

NASKAH PUBLIKASI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI IMPLEMENTASI ASAS PUBLISITAS
DALAM HAK TANGGUNGAN

(Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)



Disusun Dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Syarat-Syarat
Guna Mencapai Derajat Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhamadiyah Surakarta

Oleh :

Endah Retno Saraswati

C 100.070.014

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMADIYAH SURAKARTA

2013

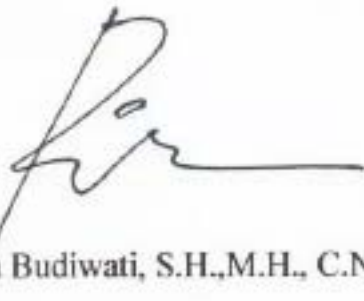
HALAMAN PERSETUJUAN

Naskah Publikasi Skripsi ini telah disetujui oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



(Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.)

Pembimbing II



(Shalman Al – Farizi, S.H., M.M., M.Kn.)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Muchamad Iksan, S.H., M.H.)

ABSTRAKSI

ENDAH RETNO SARASWATI. C 100 070 014 .2013. PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI IMPLEMENTASI ASAS PUBLISITAS DALAM HAK TANGGUNGAN (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta).

Pendaftaran Hak Tanggungan terlebih dahulu harus dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan di Kantor Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ,setelah memperoleh Akta tersebut kemudian di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dalam tenggang waktu 7 hari setelah Akta tersebut dibuat oleh Notaris PPAT. Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan ini merupakan implementasi dari asas Publisitas dalam Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan wajib didaftarkannya di kantor pertanahan setempat sesuai Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Di dalam Sertipikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA”. Selain itu juga terdapat APHT yang menyertainya dan dibendel menjadi satu dengan Sertipikat Hak Tanggungan. Yang kemudian Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diberikan kepada Pemegang hak Tanggungan. Dimana Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta ini sesuai dengan Ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Kata Kunci: Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Sebagai Implementasi Asas Publisitas Dalam Hak Tanggungan

ABSTRACT

Endah Retno Saraswati . C 100 070 014. Faculty of Law, Muhammadiyah University Surakarta.

The mortgage registration must be made at the PPAT office first, after obtaining the certificate then be registered at the local land office within a period of 7 days after the certificate was made by a notary PPAT. The land mortgage registration is the implementation of the principle of right publicity due to the compulsory charging rights registered at the local land office according to Pasal 13 Undang-undang no. 4 Tahun 1996 about the Mortgage rights. The mortgage granting must be registered at the local land office, at the latest 7 days after the APHT signing. PPAT obliged to send APHT concerned and other things needed to the office land. The mortgage registration is made by the land office to make the land books mortgage and then recorded it in the land rights book of the land which became the mortgages objects. In the mortgages certificate, there is a saying “for the sake of justice by the God’s Almighty”. Besides, there is also APHT that attached to them together with the Mortgage certificate. The mortgage certificate is then given to the mortgage holder, in which the mortgage registration in Surakarta is based on the Undang-undang No. 4 Tahun 1996.

Key words: The Implementation of Rights Mortgage Registration as an Implementation of the Mortgage Rights Publicity Principle.

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI IMPLEMENTASI ASAS PUBLISITAS DALAM HAK TANGGUNGAN

Pendahuluan

Kegiatan kredit telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan kredit uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya .dengan adanya kegiatan kredit inilah maka pasti ada sesuatu yang dijadikan benda jaminan agar seseorang dapat memperoleh pinjaman uang.

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Disebutkan dalam Hak Tanggungan, untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan

pihak lainnya. Sebagai contoh ketika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Supaya Kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan, maka berdasarkan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan tujuan memperoleh kepastian jaminan pelunasan hutang dari si debitur tersebut. Selain untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur, pendaftaran Hak Tanggungan (pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut terletak) merupakan perwujudan dari asas publisitas. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan maka diterbitkanlah Sertifikat Hak Tanggungan.¹

Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa adanya pendaftaran hak tanggungan sangat penting bagi pemegang hak tanggungan karena dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan.

¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, hal 65

Pendaftaran Hak Tanggungan sendiri terlebih dahulu harus dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan di Kantor Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ,setelah memperoleh Akta tersebut kemudian di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dalam tenggang waktu 7 hari setelah Akta tersebut dibuat oleh Notaris PPAT.

Berdasarkan uraian tersebut penulis lebih tertarik untuk memilih permasalahan mengenai proses pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan pada tanah. Oleh sebab itu penulis berpendapat bahwa hal-hal tersebut menarik untuk diteliti lebih lanjut yaitu mengenai proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan. Sehubungan dengan hal itu penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: “PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI IMPLEMENTASI ASAS PUBLISITAS DALAM HAK TANGGUNGAN ”

Pembatasan masalah dalam penulisan skripsi ini bertujuan untuk mempertegas ruang lingkup penelitian. Dalam hal ini hanya akan dibatasi pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan sebagai implementasi Asas Publisitas dalam Hak Tanggungan ,dan apa akibat hukum dari adanya Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut serta masalah apa saja yang dihadapi di dalam pendaftaran Hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Untuk mempermudah pemahaman terhadap permasalahan yang ada serta mempermudah pembahasan agar lebih terarah dan mendalam sesuai dengan sasaran maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut ;Bagaimana

implementasi asas publisitas dari Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Apa akibat hukum dari adanya pendaftaran Hak Tanggungan, Masalah-masalah apa yang timbul dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Yuridis yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini ditinjau dari sudut hukum perjanjian yang tertulis sebagai data-data sekunder. Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke lapangan ke dalam masyarakat atau masyarakat untuk mengumpulkan data yang objektif data ini merupakan data primer.

Penelitian ini dapat digolongkan dalam penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lain. Sehingga penelitian deskriptif ini bertujuan untuk memberikan data yang seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh mengenai pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Surakarta

Di dalam proses pembebanan Hak Tanggungan yang diawali dengan pemberian Hak Tanggungan kemudian pendaftarannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Dalam pemberian Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa kantor Pertanahan hak tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan juga memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan, dan prosedur pendaftaran ke Kantor Pertanahan yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Buku tanah Hak Tanggungan selesai dibuat ,maka Petugas Kantor Pertanahan Kota Surakarta akan mencatatnya di Buku tanah hak atas tanah. Buku tanah hak atas tanah ini tidak boleh sembarang orang yang dapat melihatnya, kecuali Petugas yang bekerja di Kantor Petanahan Kota Surakarta. Maka dari itu ,penulis tidak dapat menuliskannya. Karena dokumen tersebut merupakan dokumen negara yang kerahasiaannya sangat dijaga.

Setelah Buku Tanah Hak Tanggungan selesai dibuat maka Hak Tanggungan tersebut lahir. Dan kemudian Kantor Pertanahan Kota Surakarta menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Kemudian sertifikat tersebut diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Seluruh proses pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dari awal hingga akhir tidaklah lebih dari 7 hari.

Di dalam Sertipikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA”. Selain itu juga terdapat APHT yang menyertainya dan dibendel menjadi satu dengan Sertipikat Hak Tanggungan. Yang kemudian Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diberikan kepada Pemegang hak Tanggungan.

Setelah melihat dari keseluruhan proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta mulai dari proses memasukkan berkas hingga menjadi sebuah Sertipikat Hak Tanggungan, maka dapat dilihat adanya suatu kecocokan dengan Pasal 10, 11, 12, 13, 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan ini merupakan implementasi dari asas Publisitas dalam Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan wajib didaftarkannya di kantor pertanahan setempat sesuai Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh

Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek HakTanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Akibat Hukum dari adanya Pendaftaran Hak Tanggungan

Untuk memberikan perlindungan kepada kreditor dirasa 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 kreditor menjadi kreditor preferen daripada kreditor-kreditor yang lain, yaitu pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Maka setelah penandatanganan APHT oleh para pihak, PPAT yang membuat akta tersebut harus mengirim berkasnya ke Kantor Pertanahan guna didaftarkan.

Adanya pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan ini ,dapat membuat APHT tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah. Sehingga dapat mengikat pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan yang bersangkutan. Apabila salah satu ternyata debitur cidera janji , maka akan lebih mudah dalam proses pelelangan guna dapat melunasi hutangnya. Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta ini akan membuat Hak Tanggungan tersebut berkekuatan hukum sah ,hal ini dikarenakan Hak Tanggungan tersebut di publikasikan sehingga dapat diketahui oleh umum.

Masalah Yang Dihadapi di Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan

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

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

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

Penutup

Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Surakarta mengenai pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, maka dapat diambil suatu kesimpulan antara lain ;

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ,dimana Kantor Pertanahan Kota Surakarta akan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek HakTanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan ,sehingga pelaksanaan pendaftararan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Surakarta telah memenuhi asas Publisitas dalam Hak Tanggungan.

Akibat hukum dari adanya pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah Hak Tanggungan tersebut telah memiliki kekuatan Hukum yang Sah ,serta mengikat para Pihak yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan Hak Tanggungan tersebut telah di publikasikan ,sehingga dapat diketahui oleh umum.

Kendala yang dihadapi dalam pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah adanya ketidak lengkapan berkas yang

dikumpulkan, sehingga petugas Kantor Pertanahan harus mengembalikan kembali ke PPAT yang bersangkutan untuk memperbaikinya. Dan selain masalah itu, terkadang di dalam APHT terdapat salah penulisan identitas para pihak yang bersangkutan sehingga petugas Kantor Pertanahan Kota Surakarta akan mengembalikan kembali ke PPAT agar memperbaiki penulisan identitas para pihak tersebut sampai benar.

Saran

Setelah memberikan kesimpulan dari hasil penelitian serta pemaparan tersebut di atas, maka akan disajikan beberapa saran agar kinerja Kantor Pertanahan Kota Surakarta pada waktu kedepan menjadi lebih baik dan lebih maksimal dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat pada khususnya dalam pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Adapun saran-saran tersebut antara lain ;

Dalam rangka pemenuhan asas publisitas dalam pendaftaran hak tanggungan maka hendaknya PPAT memperhatikan secara teliti mengenai penulisan identitas para pihak dalam APHT agar tidak terjadi kesalahan dalam penulisan di dalam APHT.

PPAT juga harus meneliti kembali mengenai kelengkapan syarat-syarat yang harus terpenuhi di dalam pendaftaran hak tanggungan, agar proses pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dapat berjalan dengan lancar.

DAFTAR PUSTAKA

- Dimiyati, Khuzalifah Dan Kelik Wardiyono, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Surakarta, 2004
- Fuadi Munir, *Akumulasi Perkreditan Konteporer*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996
- Gunawan Johannes, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- H.A. Chalik, *Dasar-dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003
- Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 2004
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004
j. satrio, *hukum jaminan, hak tanggungan*, bandung: citra aditya bakti, 1998
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Pesada, 2002
- Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2003
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2010
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya bakti, Bandung, 1995

Sri Soedewi Masjchoen Sofyan ,*Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta:
Liberty,1981

Suyatno Thomas,*Dasar-dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama,
Jakarta,1995

Usman Rachmadi,*Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika,2008

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960