

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

Oleh:

**Muhammad Widya Iswara Rizky Anugerah
Sigit Irianto**

Abstrak

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

Permasalahan adalah: 1) Faktor-faktor apa yang menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT melampaui batas waktu? 2) Bagaimanakah akibat hukum ketidaktepatan waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak Kreditur? 3) Bagaimana upaya yang dilakukan oleh kantor Pertanahan untuk menanggulangi pelanggaran terhadap pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?

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

Hasil penelitian: 1) faktor-faktor yang membuat pendaftaran hak tanggungan terlambat ada 3: BPN, PPAT dan orang yang menghadap 2) Akibat hukum ketidaktepatan waktu 7 hari dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak kreditor adalah Secara empiris dan Secara normatif. 3) Upaya Kantor BPN Kabupaten Pati untuk mengurangi angka PPAT yang melanggar yaitu penerapan sanksi kepada PPAT yang melanggar dan melakukan pembinaan secara berkala kepada PPAT

Kata Kunci: Pendaftaran; Hak Tanggungan; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Melampaui Batas Waktu.

Abstract

One of the bank's activities is to give credit to the community. The Bank provides credit to customers by providing guarantees for credit security and legal certainty. Soil is the most ideal guarantee object. Land as collateral is regulated by Law No. 4 of 1996 on The Rights of Dependents. The imposition of dependent rights by ppat and after that must be registered to the land office as proof of birth of Dependent Rights In article 13 paragraph (2) UUHT has been determined that "No later than 7 (seven) working days after the signing of APHT". However, not all PPAT adhere to the rule. In the office of BPN Pati regency there is still PPAT that registers beyond the time limit.

The problems are: 1) What factors cause the registration of Dependent Rights by PPAT to exceed the time limit? 2) What are the legal consequences of inaccuracies in the registration process of Dependent Rights to the rights of creditors? 3) How are the efforts made by the Land Office to overcome violations of article 13 paragraph (2) of Law No. 4 of 1996 concerning The Rights of Dependents?

The approach methods used are normative juridical, descriptive research specifications of analysis, sources and types of data are secondary data and primary data, data collection techniques using document studies and interviews, data analysis techniques using qualitative.

Results of the study: 1) factors that make the registration of dependent rights late there are 3: BPN, PPAT and people facing 2) Due to legal inaccuracies of 7 days in the process of registration of Dependent Rights to the rights of creditors is Empirically and Normatively. 3) Efforts of bpn office of Pati regency to reduce the number of PPAT that violates the application of sanctions to PPAT that violates and conduct coaching periodically to PPAT

Keywords: Registration; Dependent Rights; PPAT; Exceeding Deadline

A. Latar Belakang

Setiap pemberian kredit oleh bank selalu disertai dengan penyerahan barang jaminan oleh nasabah, yang pelaksanaannya dilakukan pada saat pengikatan jaminan yaitu pada saat akad kredit. Pemberi dan penerima kredit serta pihak lain akan mendapat perlindungan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.³ Pihak peminjam (nasabah) menyerahkan jaminan kepada pihak pemberi pinjaman (bank) ialah jaminan yang objeknya berupa baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukkan untuk menjamin utang nasabah kepada bank apabila di kemudian hari nasabah tidak dapat membayar utangnya kepada bank.⁴

Prakteknya saat ini terlihat, bahwa sebagian besar benda menjadi objek jaminan adalah benda tidak bergerak yaitu berupa tanah dan bangunan. Hak-hak atas tanah yang dapat menjadi jaminan dalam perjanjian kredit bank adalah sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan yang terdapat didalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria.

Setiap pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT, maka terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani oleh kedua belah pihak, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut beserta warkah lain kepada kantor pertanahan." Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁵ Ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang bernama "Sertipikat Hak Tanggungan".

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

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

³ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hlm 102.

Setiap pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT, maka terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani oleh kedua belah pihak, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut beserta warkah lain kepada kantor pertanahan.” Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁵ Ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang bernama “Sertipikat Hak Tanggungan”.

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

B. Rumusan Masalah

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT melampaui batas waktu?
2. Bagaimanakah akibat hukum ketidaktepatan waktu proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak Kreditur?
3. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh kantor Pertanahan untuk menanggulangi pelanggaran terhadap pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?

C. Metode Penelitian.

Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode yuridis empiris. Penelitian Yuridis Empiris, merupakan penelitian hukum di dasarkan pada penelitian lapangan atau penelitian data primer untuk memahami gejala-gejala hukum yang mencangkup pelaksanaan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum dan peraturan perUndang-Undangan. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁶

D. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian Kredit Bank

1) Pengertian Perjanjian Kredit Bank

Pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut

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

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, 2006, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 214.

dengan Undang-Undang Perbankan) yaitu:

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

Kredit adalah pinjaman yang diberikan oleh bank kepada seseorang untuk digunakan habis dan dikembalikan bersama bunga dalam jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya. Perjanjian kredit adalah perjanjian antara Bank dengan pihak lain sebagai pinjaman atau berhutang, dimana pihak peminjam atau berhutang memberikan jaminan atau agunan kepada pihak bank atau kreditur dan selain itu bank harus memperhatikan terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur dan nasabah debitur harus mengembalikan sejumlah uang yang telah diterimanya dari pihak Bank atau berpiutang beserta bunga yang telah ditetapkan bersama. Perjanjian dimana telah ditetapkan batas waktu pengembalian pinjaman antara bank dan peminjam.

Dalam perjanjian pinjam meminjam, maka harus memenuhi syarat sah nya perjanjian kredit bank yang didasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam.

b) Kecakapan

Kecakapan adalah kemampuan bertanggung jawab secara hukum. Kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan (perempuan yang telah kawin, dicabut SEMA No. 3/1963, pen).⁸

c) Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu adalah obyek perjanjian dan suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata). Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata).

d) Suatu Sebab yang Halal.

Pada dasarnya siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata). Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

2) Prosedur dan Syarat Pemberian Kredit Bank.

Sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian

⁶ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 134.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, 1982, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, hlm 19.

⁸ R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, hlm12

dokumen, analisis kredit sampai dengan kredit dikucurkan. Tahapan-tahapan dalam memberikan kredit ini kita kenal dengan prosedur pemberian kredit. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, diterima atau ditolak. Dalam menentukan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap selalu dilakukan penilaian yang mendalam.

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

2. Hak Tanggungan

1) Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah:

hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.⁹

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

- a) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA.
- c) Hak Tanggungan adapat dibebankan atas tanahnya (Hak Atas Tanah saja), tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹¹

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

- 1) Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- 2) Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.⁹

3. Hak Tanggungan

1) Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah:

“hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

⁹ Purwahid Patrik, dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hlm 52.

berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain”.¹⁰

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

- a) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA.
- c) Hak Tanggungan adapat dibebankan atas tanahnya (Hak Atas Tanah saja), tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹¹

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

Menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

2) Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

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

Pada saat mulai berlakunya UUHT, Tanah dengan hak lama sebagaimana yang dimaksud di atas masih banyak, oleh karena itu Pasal 10 ayat (3) UUHT itu bertujuan untuk memberikan

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, hlm. 11.

¹¹ Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Op cit*, hlm 62.

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

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

4. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

1) Pengertian PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

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

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

2) Tugas dan Kewenangan PPAT.

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

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

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

3) SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)

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

SKMHT yang merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun, termasuk alasan berakhirnya kuasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara, tetap berlaku walaupun debitur meninggal atau bermaksud mencabut/menarik SKMHT yang telah ditandatangani.¹⁴

Pasal 15 UUHT menyebutkan antara lain, bahwa SKMHT harus dibuat dengan akta notaries atau akta PPAT yang tidak memuat kuasa substitusi dan tidak untuk melakukan perbuatan hukum lain. Mencantumkan obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

E. Pembahasan Hasil Penelitian.

1. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh PPAT Melampaui Batas Waktu

Penelitian tentang faktor-faktor yang menyebabkan pendaftaran hak tanggungan oleh PPAT melampaui batas waktu dilakukan dengan melihat ketentuan tentang pendaftaran hak tanggungan dan praktiknya di lapangan dan dilakukan di Kabupaten Pati. Pengumpulan data di lapangan dilakukan dengan cara wawancara di beberapa tempat seperti kantor pertanahan di Kabupaten Pati, kantor PPAT/Notaris Kabupaten Pati, kantor bank Mandiri Cabang Pati 1 di Kabupaten Pati dan Wawancara kepada responden sebagai pemberi Hak Tanggungan di Kabupaten Pati.

Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh data bahwa teguran lisan yang telah diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang diabaikan oleh PPAT, sehingga menyebabkan batas waktu telah habis, namun PPAT tersebut masih mengulangi lagi kelalaiannya dalam mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Akibat kelalaian ini, maka Kepala Kantor Pertanahan memberikan teguran tertulis kepada PPAT tersebut yang memuat bahwa PPAT yang bersangkutan telah melanggar ketentuan yang berdasarkan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dan telah mengabaikan teguran lisan sesuai dengan berita acara yang telah dibuat oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

¹⁴ Frans Satriyo, Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, (Jakarta : Visimedia,2009) hlm. 44

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

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

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

Sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitur dan kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan.¹⁵

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

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

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

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

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

a) Kurangnya ketelitian PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Alasan yang dapat menyebabkan kurangnya ketelitian PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan, menurut Febriana Susanti¹⁶ adalah persoalan menumpuknya berkas atau

¹⁵ Febriana Susanti, wawancara, PPAT/Notaris Kabupaten Pati, (Pati, 3 Agustus 2020)

tercecernya APHT. Kadangkala kesalahan dalam peletakan berkas APHT yang seharusnya dapat selesai dan dikirimkan tepat waktu dapat menjadi alasan keterlambatan pengiriman APHT itu sendiri.

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

Batasan-batasan untuk penerapan sanksi administrasi tersebut di atas tidak jelas, terhadap pelanggaran yang bagaimana yang dikenakan tegoran lisan atau pelanggaran bagaimana yang dikenakan tegoran tertulis, dan seterusnya. Ancaman sanksi administratif pada Pasal 23 ayat (1), tidak membuat PPAT takut, karena dalam praktek sanksi tersebut hampir tidak pernah diterapkan. Aturan tentang sanksi administratif bagi PPAT, menurut Febriana Susanti¹⁷, berdasarkan kesepakatan IPPAT Kabupaten Pati berupa tegoran lisan dan tertulis sampai pembayaran denda dengan besar nominal Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).

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

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

Inkonsistensi Badan Pertanahan Nasional tampak dengan adanya Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 mengenai penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran Hak Tanggungan.

3) Jangka Waktu Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Didahului SKMHT Sebelum Dinyatakan Daluarsa

- a) Pemberian Hak Tanggungan

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

- b) Akibat Jangka Waktu SKMHT Yang Sudah Daluarsa

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

Pada umumnya pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah biasanya didahului dengan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-putang atau disebut juga dengan perjanjian kredit. Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank ini biasanya disebut hubungan rekanan bank/*partner* kerjasama tahap-tahap yang harus dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya sebagai berikut.¹⁸

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

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

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

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

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

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

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

Keterlambatan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan memberi implikasi tidak segera terpenuhinya hak *preferent* dari kreditor. Sehingga jika sementara dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sebelum terbitnya sertipikat Hak Tanggungan terdapat kondisi yang mengharuskan penjualan barang jaminan, misalnya berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap, maka kedudukan kreditor tidak berbeda dengan kreditor-kreditor lainnya (kreditor konkuren). Berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dikatakan bahwa tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dulu, para kreditor konkuren semuanya secara bersama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang. Penjualan atas benda-benda tersebut selanjutnya akan dibagi menurut perimbangan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.

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

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

Menurut Sjahdeini, sudah seharusnya menurut hukum terhadap hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh Pengadilan, berarti Pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang didahulukan (hak *preferent*) dari kreditor pemegang Hak Tanggungan¹⁹.

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT ditetapkan bahwa dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak-haknya. Menurut Gautama, menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan tergolong sebagai “*separatisten*” yaitu kreditor yang mempunyai hak yang berasal dari gadai dan hipotik atau hak jaminan lainnya. Kreditor separatis karena sifatnya sebagai pemilik suatu hak jaminan dilindungi secara super preferent. Jadi walaupun telah ada pernyataan pailit terhadap pemberi Hak Tanggungan, tetapi jaminan Hak Tanggungan tidak terkena pailisemen dan tagihan kreditor tidak termasuk boedel pailit²⁰⁸.

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

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

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

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op cit*, hlm 41

²⁰ Sudargo Gautama, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 91

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

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

2) Mengadakan Pembinaan Secara Berkala.

Pembinaan ini dilakukan oleh Kantor BPN Kabupaten Pati dengan membuat workshop yang dihadiri oleh seluruh PPAT di wilayah Kabupaten Pati. Pembinaan yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati telah menjadi agenda rutin. Dalam tahun 2019, kantor BPN Kabupaten Pati telah dua kali melaksanakan kegiatan yang bertujuan melakukan pembinaan PPAT yaitu dalam bulan April dan September. Terbukti, pembinaan yang dilakukan oleh Kantor BPN Kabupaten Pati cukup efektif karena setelah dilakukan pembinaan, bulan berikutnya jumlah yang terlambat menurun secara signifikan namun hal itu hanya bertahan singkat saja, setelah itu angka keterlambatan meningkat kembali. Hal ini dapat terlihat dalam tabel rekapitulasi APHT kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

F. Penutup.

1. Kesimpulan

1. Faktor-faktor yang menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT melampaui batas waktu ada 3 hal, yaitu:
 - 1) Proses dan hambatan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), masalah kesalahan dalam penulisan identitas para pihak mengenai kesalahan dalam penulisan Nama lengkap, alamat, tempat tanggal lahir, pekerjaan, serta nomer Kartu Tanda Penduduk di dalam APHT .
 - 2) Keterlambatan pengiriman berkas untuk pendaftaran hak tanggungan oleh kantor PPAT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Keterlambatan pengiriman berkas dikarenakan beberapa hal, yaitu: kurang ketelitian PPAT dalam menjalankan tugasnya, batasan sanksi administrasi pada pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan kurang begitu jelas, inkonsisten Badan Pertanahan Nasional dalam menerapkan ketentuan pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.
 - 3) Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan yang didahului SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)
2. Akibat hukum ketidaktepatan waktu 7 (tujuh) hari dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak-hak kreditor, adalah:
 - 1) Secara empiris, di Kabupaten Pati tidak ditemukan adanya penghentian proses Pendaftaran Hak Tanggungan karena adanya peletakan sita dan putusan kepailitan.
 - 2) Secara normatif, selama sertifikat Hak Tanggungan belum terbit, maka:

- a) Kedudukan kreditor adalah sebagai kreditor konkuren;
 - b) Terbukanya kesempatan bagi pihak ketiga meminta peletakan sita oleh pengadilan;
 - c) Jika debitor/pemilik jaminan dinyatakan pailit, obyek jaminan termasuk dalam boedel pailit;
3. Upaya Kantor BPN Kabupaten Pati untuk mengurangi angka PPAT yang melanggar ketentuan pasal 13 ayat (2) Undang-Undang hak tanggungan:
- 1) Penerapan sanksi kepada PPAT yang melanggar;
 - 2) Melakukan pembinaan secara berkala kepada PPAT.

2. Saran

- a. Perlunya pengaturan tentang sanksi administrative yang jelas dan tegas, bagi para pelaksana dalam pendaftaran hak tanggungan. Sanksi yang ada masih dijatuhkan hanya pada PPAT apabila melebihi batas waktu, sementara BPN belum ada sanksi, apabila melebihi jangka 7 (tujuh) hari dalam mencatat kedalam buku tanah Hak Tanggungan setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan.
- b. Sebelum proses penandatanganan APHT, PPAT diharapkan terlebih dahulu mengadakan pemeriksaan atas kelengkapan surat-surat yang diperlukan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan terutama mengenai pengecekan sertifikat hak atas tanahnya yang akan dijadikan obyek jaminan ke Kantor Pertanahan. Guna menunjang proses pemeliharaan dan pengecekan data hak atas tanah maupun pendaftaran Hak Tanggungan, maka PPAT diharuskan perlu secepatnya didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga dikemudian hari tidak mengalami hambatan atau masalah. PPAT hendaknya tidak melakukan penandatanganan APHT bilamana semua syarat dan kelengkapan untuk pendaftarannya belum terpenuhi secara lengkap.
- c. Perlu adanya pengawasan dan monitoring terus menerus oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kasubsie PPH dan PPAT, terhadap kinerja pegawai Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan dan penyelesaiannya agar percepatan penyelesaian pendaftaran dapat terwujud tanpa tendensi apapun. Kinerja Kantor Petanahan yang baik, juga akan mempengaruhi pekerjaan PPAT. PPAT dan Kantor Pertanahan harus menjadi partner kerja yang saling mendukung dan kooperatif. Tentu ini akan membuat penilaian yang baik dari masyarakat luas dan khususnya dari pihak debitor/kreditor terhadap kinerja Kantor Pertanahan dan PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad & Rilda Murniati, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , *Hukum dan Penelitian Hukum*, 2004, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Frans Satriyo, Wicaksono, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta.
- Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- J. Satrio, Hukum Jaminan, 1998, *Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, 2006, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1982, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang.
- *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, 2006, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang.
- Rahman Hasanudin, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia* Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni, Bandung.
- Sudargo Gautama, 1998, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.
- Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan, 2007, *Panduan bantuan hukum di Indonesia*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

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

Jurnal, Artikel, Internet.

- Ariyanto, Didik, 2006, **Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gombang.** Tesis. PPS UNDIP, Semarang.

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

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

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

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

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