

pISSN : 1979-8487 | eISSN : 2527-4236

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG DIDAHULUI SURAT  
KUASA MEMBEBAKANN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA  
DI WILAYAH DAERAH ISTIWEWA  
YOGYAKARTA**

**Cecep Tedi Siswanto  
Fakultas Hukum Universitas Proklamasi 45 Yogyakarta**

**RINGKASAN**

Perlindungan hukum terhadap bank dalam penggunaan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit yang di dahului Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sekalipun SKMHT belum memberikan hak jaminan, tetapi dengan adanya SKMHT, maka SKMHT itulah yang digunakan sebagai jaminan dengan dibuat APHT yang disesuaikan dengan batas waktu yang ditentukan dan didaftarkan serta diterbitkan sertifikat Hak Tanggungannya, maka memberikan hak jaminan bagi Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan yang dapat digunakan untuk menjamin pelunasan utang debitur melalui proses pelelangan.

Untuk mengamankan kredit yang dijamin kepada debitor, Bank telah mendapatkan perlindungan Hukum yaitu *droit de preference* 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.

Apabila PPAT terlambat dalam mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, tidak membuat APHT menjadi batal demi hukum, Hak Tanggungan tetap didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Mengenai keterlambatan dalam mengirimkan APHT, hal ini sangat beresiko jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut dan akan menempatkan kreditor penerima Hak Tanggungan belum memiliki preferensi bagi pelunasan piutangnya, atau masih menjadi kreditor konkuren. Kepada Pejabat Kantor Pertanahan dan PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut dan dapat dikenai sanksi sesuai ketentuan yang ada.

**Kata Kunci** : Pembebanan Hak Tanggunan - Hak Tanggungan - SKMHT

## A. PENDAHULUAN

Dalam perkembangan kegiatan perkreditan tidak bisa dilepaskan dari pemberian kredit oleh bank. Hal ini dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dan tersebut kembali lagi ke bank.<sup>68</sup> Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta benda jaminan kepada nasabah debitur. Salah satunya melalui Hak Tanggungan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) terdapat 2 (dua) hal yang perlu mendapat perhatian, yaitu yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT dan ketentuan tentang lahirnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu. Sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) pada saat pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (Selanjutnya disingkat APHT), maka ia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu memberikan SKMHT<sup>69</sup>.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Namun, apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka diperlukan penggunaan SKMHT. Tidak

---

<sup>68</sup>Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan edisi revisi*, Cv Mandar Maju, Bandung, hlm. 2.

<sup>69</sup> Khusus mengenai SKMHT terdapat perbedaan yang mendasar dengan Surat Kuasa Memasang *Hyphoteek* (selanjutnya disingkat SKMH) sebelum diberlakukannya UUHT. Pada waktu dulu hampir dapat dipastikan bahwa dalam setiap perjanjian kredit dengan tanah sebagai jaminannya maka antara debitur selaku pemilik tanah dan kreditur tidak langsung membuat akta *Hyphoteek*. Namun diantarakedua pihak tersebut cukup dibuat SKMH dengan berbagai alasan, antara lain bahwa proses pembuatan akta sampai dengan keluarnya sertifikat *Hyphoteek* tersebut memakan waktu yang cukup lama dan memakan biaya yang relatif sangat mahal.

dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Implikasinya bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan yang dimaksud.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dengan Akta PPAT oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu mengenai pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditor. Lahirnya Hak Tanggungan merupakan momen yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih *preferen* dari kreditor, menentukan tingkat atau kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor dalam hal ada sita jaminan (*conserentoir beslag*) atas benda jaminan.<sup>70</sup> Dengan perkataan lain bahwa kreditor yang lebih dahulu APHT-nya didaftar dalam Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dialah (kreditor) yang harus lebih dahulu diutamakan dari kreditor lainnya.

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT ternyata tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur tanggal buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Jika diperhatikan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT tidak dikatakan "paling lambat" akan tetapi "hari ketujuh". Jadi meskipun surat-surat sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan dan petugasnya mempunyai kesempatan untuk segera mendaftarkan beban itu, tetapi sesuai dengan kata-kata Pasal 13 ayat (4) UUHT, tanggal pendaftaran yang menentukan tanggal lahirnya Hak Tanggungan, tetap saja tidak bisa lebih maju dari pada hari ketujuh.

Ada pernyataan bahwa pemberian dan penerimaan Hak Tanggungan sudah terjadi di hadapan dan dituangkan dalam akta pejabat yang berwenang tetapi tidak

---

<sup>70</sup>J. Satrio. *Hukum Jaminan. Hak Jaminan. Hak Tanggungan.* buku 2. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998. Hal. 38.

lahir Hak Tanggungan bahkan tidak melahirkan apa-apa, sedang yang menentukan lahir Hak Tanggungan yang dijanjikan para pihak dalam APHT adalah Pejabat Kantor Pertanahan yang *nota bene* adalah bukan pihak dalam APHT. Berdasarkan hal tersebut, penulis ingin mengkaji bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur (bank) apabila SKMHT sudah ditandatangani namun sertifikat Hak Tanggungan belum dikerluarkan oleh BPN?

## B. METODE PENDEKATAN

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis-sosiologis sejalan dengan pendapat bahwa hubungan antara teori hukum dan teori sosiologi dapat menjadi bahan penelitian untuk berbagai tujuan yang berbeda-beda.<sup>71</sup>

Populasi/universal adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.<sup>72</sup> Pembatasan populasi pada orang atau unit atau dapat berupa kumpulan kasus-kasus yang terkait dengan Pembebanan Hak Tanggungan Yang Didahului SKMHT di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh instansi yang terkait dalam hal Pelaksanaan Pendaftaran dan Pembebanan Hak Tanggungan Yang Didahului SKMHT di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta. Berdasarkan populasi, kemudian penulis menentukan sampel yang akan diteliti berdasarkan teknik "*Purposive Non-random Sampling*".

Pengumpulan data merupakan suatu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

---

<sup>71</sup>Bambang Sugono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hal.73

<sup>72</sup>Ronny Hanijito Soemityo, *Metode Penelitian hukum dan jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 51

### **C. PEMBAHASAN**

#### **1) Perlindungan Hukum Terhadap Bank Dalam Penggunaan Hak Tanggungan Kredit Yang di Dahului Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

##### **a) Prosedur Pemberian Kredit Oleh Bank**

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. Prosedur pemberian kredit oleh badan hukum (bank) sebagai berikut:

##### **1. Pengajuan Proposal**

Pemohon kredit mengajukan permohonan kredit secara tertulis dalam suatu proposal dan harus dilampiri dengan dokumen-dokumen lainnya yang dipersyaratkan.

##### **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.

##### **3. Penilaian Kelayakan Kredit**

Dalam penilaian layak atau tidak suatu kredit disalurkan maka diperlukan suatu penilaian kelayakan kredit. Adapun aspek-aspek yang perlu dinilai dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah:

- a. Aspek Hukum
- b. Aspek Pasar dan Pemasaran
- c. Aspek Keuangan
- d. Aspek Teknis atau Operasi
- e. Aspek Manajemen
- f. Aspek Ekonomi Sosial
- g. Aspek AMDAL

#### 4. Wawancara Pertama

Tahap ini merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan cara berhadapan langsung dengan calon peminjam serta mengetahui tujuannya.

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

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.

#### 7. Keputusan Kredit

Keputusan kredit adalah menentukan apakah kredit layak untuk diberikan atau ditolak, jika layak maka, dipersiapkan administrasinya.

#### 8. Penandatanganan Akad Kredit atau Perjanjian Lainnya

Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan hipotik atau surat perjanjian yang dianggap perlu.

#### 9. Realisasi Kredit

Setelah akad kredit ditandatangani maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit.

### **b) Persiapan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

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 di dalam 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:<sup>73</sup>

1) Tahap pertama adalah perjanjian utang piutang

2) Tahap kedua adalah pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT

---

<sup>73</sup> Maria Darus Zaman, 1980, *Perjanjian Kredit Bank*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm 121

### 3) Tahap pendaftaran dan pemberian sertifikat Hak Tanggungan

Dengan demikian pendaftaran merupakan tahap akhir proses pembebanan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pendaftaran dilakukan apabila: *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 kreditur yang pada umumnya adalah bank lebih banyak dibuat dengan akta notariil; *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 di bawah tangan.

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. 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.<sup>74</sup>

**c) Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Setelah melakukan pengecekan terhadap keabsahan data yuridis mengenai subyek (debitur dan kreditur atau calon pemberi dan pemegang Hak Tanggungan) dan obyek tanah Hak Tanggungan. 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 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang salah satunya mengatur tentang pembuatan akta oleh PPAT<sup>75</sup>.

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 dengan menggunakan 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).

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

---

<sup>74</sup> Boedi Harsono. *Op.Cit*, hal 434

<sup>75</sup> Pasal 101 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

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

bersertifikat. Adanya pembatasan waktu penggunaan SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlari-larutnya waktu pelaksanaan pembuatan APHT. 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<sup>76</sup>.

Dengan selesai dibuatnya APHT dihadapan PPAT, baru terpenuhi spesialisitas, karena dalam APHT selain nama, identitas dan domosili kreditur dan pemberi Hak Tanggungan (debitur), 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 kreditur 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.

#### **d) Tanggung Jawab PPAT Dalam Praktek Pendaftaran APHT**

Tugas pokok dari PPAT menurut diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal tersebut menyatakan bahwa

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

---

<sup>76</sup> Pasal 101 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

1).....

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

Menurut Pasal 19 UUPA *junco* Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu<sup>77</sup>.

Dalam Pasal 37 dan Pasal 44 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 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 keentuan yang berlaku. Sedangkan dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 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 lengkapnya sesuai ketentuan-ketentuan perundangundangan yang berlaku sebagai syarat sahnya akta yang dibuatnya sehingga dapat didaftarkan oleh Kantor Pertanahan. 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 menyebutkan “Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan”. Dengan demikian, kantor pertanahan

---

<sup>77</sup> Pasal 6 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa:

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- 2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

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 pada saat buku tanah pembuatan Hak Tanggungan tersebut.

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 Kreditur penerima Hak Tanggungan, hal ini dapat diartikan bahwa kreditur 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*).<sup>78</sup>

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 sertifikat 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 sertifikat tanah dari Kantor Pertanahan.
3. Untuk mempercepat pendaftaran Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan dapat

---

<sup>78</sup> J. Satio, 1998, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, buku 2, Penerbit PT. Citra Aditya Bandung, hlm. 138

mengurangi kepercayaan klien, apalagi keterlambatan tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak kreditur

4. Karena hal tersebut merupakan bagian dari tanggung jawab PPAT terhadap klien
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. Ketentuan dalam Pasal 13 Ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa:

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

Penandatanganan APHT oleh PPAT seharusnya hanya dapat dilakukan apabila semua dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan sudah lengkap, sebab penandatanganan APHT di mana dokumen yang diperlukan masih kurang, menimbulkan resiko tertundanya atau terlambatnya pendaftaran Hak tanggungan tersebut, di mana hal tersebut sangat memungkinkan terjadinya hal-hal yang dapat merugikan kreditur, misalnya terjadi pemblokiran terhadap objek Hak Tanggungan akibat terjadinya sengketa terhadap tanah jaminan tersebut.

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 kreditur (dalam hal terjadi blokir terhadap objek Hak Tanggungan sehingga proses pendaftarannya terhambat), atau PPAT dikenakan sanksi tertentu.

Dalam penjelasan Pasal 23 UUHT, disebutkan bahwa pengenaan sanksi tersebut 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 kreditur.

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 kreditur tertangguhkan, sehingga kedudukan kreditur sebagai kreditur konkuren. Hal ini menimbulkan resiko jika sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan ada sita dari Pengadilan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut.

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 Kabupaten/ Kota Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, 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.

Hasil wawancara dengan responden, diketahui bahwa sertifikat 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 kreditur.

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.

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

## **2) Akibat Hukum Yang Timbul Apabila Pendaftaran dan Pemberian Tanggal Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Melewati Dari Ketentuan Yang Ada Dalam UUHT.**

Tujuan adanya lembaga jaminan adalah untuk memberikan perlindungan, khususnya kepada kreditur apabila debitur wanprestasi. Perlindungan tersebut tidak cukup hanya dengan dibuatkan APHT saja, tetapi juga harus diikuti dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan mengenai adanya Hak Tanggungan

tersebut. Karena Hak Tanggungan baru lahir dan yang akan menjadikan kedudukan kreditur menjadi kreditur preferen dari pada kreditur-kreditur yang lain, yaitu pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kewajiban PPAT untuk mengirimkan APHT ke Kantor Pertanahan yang didasarkan atas perintah peraturan perundang-undangan tersebut, merupakan salah satu wujud pemberian kepastian hukum kepada penerima Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal ini telah digariskan dalam ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT, bahwa “Tanggal buku tanah Hak Tanggungan.....adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya..” mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan tersebut sangat tergantung pada tanggal penyerahan secara lengkap APHT tersebut ke Kantor Pertanahan oleh PPAT yang bersangkutan.

Dalam praktek pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan seluruh Kabupaten Di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bahwa tanggal Daftar Isian 208 yang merupakan tanggal lahirnya buku tanah Hak Tanggungan yang dasar penentuannya dari Daftar Isian 301, meskipun tanggal buku tanah Hak Tanggungan sudah lahir akan tetapi sertifikat Hak Tanggungan tidak seketika itu siap diserahkan kepada pemohonnya. Alasannya yaitu tanggal tersebut baru menunjukkan secara formal Hak Tanggungan sudah lahir yang membawa akibat kedudukan kreditur menjadi kreditur preferen, apabila debitur wanprestasi maka pelunasan piutangnya mendapat prioritas didahulukan. Sertifikat Hak Tanggungan belum bisa diserahkan kepada pemohonnya dikarenakan sertifikat dan buku tanah Hak Tanggungan tersebut baru diproses oleh staf, lalu dikoreksi oleh Kasubsi PPH dan PPAT dan kemudian baru ditandatangani Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Bahkan kadang terjadi, pada Daftar Isian 208 sudah dibukukan, buku tanah hak atas tanahnya belum ketemu sehingga antara formal dan material tanggal buku tanah Hak Tanggungan memiliki tenggang waktu yang cukup lama bahkan sampai bulanan. Hal ini dikarenakan sistem penyimpanan buku hak atas tanahnya menggunakan model buku yang dijilid, yang mana dalam satu jilid buku

tanah tersebut terdiri dari 50 atau 100 nomor hak atas tanah yang sama jenis dari desa/kelurahannya. Dalam praktek di Kantor Pertanahan seluruh Kabupaten yang ada di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, bukti dari penyerahan hasil pekerjaan yang seharusnya dituangkan dalam Daftar Isian 301A justru dituangkan dalam buku tersendiri, menurut Kasubsi PPH dan PPAT hal ini sangat disayangkan, yang mengakibatkan tidak dapat diketahuinya kapan secara fisik buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan tersebut selesai dan diserahkan kepada pemohonnya.

Sedangkan dalam praktek penerbitan sertifikat Hak Tanggungan yang selama ini dilakukan di Kantor Pertanahan seluruh Kabupaten Di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta adalah dengan cara membuatnya pada saat yang berbarengan dengan pembuatan tanggal buku tanahnya. Penulis memang tidak membuat kolom tersendiri untuk tanggal penerbitan sertifikat Hak Tanggungan, dikarenakan sample APHT yang penulis ambil dalam penelitian ini tanggal penerbitan sertifikat Hak Tanggungan sama dengan tanggal buku tanahnya. Hal ini didasarkan dari hasil wawancara penulis dengan Kardialis, petugas bagian Hak Tanggungan Kantor Pertanahan seluruh Kabupaten Di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, adapun kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan sampai penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan adalah :

1. Penerbitan buku tanah Hak Tanggungan.
2. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan.
3. Pencatatan beban Hak Tanggungan tersebut dalam buku tanah hak atasnya; dan
4. Pencatatan beban Hak Tanggungan tersebut dalam sertifikat hak atas tanahnya.

Hal ini apabila dikaitkan dengan ketentuan hukum yang mengaturnya sebagaimana ditegaskan pada Pasal 14 ayat (1) UUHT, bahwa “sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku “jo Pasal 119 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan, bahwa : “dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 114, 115, 116, dan 117, kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan.”

Sertifikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Seperti dijelaskan di atas, bahwa yang terjadi adalah tanggal penerbitan buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan tersebut belum bisa dikatakan.

Harus diketahui, bahwa undang-undang telah menyatakan adanya sanksi administratif terhadap suatu pelanggaran yang tidak hanya dijatuhkan kepada PPAT dan Notaris, namun juga terhadap pejabat Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan:

- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut perundang-undangan lain yang berlaku.”

Akibat hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap batas waktu untuk mengirimkan APHT beserta kelengkapan berkas-berkasnya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2) *jo* Pasal 23 ayat (1) UUHT hanya dikenakan terhadap PPAT yang bersangkutan. Sedangkan APHT-nya tetap didaftarkan hanya saja keterlambatan pendaftaran menyebabkan hak preferansi dari kreditur menjadi tertangguhkan, sehingga kedudukan kreditur masih dijamin dengan Pasal 1131 KUH Perdata atau masih tetap menjadi kreditur *konkuren* (kreditur bersaing). Hal demikian menimbulkan resiko jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut.

Seperti diuraikan di atas, selain PPAT sebagai yang bertanggung jawab, Kantor Pertanahan di seluruh kabupaten yang ada di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta juga turut bertanggung jawab atas keterlambatan penerbitan buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan. Apabila dalam melaksanakan pekerjaan

yang menjadi tanggung jawab tersebut mengakibatkan kerugian pihak kreditur, maka kepadanya bisa dituntut karena telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Tuntutan yang demikian sangat dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 23 UUHT *jo* Pasal 62 dan Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

#### **D) KESIMPULAN**

1. Perlindungan hukum terhadap bank dalam penggunaan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit yang didahului Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan belum kuat. Sekalipun SKMHT belum memberikan hak jaminan, tetapi dengan adanya SKMHT itu maka SKMHT itulah yang digunakan sebagai jaminan dengan dibuat APHT yang disesuaikan dengan batas waktu yang ditentukan dan didaftarkan serta diterbitkan sertifikat Hak Tanggungannya, maka memberikan hak jaminan bagi Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan yang dapat digunakan untuk menjamin pelunasan utang debitur melalui proses pelelangan. Untuk mengamankan kredit yang dijamin kepada debitor, Bank telah mendapatkan perlindungan Hukum yaitu *droit de preference* dari pada 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. Apabila PPAT terlambat dalam mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, tidak membuat APHT menjadi batal demi hukum, Hak Tanggungan tetap didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Mengenai keterlambatan dalam mengirimkan APHT, hal ini sangat beresiko jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut dan akan menempatkan kreditor penerima Hak Tanggungan belum memiliki preferensi bagi pelunasan piutangnya, atau masih menjadi kreditor konkuren. Kepada Pejabat Kantor Pertanahan dan PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut dan dapat dikenai sanksi sesuai ketentuan yang ada.

**DAFTAR PUSTAKA**

- A.P.Parlindungan, 1996, *Komentor Undang-undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan.Hak Jaminan. Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_ - 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rianto Adi, 2005, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta.
- Ronny Hanijito Soemityo, 1990, *Metode Penelitian hukum dan jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan edisi revisi*, Cv Mandar Maju, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 1995, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Pres, Jakarta.
- Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian cetakan ke XI*, PT Intermedia, Jakarta.
- Biro Hukum dan Humas Badan Pertanahan Nasional, 1998, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Koperasi Badan Pertanahan Nasional "Bumi Bhakti"

**B. Peraturan Perundang-undangan.**

- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat  
Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996  
Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta  
Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan  
Sertifikat Hak Tanggungan.