

¹⁹ Cinthia Magdalena, Notaris atau PPAT di Kota Semarang, Wawancara

yang merasa berhak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan untuk menghalangi jalanya pembebanan terhadap benda jaminan tersebut) dan selanjutnya pendaftaran Hak Tanggungan dapat diproses oleh Kantor Pertanahan.

Apabila terjadi keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi waktu 7 hari tersebut, misalnya akibat kelalaian dari para pihak yang belum melengkapi dokumen yang diperlukan, PPAT tidak dapat dimintakan suatu pertanggungjawaban, maka PPAT tersebut bertanggungjawab atas kerugian yang diderita oleh kreditor (dalam hal terjadi blokir terhadap objek Hak Tanggungan sehingga proses pendaftarannya terhambat), atau PPAT dikenakan sanksi tertentu.

Dalam Pasal 23 UUHT, terdapat saksi bagi PPAT yang melakukan kelalaian (keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan melebihi batas waktu yang ditentukan), yang berupa :

- a. Tegoran lisan ;
- b. Tegoran tertulis ;
- c. Pemberhentian sementara dari jabatan ;
- d. Pemberhentian dari jabatan.

Dalam penjelasan Pasal 23 UUHT, disebutkan bahwa pengenaan saksitersebut disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran. Ketentuan ini mengandung arti bahwa seorang PPAT dapat langsung diberhentikan dari jabatannya jika yang dilakukan adalah pelanggaran berat dan pemberian sanksi tersebut tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain berlaku, misalnya tuntutan ganti rugi dari kreditor.

Akibat hukum atas pelanggaran yang dilakukan batas waktu untuk mengirimkan berkas-berkas ke Kantor Pertanahan, menurut ketentuan Pasal 23

ayat (1) UUHT hanya dikenakan terhadap PPAT yang bersangkutan, sedangkan aktanya tetap dapat didaftarkan. Jadi APHTnya tidak batal, hanya saja keterlambatan tersebut menyebabkan hak preferen dari kreditor tertangguhkan, sehingga kedudukan kreditor sebagai kreditor konkuren. Hal ini menimbulkan resiko jika sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan ada sita dari Pengadilan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian pada Kantor Pertanahan di Kota Semarang penulis memperoleh data primer tentang proses pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota sampai terbitnya sertipikat Hak Tanggungan yang berpedoman kepada :

- A. Pemohon (dalam hal ini pegawai PPAT yang ditunjuk), membawa dokumen yang diserahkan kepada teknis di loket 1. Apabila dokumen lengkap, petugas yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar dari PPAT sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu atau dalam hal ini berkas tersebut diterima melalui pos tercatat, menyampaikan tanda terima itu kepada PPAT yang bersangkutan melalui pos tercatat pula. Bersamaan dengan tanda terima berkas tersebut, pemohon menerima SPS (Surat Perintah Setor) biaya pendaftaran Hak Tanggungan untuk disetor ke bagian keuangan (loket III atau BKP)
- B. Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang disyaratkan maupun karena dokumen yang diserahkan terdapat cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya 7 hari kerja sesudah tanggal penerima berkas yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis

ketidak-lengkapan tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditentukan.

- C. Loker III (BKP) menerima pembayaran berdasarkan SPS dan membuat kwitansi (DI.306) dan salinannya yang diberikan kepada pemohon, membubuhkan pembayaran tersebut dan selanjutnya menyampaikan bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan ke Petugas Teknis (loket II) kembali.
- D. Loker II (Petugas Teknis) membukukan di DI.301 dan meneruskannya ke Kasubsi PPH dan PPAT yang kemudian akan : mempelajari, memberikan pengarahannya, menunjuk petugas pelaksanaan Sub seksi PPH dan PPAT untuk menangani dan menyampaikan seluruh dokumen ke Petugas Pelaksana.
- E. Petugas Pelaksana akan :
 1. Mencocokkan data fisik dan yuridis sertipikat Hak atas Tanah debitur dengan buku tanah yang dipinjam dari bagian arsip
 2. Meneliti seluruh dokumen (identitas pemberi (kreditur) dan penerima Hak Tanggungan, APHT beserta bukti atas hak lainnya)
 3. Membukukan pada daftar Hak Tanggungan
 4. Mencatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah
 5. Membuat konsep : Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan yang tanggalnya adalah :
 - a. Tanggal hari ke-7 setelah tanggal tanda terima, jika objek Hak Tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - b. Tanggal hari ke-7 setelah Hak Atas Tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan ;

- c. Tanggal hari ke-7 setelah tanah berkas Hak Milik adat terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
- d. Tanggal hari ke-7 setelah pembukuan Hak yang terakhir atas nama pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini yang dijadikan objek Hak Tanggungan 2 atau lebih Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susus yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya, dengan ketentuan bahwa apabila hari ke-7 tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

6. Meneruskan seluruh dokumen kepada Kasubsi PPH dan PPAT

F. Kasubsi PPH dan PPAT akan :

1. Meneliti kembali semua dokumen
2. Membubuhkan paraf pada Buku Tanah, sertipikat Hak Atas Tanah, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan
3. Meneruskan kepada Kasi P (pengukuran) dan PT (pendaftaran Tanah)

G. Kasi Pengukuran (P) dan Pendaftaran Tanah (PT) akan :

1. Meneliti ulang seluruh dokumen
2. Membubuhkan paraf pada Buku Tanah, Sertipikat Hak Atas Tanah, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipkat Hak Tanggungan
3. Meneruskan kepada Kepala Kantor

H. Kepala Kantor akan :

1. Melakukan pengecekan terakhir
2. Menandatangani Buku Tanah, Sertipikat Hak Atas Tanah, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan
3. Meneruskan kepada Petugas Pelaksana

- I. Petugas Pelaksana akan membubuhkan dan meneruskannya ke loket IV (Petugas yang menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Atas Tanah)
- J. Locket III (bagian keuangan) akan membubuhkan dan meneruskannya ke loket IV (petugas yang menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Atas Tanah)
- K. Locket IV (petugas yang menyerahkan sertifikat) melakukan :
 1. Mencatat nomor pembukuan loket III, Petugas Pelaksana dan catatan Hak Tanggungan di buku tanah dan sertifikat Hak Atas Tanah
 2. Mencatat tanggal dan penandatanganan penerima Sertipikat Hak Atas Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan oleh pemohon
 3. Mengakibatkan dokumen, Buku Tanah Hak Atas Tanah, Buku Tanah Hak Tanggungan
 4. Sertipikat Hak atas Tanah yang sudah diberi catatan mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan apabila APHT tidak dicantumkan janji bahwa sertifikat akan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sedangkan apabila didalam APHT tercantum janji tersebut, maka sertifikat Hak atas Tanah itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu.

Dengan demikian selesailah proses pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan, kepastian mengenai tanggalnya Hak Tanggungan tersebut penting bagi kreditor karena tanggal lahirnya tersebut menentukan diperolehnya Hak Preferen, peringkat Hak Tanggungan, Kedudukan dalam hal ini debitor atau pemilik jaminan jatuh pailit dan hak istimewa lainnya.

Waktu yang diperlukan untuk proses pendaftaran suatu Hak Tanggungan sejak APHT dan warkahnya diterima dengan lengkap oleh

Kantor Pertanahan sampai ditandatanganinya buku tanah Hak Tanggungan menurut undang-undang hari ketujuh, namun dalam praktek saat ini di kantor Pertanahan di Kota Semarang, hal tersebut jarang dapat direalisasikan karena alasan keterbatasan tenaga dan sarana serta volume pekerjaan yang banyak namun Kantor Pertanahan tetap berusaha untuk melaksanakan apa yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut.²⁰

Hasil wawancara dengan responden, diketahui bahwa sertipikat Hak tanggungan umumnya baru diterima oleh PPAT dari Kantor Pertanahan setelah 2 bulan sejak APHT didaftarkan dan bias lebih dari 2 bulan, bias juga kurang dari 2 bulan, bahkan bias selesai dalam hitungan minggu dengan adanya negosiasi terlebih dahulu antar PPAT dengan pihak yang berwenang di Kantor Pertanahan dan hal ini pesetujuan dari para pihak khususnya kreditor.

Dalam proses pembuatan APHT sampai dengan penerimaan sertipikat Hak Tanggungan ini ada beberapa hal ini menjadi kendala bagi PPAT antara lain:²¹

- a. Kalau pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan terlalu lama (3-4 hari);
- b. Ada data dalam sertipikat Hak Atas Tanah yang tidak sesuai dengan buku tanah (misalnya surat ukur) di Kantor Pertanahan terlalu lama;
- c. Proses pendaftaran di Kantor Pertanahan terlalu lama ;
- d. Bila terdapat kesalahan penulisan pada sertipikat Hak Tanggungan dan perlu waktu untuk pembetulannya.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh pejabat tersebut,

²⁰ Priyono, Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kota Semarang, Wawancara Tanggal 20 Juni 2007

²¹ Cinthia Magdalena, Notaris atau PPAT di Kota Semarang, Wawancara

yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN nomor 3 tahun 1997. Formulirnya disediakan oleh BPN melalui Kantor Pos. Pasal 96 ayat (2) PMNA tersebut menentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut dan dalam ayat (3) ditegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan HT yang diberikan. Apabila APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang membuatnya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

Dalam Pasal 45 PP 24 tahun 1997 juga diadakan ketentuan yang mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang dimohon. Penolakan itu harus dilakukan secara tertulis yang disampaikan kepada yang berkepentingan dengan menyebutkan alasan-alasannya, disertai dengan pengembalian berkas pemohonnya, dengan tebusan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang.

Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :

1. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan Hak Atas Tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) ;
3. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;

4. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan;
6. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, mengenai hal ini dijelaskan dalam penjelasan Pasal tersebut, bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh Karena itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat buktinya. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftarannya tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pembatalan perbuatan hukum yang bersangkutan harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.
7. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Namun dalam praktek, hal tersebut diatas jarang sekali terjadi karena PPAT selalu berusaha untuk melengkapi persyaratan yang dibutuhkan dan melakukannya sesuai dengan yang peraturan perundangan-undangan yang mengaturnya sebelum mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, sehingga Kantor Pertanahan tidak pernah mengembalikan APHT dan warkahnya ataupun menolak pendaftaran Hak Tanggungan, hal ini disebabkan karena menyangkut perlindungan hukum terhadap klien juga karena jabatan PPAT sebagai pejabat umum adalah jabatan kepercayaan.

Dari uraian diatas terlihat bahwa PPAT mempunyai peranan dan tanggung jawab yang penting dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, karena disamping ia harus mengumpulkn dengan cermat semua dokumen-dokumen yang menjadi sumber data yuridis sebagaimana disyaratkan oleh kewenangan untuk membuat APHT dan diwajibkan utnuk menyampaikan APHT yang telah dibuatnya beserta berkas-berkasnya yang diperlukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Peranan Kantor Pertanahan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan juga sangat penting, karena pendaftaran. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan, yang terpenting dengan lahirnya Hak tanggungan tersebut adalah berlakunya hak istimewa dari kreditor terhadap pihak ketiga.

4.2. Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan pada Kantor Lelang Negara

Adanya resiko kerugian dimana nasabah tidak sanggup lagi untuk membayar semua kewajibannya baik untuk sementara waktu atau selamanya maka antisipasi yang digunakan oleh pihak bank dengan jaminan kredit digunakan untuk menutupi ketidak mampuan nasabah untuk melunasi kreditnya. Fungsi jaminan kredit sendiri untuk melindungi bank dari kerugian. Dengan adanya jaminan kredit dimana nilai jaminan melebihi nilai kredit, maka bank akan aman. Jaminan kredit dapat dijual oleh bank bila debitur tidak dapat melunasi kreditnya. Jaminan kredit dapat melindungi bank dari nasabah yang mampu tapi tidak mau membayar kreditnya. yang paling penting dalam jaminan kredit adalah mengikat nasabah, untuk segera

melunasi utang-utang nasabah akan terikat dengan bank mengingat jaminan kredit akan disita bank bila nasabah tidak mampu membayar.

Dalam prakteknya yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur adalah ²²:

a. Jaminan dengan barang-barang seperti :

- Tanah Milik dan Tanah Guna Bangunan
- Bangunan
- Kendaraan
- Peralatan perusahaan atau industri
- Barang dagangan
- Tanaman, Kebun, Sawah
- Dan Barang-barang berharga lainnya

b. Jaminan Surat berharga seperti :

1. Sertifikat Saham
2. Sertifikat Obligasi
3. Sertifikat Tanah
4. Sertifikat Deposito
5. Promes
6. Wesel
7. Dan Surat Berharga lainnya

c. Jaminan Orang atau Perusahaan

Yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang atau perusahaan kepada bank terhadap fasilitas kredit yang diberikan. Apabila kredit tersebut macet maka orang atau perusahaan yang memberikan jaminan itulah yang diminta pertanggungjawabannya atau menanggung resikonya.

²² Hasil Wawancara dengan Achmad Choirul, Kasi Loan Service Bank BTN Cabang Semarang

d. Jaminan Asuransi, yaitu bank menjaminkan kredit tersebut kepada pihak asuransi, terutama terhadap fisik obyek kredit, seperti gedung, kendaraan dan lainnya. Jadi apabila terjadi kebakaran atau kehilangan, maka pihak asuransilah yang akan menanggung kerugian tersebut.

Bank dapat memberikan kredit tanpa jaminan barang atau surat berharga jikalau perusahaan tersebut kredibilitasnya dapat dipercaya. Kredit ini diberikan kepada perusahaan yang benar-benar bonafit dan profesional, sehingga kemungkinan kredit tersebut macet sangat kecil. Dapat pula kredit tanpa jaminan dengan penilaian terhadap prospek usahanya atau dengan pertimbangan untuk pengusaha-pengusaha ekonomi lemah.

Debitor dalam melakukan pembayaran pinjaman atau angsuran, tidak semuanya dapat lancar. Ada debitor yang tidak mampu dan tidak mau membayar angsuran utangnya sesuai dengan perjanjian yang semula telah dibuat dan ditandatangani (wanprestasi). Oleh karena itu bank atau kreditor berhak untuk mengambil pemenuhan kewajiban utang dari debitor dengan melalui penjualan atau lelang terhadap barang jaminan.

Penyelesaian jaminan utang dalam kaitan dengan piutang atau kredit macet yang disalurkan melalui bank-bank pemerintah atau badan usaha lain yang sebagian atau keseluruhan assetnya dimiliki oleh Negara pada dasarnya dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara sebagaimana diuraikan dalam UU No.49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara selanjutnya disebut PUPN.

Pengurusan oleh PUPN pada tahap penjualan dilakukan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara selanjutnya disebut KP2LN.²³

1. Persyarat pelaksanaan lelang yang harus dilengkapi dalam rangka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Balai Lelang adalah :

²³ Doni Indarto, Pejabat Kantor Lelang, Wawancara tanggal 18 juni 2007

- SKMHT dan APHT
- Penjualan kredit
- SHM (Surat Hak Milik)
- Peringatan ke-1, Peringatan ke-2, dan Peringatan ke-3
- Surat pernyataan dari kreditor adanya kredit macet

2. Prosedur lelang

- Permohonan diajukan tertulis dari kreditor ke KP2LN
- KP2LN menetapkan tanggal dan hari pelaksanaan lelang
- Pemohon mengumumkan 2 kali selama 15 hari disurat kabar setempat
- Peserta lelang menyetor uang jaminan ke KP2LN
- KP2LN melaksanakan lelang
- PL dan KP2LN menetapkan pembeli
- Pembeli membayar pokok lelang dan bea lelang
- PL dan KP2LN menyerahkan hasil lelang ke pemohon lelang dan kas negara.

3. Pelaksanaan lelang hanya dilakukan oleh KP2LN sendiri tidak ada perusahaan swasta yang melaksanakan lelang luar hal monopoli dan KP2LN

4. Obyek lelang bisa bagian bergerak dan bagian tidak bergerak, namun kaitan dengan judul tesis ini, maka bagian bergerak tidak ada, karena merupakan jenis lelang fiducia bukan Hak Tanggungan.

5. Dalam hal judul tesis ini lelang Hak Tanggungan menurut Pasal 6 tidak memerlukan fiat eksekusi, namun yang memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri adalah lelang eksekusi (Pasal 14 ayat (2) UUHT)

6. Dalam kaitanya dengan fiat eksekusi merupakan perkara perdata biasa

7. Bea lelang penjualan 1 % dan bea lelang pembeli 1 %, jika harganya kurang dari Rp 60.000.000.00 dan perorangan, namun jika pemohon tersebut berbadan hukum, maka dikeluarkan bea lelang 1 % dan PPh 5 %, sedangkan bea lelang pembeli 1 %, sedangkan BPHTB dikenakan ke pembeli 5 % dari harga penawaran dengan di kurangi nilai pajak tidak kena pajak
8. Jenis lelang ada dua
 - Lelang eksekusi, dalam lelang eksekusi diperlukan putusan Pengadilan Negeri
Contoh lelang eksekusi yaitu :
 - Lelang Pengadilan Negeri menurut KUHAP Pasal 45
 - Lelang PUPNL
 - elang Bea Cukai
 - Lelang Hak Tanggungan
 - Lelang Saham
 - Lelang fiducia
 - Lelang Pajak
 - Lelang non eksekusi tidak diperlukan putusan Pengadilan Negeri, macamnya yaitu :
 - Lelang Pemerintah pusat
 - Lelang Pemerintah daerah
 - Lelang BUMN
 - Lelang BUMD
 - Lelang Kayu Perhutani
 - Lelang Balai lelang

Pelaksanaan eksekusi jaminan kredit macet melalui balai lelang, dalam Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Keuangan No.239/KMK.09/1993 tentang Pengurusan Piutang Negara menyatakan bahwa piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung utang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut.

Istilah lain dari piutang macet adalah kredit macet yaitu kredit yang mempunyai ciri-ciri :

- a. Tidak memenuhi kriteria kredit lancar
- b. Kredit dalam perhatian khusus
- c. Kredit kurang lancar
- d. Kredit yang diragukan atau dapat memenuhi kriteria kredit diragukan.

Setelah jangka waktu 21 bulan semenjak masa penggolongan kredit diragukan, belum semenjak masa penggolongan kredit atau penyelesaian pembayaran kembali kredit yang bersangkutan kepada Pengadilan Negeri atau telah diajukan permintaan ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No.30/267/KEP/DIR, tanggal 27 Februari 1988 tentang Kualitas Aktiva Produktif menyatakan bahwa kredit dapat diklasifikasikan kredit macet apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 270 hari atau kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru atau kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Ketiga rumusan yang terurai diatas intinya sama yakni bahwa kredit macet menjadi beban yang sangat berat bagi kreditor atau bank, karena bank harus menyediakan cadangan sebesar 100% dari tagihan macet tersebut setelah diperhitungkan dengan nilai agunan. Oleh karena itu beban kredit macet harus segera diselesaikan yang penagihannya dapat dilakukan dengan berbagai cara antara lain:

- ♦ Apabila piutang macet tersebut adalah piutang Negara termasuk didalamnya tagihan bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara atau Badan Urusan Piutang Lelang Negara yang saat ini bernama Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).
- ♦ Apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dari bank-bank atau perorangan termasuk juga badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan disamping melalui Pengadilan Negeri sering pula dilakukan lewat Balai Lelang.

Penagihan yang dilakukan oleh PUPN atau BUPLN sekarang KP2LN, dilaksanakan dengan surat paksa. Penanggung utang ditegor untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu 8 hari sejak tegoran diterima yakni membayar dengan sukarela dan sekaligus lunas. Apabila hal ini tidak dipenuhi, maka eksekusi jaminan atau agunan akan dilanjutkan dengan terlebih dahulu menyita barang jaminan tersebut kemudian dilelang. Hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan kreditor dan biaya eksekusi. Apabila masih ada kelebihannya dikembalikan kepada debitor.

Kredit yang diberikan oleh bank-bank swasta nasional hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan atau Fiducia. Apabila debitor ingkar janji dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka dalam hal kredit dijamin dengan Hak Tanggungan, bank-bank dapat meminta kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan kepada masyarakat umum. Hasil pelelangan tersebut dipergunakan untuk membayar biaya perkara termasuk biaya pelelangan, utang debitor. Apabila masih terdapat sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitor.

Kredit diberikan dengan jaminan Hak Tanggungan, maka bank-bank akan cepat memperoleh uangnya kembali karena bank cukup dengan membawa sertipikat Hak Tanggungan yang telah memakai irah-irah. Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa langsung dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah dimana tanah atau jaminan tersebut terletak.

Penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa piutang kreditor yang dibayarkan dari hasil lelang objek Hak tanggungan setinggi-tingginya adalah sebesar nilai yang tercatat dalam sertipikat Hak Tanggungan itu. Jadi dalam hal dilakukan eksekusi Hak Tanggungan maka surat perjanjian kredit tidak perlu dilampirkan lagi. Sertipikat Hak Tanggungan sudah cukup membuktikan adanya tagihan.

Utang yang harus dibayar dari hasil lelang objek Hak Tanggungan maksimal adalah sebesar nilai Hak Tanggungan yang tercatat dalam sertipikat Hak Tanggungan tersebut.

Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan itu langsung memanggil debitor yang ingkar janji dan debitor ditegor untuk dalam waktu 8 hari memenuhi kewajibannya yaitu membayar utangnya dengan sukarela dan sekaligus lunas.

Apabila debitor tetap lalai, maka kreditor akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri. Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah objek Hak Tanggungan tersebut disita eksekutorial. Apabila setelah disita debitor tetap lalai, maka tanah tersebut akan dilelang.

Mengenai pelelangan tersebut terlebih dahulu akan diumumkan selama 2 kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit di kota itu dengan tanggang waktu 15 hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua. Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari bank tersebut setelah terlebih dahulu dibayar biaya perkara, termasuk biaya perkara, termasuk biaya lelang dan apabila masih terdapat kelebihannya, maka kelebihannya tersebut akan dikembalikan kepada debitor.

Jadi yang didahulukan adalah biaya perkara termasuk biaya lelang yang menurut Pasal 1139 KUH Perdata termasuk piutang negara yang pembayarannya harus didahulukan.

Apabila kredit yang diberikan kepada penanggung utang dijamin dengan Hak Tanggungan Pertama, maka kreditor berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan secara langsung atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Lelang Negara di wilayah mana tanah yang dibebani Hak Tanggungan terletak serta mengambil pelunasan utangnya hasil penjualan lelang tersebut.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan inilah yang dipakai dasar oleh kredit swasta dalam penjualan jaminan-jaminan kredit macetnya melalui Balai Lelang tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri yang berwenang.

Dalam prosedur eksekusi hipotik dapat dilihat: pertama, dengan mendasarkan *parate executie* (Pasal 1178 ayat (2) B.W) dan kedua, berdasarkan titel eksekutorial (Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg.). Setelah berlakunya UUHT, maka eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT. Ketentuan Peralihan Khususnya yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 26 UUHT, yang menyatakan :

“ Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 26 UUHT, yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Inlands Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte* hipotik yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hipotik, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak

Tanggungan sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hipotik atas tanah yang disebut diatas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan dalam Pasal ini memberikan ketegasan bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara diatas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya .

Pasal 26 UUHT dan Penjelasannya sebagaimana yang diuraikan diatas, dapat dipahami bahwa Pembentuk UUHT berkehendak dalam masa peralihan, sebelum terbentuk adanya peraturan yang mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan, maka eksekusi hipotik yang ada berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, maka eksekusi hipotik yang ada berlaku terhadap eksekusi hipotik tetap berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, selama belum ada peraturan baru. Pasal 14 mengenai dipersembahkan grosse acte hipotik dengan akta Hak Tanggungan diberlakukan (Pasal 14 ayat (3)). Grosse acte hipotik yang berfungsi sebagai tanda bukti adanya hipotik, dalam Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan. “Peraturan mengenai eksekusi hipotik” adalah ketentuan dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg..” Peraturan perundang-undangan yang belum ada” adalah peraturan yang secara khusus mengatur eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan mengenai eksekusi hipotik atas tanah. Ketentuan Peralihan ketentuan hukum acara diatas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan²⁴.Hal tersebut menimbulkan pertanyaan hukum apakah prosedur eksekusi hipotik tersebut hanya untuk eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak tanggungan atau termasuk juga eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.

²⁴ Sudargo Gautama, Komentaris Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal.122.

Adanya suatu “*executoriale titel*” menimbulkan suatu ketentuan eksekutorial, suatu daya paksa.²⁵ Titel *executoriale* pada Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, 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. Sehubungan sertipikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Inlands Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot regeling van het Rechtswezen in de gewesten Buiten Java en Madura*). Eksekusi yang didasarkan pada Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg. merupakan eksekusi yang tunduk, patuh dan masuk kepada ranah Hukum Acara Perdata, maksudnya eksekusi berdasarkan akta autentik yang bertital eksekutorial tersebut tata cara pelaksanaannya sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Tentunya eksekusi berdasarkan title eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan yang tata caranya dimaksud dalam Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg, maka prosedur yang harus dilakukan oleh kreditor (pemegang Hak Tanggungan) adalah terlebih dahulu harus mengajukan agar Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan Penetapan Tanggungan agar eksekusi dapat dijalankan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan. Permohonan Penetapan eksekusi berdasarkan Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg., memerlukan proses yang lama karena harus melalui birokrasi yang berbelit-belit dan harus membayar biaya eksekusi. Setelah Ketua Pengadilan Negeri terlebih dulu memanggil debitor untuk memberitahukan dan memperingatkan (aanmaning), agar debitor memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan dengan

²⁵ Setiawan, *Eksekusi hipotik*, Media Notariat, No. 202-21 Tahun VI, Juli-Oktober 1991, hal.69.

kreditor dan apabila debitor tidak memenuhi panggilan dari Ketua Pengadilan Negeri dan tanpa memberikan alasan yang tepat, maka proses pelelangan atas objek Hak Tanggungan sebagai jaminan akan pelelangan penjualan secara lelang.

Proses yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk kepentingan kreditor bertindak selaku penjual penjual lelang, syarat-syarat lelang selaku pemohon lelang, Tahap selanjutnya sebelum pelelangan dilaksanakan, harus didahului pengumuman melalui surat kabar sebanyak 2 kali berturut-turut dalam tenggang waktu 15 hari (Pasal 200 ayat (7) H.I.R.). Sebelum pengumuman lelang dikeluarkan debitor diberi kesempatan untuk melunasi hutang, biaya dan bunga (Pasal 20 ayat (5) UUHT dan Penjelasannya). Dalam praktek yang terjadi selama ini meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitor membayar hutang beserta semua biaya dan bunga, maka pelelangan akan dihentikan.²⁶

Tentunya prosedur eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg., sangat berbeda dengan proses eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT (Parate Eceutie). Menurut Pasal 6 UUHT, dinyatakan bahwa "apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didepan umum, sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi Hak Tanggungan tapi sudah

²⁶ Retnowulan Sutantio I, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, hal.18.

dengan sendirinya ada padanya atas dasar undang-undang sendiri memberikan kepadanya.²⁷

Seandainya *parate executie* prosedur pelaksanaannya disamakan dengan prosedur eksekusi menurut Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg. sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 14 UUHT, maka akan timbul atau mengukuhkan kembali penganuliran terhadap lembaga *parate executie* karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Putusan MARI No.3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, serta berpedoman pada buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.²⁸ Sehingga menurut M.Yahya Harahap Putusan MARI No.3210 K/Pdt/1984, tanggal 20 Mei 1984 tersebut sering diperdebatkan berbagai pengkajian hukum, karena menurut kalangan putusan ini telah mematikan asas *eigenmachtige verkoop* yang diberikan Pasal 1178 ayat (2) B.W..Oleh karena itu putusan MARI tersebut sudah waktunya diluruskan.²⁹ Tetapi berbeda dengan pendapat Boedi Harsono yang berpendapat dengan adanya putusan MARI No.3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, merupakan salah satu kemudahan yang tidak dapat dimanfaatkan karena adanya putusan tersebut.³⁰ Maksudnya Boedi Harsono, putusan MA tersebut agar *parate executie* harus terlebih dahulu mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri.

²⁷ J Satrio IV, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1986, hal.220

²⁸ Retnowulan Sutantio, dkk, Op cit hal 28-29.

²⁹ M.Yahya Harhap I, *Segi-segi Hukum Perjanjian Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada tanah dalam Konsepsi Penerapan asas PemisahanHorisontal*, Citra Aditya, Bandung, 1996, hal.305-306

³⁰ Herowati Poesoko, op cit, hal.315

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan analisis data sebagaimana diuraikan diatas, dapat diambil beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut :

5.1. KESIMPULAN

1. Alasan yang paling umum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang. Untuk mengamankan kredit yang dijaminan kepada debitor telah mendapatkan perlindungan Hukum yaitu droit de preference (mempunyai hak mendahului) daripada kreditor lain, droit de suite, mudah pelaksanaan dalam lelang, obyek Hak Tanggungan lepas dari boedel kepailitan, tidak dapat dibagi-bagi obyek Hak Tanggungan, dan pasti hari lahirnya Hak Tanggungan.
2. Dalam pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan Kantor Lelang Negara. Bahwa kantor Lelang Negara mengisyaratkan adanya surat penetapan pengadilan, yaitu pengadilan akan mengeluarkan fiat eksekusi (peningkatan terhadap debitor sebanyak tiga kali). Apabila debitor belum membayar pinjamannya, maka Kantor Pengadilan Negara Semarang akan mengeluarkan surat penetapan yang ditempatkan Kantor Lelang Semarang. Agar Kantor Lelang Semarang segera melaksanakan lelang obyek Hak Tanggungan.

5.2 Saran

Dari kesimpulan di atas ada beberapa hal yang patut direkomendasikan sebagai saran, antara lain :

1. Untuk menjamin terbayarnya kredit bank maka pihak bank perlu adanya jaminan kredit yang berupa tanah bersertipikat Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.
2. Sebaiknya tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang menentukan lahirnya Tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuat bertanggal hari yang sama dengan diterimanya secara lengkap APHT dan warkah-warkahnya oleh Kantor Pertanahan untuk pendaftarannya seperti dalam pendaftaran fidusia.
3. Diperlukan adanya sistem komputerisasi di bidang administrasi hak atas tanah termasuk Hak Tanggungan yang didukung oleh sumber daya manusia yang handal sudah saatnya mendapat perhatian yang lebih serius dari pemerintah, Hal ini bertujuan untuk mewujudkan pelayanan yang cepat dan efisien serta memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Diharapkan adanya kerjasama yang sinergi dengan batasan masing-masing diantara PPAT dan Kantor Pertanahan sehingga tercapai tertib administrasi dan hukum yang harmonis
5. Perlunya persamaan peraturan UUHT dengan pelaksanaan Kantor Lelang Negara Semarang (KP2LN)

