

Peran PPAT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Belum Bersertifikat Dalam Praktik Perbankan

Deasy Susilawati, Nadia Maulisa

Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok

*email: deasysslwt@gmail.com

Abstrak

Bahwa pada penelitian ini mengkaji analisis yuridis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan tanah yang belum bersertifikat dalam praktik penjaminan bank dengan meneliti pokok permasalahan terkait peran PPAT dalam pembebanan hak tanggungan terhadap objek tanah yang belum bersertifikat dalam praktik penjaminan di bank. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah doktrinal dengan analisis secara kualitatif dan menggunakan pendekatan analitis. Hasil penelitian ini menghasilkan analisis bahwa pembebanan terhadap tanah yang belum bersertifikat dapat pula dibebankan hak tanggungan sepanjang pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui pejabat pembuat akta tanah.

Kata Kunci: Bank; Hak Tanggungan; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Tanah.

Abstract

In this research, the juridical analysis explores the role of the Land Deed Official (PPAT) in encumbering Mortgage Rights on uncertified land objects in the context of bank collateral practices. The study investigates the core issues related to the role of PPAT in encumbering Mortgage Rights on uncertified land objects in the banking collateral practices. The research methodology employed is Doctrinal, using qualitative analysis and an analytical approach. The results of this research yield an analysis indicating that encumbering uncertified land with Mortgage Rights is permissible, provided that the granting of Mortgage Rights is done concurrently with the application for land rights registration through the Land Deed Official.

Keywords: Bank; Mortgage; Land Deed Official; Land.

A. PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi dalam suatu negara membutuhkan adanya Hukum Jaminan yang pasti dan kuat sebagai salah satu indikasi untuk mempercepat pertumbuhan perekonomian. Sebagaimana dalam hukum hal yang selalu menjadi perhatian pokok adalah adanya kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeit*), yang oleh Gustav Radbruch disebut sebagai ide dasar hukum (*rechtsidee*), demikian juga dalam hukum jaminan, ketiga hal tersebut merupakan hal yang penting (Mertokusumo, 2007).

Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan ekonomi tersebut, dibutuhkan peran pemerintah maupun masyarakat sebagai seorang perseorangan dan badan hukum, yang mana sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya, kegiatan pembangunan meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat, pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain

yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam Hukum Jaminan yang berlaku di Indonesia secara umum, dapat membagi jaminan atas 2 (dua), yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan. Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditur yang lain. Sedangkan jaminan perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas utang tertentu dari seorang debitur, dalam hal ini bank (kreditur) sebagai penyedia dana yang sudah tentu memerlukan jaminan hukum yang memadai ketika memberikan kredit kepada individu maupun perusahaan (Adjie, 1999).

Menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ditegaskan bahwa:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Bahwa dalam penjelasan pasal di atas, menegaskan untuk memperoleh keyakinan dalam memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur.

Dalam hal jaminan berupa tanah, maka terhadap hak atas tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan. setelah adanya unifikasi hukum dalam hukum Jaminan untuk tanah melahirkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai “UUHT”). Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain (Katrine Novia & Pieter Everhardus Latumeten, 2023). Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

UUHT menegaskan bahwa terdapat dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek tanggungan, salah satunya adalah hak tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu wajib didaftar dalam umum yang artinya harus terdapat catatan mengenai tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani sebagai wujud dari asas publisitas.

Objek hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT menyatakan, “Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan” sebagaimana yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Adapun syarat hak jaminan atas tanah dapat dibebankan hak tanggungan adalah sebagai berikut: a) Dapat dinilai dengan uang;

b) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum; c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan; dan d) Memerlukan penunjukan oleh undang-undang (Arba & Mulada, 2021).

Bahwa unsur-unsur tersebut berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (*asas publisitas*). Dengan demikian setiap objek Hak Tanggungan harus terdaftar dan memiliki sertifikat hak atas tanah. Namun demikian terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat dapat pula dibebankan Hak Tanggungan dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana hal-hal yang telah diuraikan di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut dikarenakan tanah yang belum bersertifikat tidak memiliki hak atas tanah, sehingga tujuan penelitian ini untuk menganalisis peran PPAT dalam pembebanan hak tanggungan terhadap objek tanah yang belum bersertifikat dalam praktik penjaminan bank.

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian doktrinal dikarenakan penelitian ini mengacu pada aturan, asas, norma, panduan penafsiran dan nilai-nilai yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan terkait permasalahan peran PPAT dalam pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan tanah yang belum bersertifikat dalam praktik penjaminan bank. Dalam penelitian ini menggunakan jenis data primer, data sekunder, dan data tersier. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) atau penelitian pustaka menggunakan sumber data yang diperoleh dengan menelaah berbagai buku, koran, majalah, jurnal dan karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Pada penelitian ini Peneliti menggunakan pendekatan analitis.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selain itu, PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerja masing-masing PPAT, yang kemudian akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Akta autentik yang dimaksud berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT dalam hal debitur memberikan jaminan berupa hak atas tanah kepada Bank, maka terhadap hak atas tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan. Jaminan tersebut dipergunakan untuk pelunasan

utang debitur kepada kreditor serta memberikan kedudukan utama kreditor pemegang Hak Tanggungan dari pada kreditor lainnya. Hak Tanggungan merupakan hak *preference* dari kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan. Hak *preference* ini berlaku ketika debitur wanprestasi dan apabila debitur belum atau tidak wanprestasi maka kreditor tidak dapat serta merta melakukan eksekusi jaminan baik secara langsung ataupun melalui pelelangan (Sutantio & Oeripkartawinata, 1999). Jadi, lembaga perbankan merupakan lembaga jaminan yang efektif dan aman dalam hal tanah sebagai jaminan Hak Tanggungan.

Bank dalam menjalankan fungsinya untuk menghimpun dana dan menyalurkan atau memberikan fasilitas kredit harus berpedoman pada aturan yang berlaku, sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (13) UU Perbankan yang menyatakan:

“Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan antara bank dan pihak lain berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam yang mana harus lunas dalam jangka waktu tertentu dan atas pinjaman tersebut bank mengenakan bunga tertentu yang harus dibayar oleh peminjam.”

Selanjutnya, Pasal 1 angka 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan bahwa perbankan menyediakan dana ataupun tagihan yang bisa dilakukan bersamaan dengan hal tersebut sesuai kesepakatan ataupun persetujuan bersama di antara pihak bank dengan pihak yang terkait dengan memberikan kewajiban kepada pihak yang melakukan peminjaman untuk bisa melakukan pelunasan terhadap hutangnya sesudah jangka waktu yang telah ditentukan dengan memberikan bunga. Dalam perbankan pemberian kredit memerlukan suatu jaminan dari pihak debitur dalam bentuk barang bergerak ataupun tidak bergerak, hal ini dilaksanakan oleh pihak bank untuk memberikan jaminan terhadap utang debitur untuk dilunasi dan apabila pada suatu waktu debitur wanprestasi maka pihak bank telah memegang jaminan atas utang tersebut.

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang mana kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pembebanan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui 2 (dua) kegiatan, yaitu:

- a) Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang didahului dengan adanya perjanjian utang-piutang yang dijamin; dan
- b) Tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dengan kata lain, sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta autentik. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum.

Perjanjian kredit untuk memberikan hak tanggungan ini menurut peneliti

penting untuk diperhatikan oleh debitur mengingat dari kata-kata, “di dalam dan merupakan bagian” dari perjanjian pokoknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, dapat diketahui tidak dimungkinkan janji pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam suatu akta yang terpisah, bahkan sekalipun menggunakan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Jadi “janji” pemberian hak tanggungan tersebut, sebelumnya harus dituangkan terlebih dahulu dalam perjanjian utang piutang, sebagai perjanjian pokok. Dengan kata lain pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didasarkan kepada perjanjian utang piutang yang sebelumnya menjanjikan akan dilakukan pemberian Hak Tanggungan.

Implementasi dari ketentuan Pasal 10 UUHT tersebut dalam praktik perbankan dapat dilihat dari isi perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang senantiasa mencantumkan klausul tentang agunan, salah satu poin penting yang diatur dalam klausul ini adalah guna menjamin pembayaran utang debitur kepada bank dengan semestinya, baik pinjaman pokok, bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya, maka debitur menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan, tanaman dan hasil karya yang ada di atasnya yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah, dan atas penyerahan tersebut akan dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan atau Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan; dan
- d) Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Selain itu, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, yang menyatakan terdapat unsur mutlak dari hak atas tanah yang dijadikan objek tanggungan, yaitu:

- a) Hak tersebut harus sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUHT yang mewajibkan tanah tersebut harus didaftar dalam daftar umum pada kantor pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan (*preferent*) yang diberikan kepada Kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap Kreditor lainnya, untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya hal ini merupakan implementasi dari asas publisitas; dan
- b) Hak tersebut harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan oleh Kreditor (*in casu* Bank) maka dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Bahwa ketentuan di atas merupakan penegasan terhadap Hak Tanggungan prinsipnya hanya dapat dibebankan pada tanah-tanah yang telah terdaftar menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT dapat dikecualikan, yakni apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi

hak lama atau belum bersertifikat namun telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan atas objek tanah tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana diatur secara eksplisit dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT. Dimaksud dengan hak lama adalah yang kepemilikan atas tanah masih menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum dilaksanakan. Pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek tanah yang belum bersertifikat tidak dapat dilakukan, namun pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut dapat dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Dengan adanya ketentuan di atas dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Di samping itu, dimaksudkan juga untuk mendorong masyarakat selaku pemegang hak atas tanah tersebut untuk melakukan penyertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

Pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang masih dalam proses konversi ke hak milik dapat dilakukan dihadap pejabat umum yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut sebagai "SKMHT") yang wajib dibuat dengan menggunakan akta autentik dan diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut sebagai "APHT") selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah. Batas waktu SKMHT atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama dari pada tanah yang sudah terdaftar, mengingat pembuatan APHT bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah dan perlu melengkapi persyaratan, hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (4) UUHT. Adapun proses pembebanan Hak tanggungan terhadap objek jaminan yang masih dalam proses konversi dapat dilakukan dengan tahapan ([Badrulzaman, 2009](#)):

- a) Pembuatan perjanjian pokok dalam hal ini adalah perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur;
- b) Dilanjutkan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT);
- c) Pemilik tanah memberikan kuasa kepada pihak bank untuk melakukan pendaftaran tanah dan menyerahkan semua dokumen yang diperlukan untuk kepentingan pendaftaran;
- d) Pengurusan pendaftaran tanah atau proses pembuatan sertifikat dari objek jaminan tersebut dilaksanakan melalui kantor PPAT yang ditunjuk oleh pihak Bank;
- e) Proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan konversi meliputi ([Wawancara Johnathan Pahatur Sormin](#)):
 - 1) Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah di BPN;
 - 2) Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas BPN;
 - 3) Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas BPN;
 - 4) Pembayaran oleh pemohon/pendaftaran di BPN;

- 5) Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas BPN, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar;
 - 6) Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertifikat;
 - 7) Pengambilan sertifikat oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran;
 - 8) Setelah sertifikat diterbitkan oleh BPN maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
 - 9) APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan, pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
 - 10) PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan;
 - 11) Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatkannya dalam buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan; dan
 - 12) Apabila proses pendaftaran sertifikat memerlukan waktu lebih dari tiga bulan, maka pihak kreditur meminta perpanjangan jangka waktu SKMHT, yang harus ditandatangani kembali oleh para pihak. Hal ini dilakukan agar objek jaminan yang masih dalam proses pendaftaran sertifikat dapat dilanjutkan dengan pembuatan APHT.
- f) Apabila proses pendaftaran tanah selesai dan sertifikat tanah telah diterbitkan maka pemilik tanah telah memberikan kuasa kepada bank untuk menerima sertifikat.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT. sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, maka sertifikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada.

Menurut Pasal 13 UUHT, 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.

Dalam melaksanakan tugas dan jabatannya PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana ketentuan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Untuk selanjutnya disebut sebagai "Perkaban No. 1 Tahun 2016") yang menyatakan:

“Bahwa sebelum pembuatan akta PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Ketentuan ini lahir guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para penghadap mengenai objek yang akan ditransaksikan, khususnya mengenai keaslian alat bukti kepemilikan hak atas tanah.”

Kewajiban PPAT sebagaimana ketentuan di atas merupakan bagian dari pelaksanaan jabatan yang bertujuan untuk memastikan kebenaran formil terkait data-data objek transaksi yang disampaikan oleh para penghadap serta untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang memohonkan akta di hadapan PPAT. Kewajiban ini pada umumnya dikenal dengan sebutan “*checking*”.

Bahwa dalam mendaftarkan tanah yang belum bersertifikat untuk dibebankan Hak Tanggungan, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur secara eksplisit dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan PPAT wajib menolak untuk membuat akta, mengenai bidang tanah yang belum terdaftar apabila kepadanya tidak disampaikan:

- a) Surat bukti hak lama atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut selama 20 tahun; dan
- b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan.

Pelaksanaan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang telah diuraikan di atas merupakan suatu bentuk pencegahan sengketa dalam bidang pertanahan, khususnya dalam pembebanan jaminan Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum bersertifikat.

Bahwa dengan adanya ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek tanah yang belum bersertifikat dapat dilakukan, baik itu penggunaan tanah-tanah adat yang bukti kepemilikannya masih berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis. Bahwa menurut peneliti, ketentuan peraturan perundang-undangan belum menjelaskan lebih lanjut dan rinci bagaimana mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat, mengingat waktu yang diberikan melalui Pasal 13 UUHT tidak dimungkinkan dikarenakan tanah-tanah tersebut belum memiliki buku tanah dan sertifikat, sehingga momentum lahirnya Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat menurut peneliti tidak dapat dipastikan seperti tanah-tanah yang telah bersertifikat dan dalam hal ini juga berkaitan dengan jangka waktu penyelesaian sertifikat tanah. Selain itu, Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah bekas Hak Milik Adat sangat tergantung pada proses penyertifikatannya, maka dalam hal ini tidak terdapat kepastian hukum, mengingat sangat dimungkinkan proses sertifikat tersebut mengalami kendala apabila dalam masa pengumuman selama 60 (enam puluh) hari untuk memenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah terdapat gugatan dari pihak ketiga sehingga sertifikat tidak dapat diterbitkan, apabila sertifikat tanah tidak dapat diterbitkan maka proses pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.

Berdasarkan analisis hukum di atas, peneliti berpandangan bahwa pembuatan APHT yang objeknya tanah bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar untuk kredit dalam plafon yang cukup besar sangat tidak aman bagi pihak bank dan mengandung risiko tinggi, sehingga sebaiknya harus diatur ketentuan lebih lanjut

dan rinci mengenai prosedur pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek tanah yang belum bersertifikat dihindari untuk menerima agunan berupa tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertifikat, walaupun undang-undang memungkinkan untuk melakukan hal tersebut. Karena, apabila pengikatan kredit telah dilakukan dan di kemudian hari ternyata sertifikat tanah tidak dapat diterbitkan, maka kreditur dalam posisi yang lemah karena bukanlah kreditur yang memiliki hak preferen berdasarkan Hak Tanggungan, oleh karena dapat didaftarkan Hak Tanggungan tersebut objek Hak Tanggungan harus telah memiliki sertifikat, sedangkan pembuatan SKMHT akan menemukan kendala apabila dikaitkan dengan lamanya proses pendaftaran tanah.

D. SIMPULAN

Pemberian fasilitas kredit dengan jaminan hak milik belum bersertifikat hanya diikat dengan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). Adanya SKMHT yang berlaku selama jangka waktu kredit sangatlah berisiko bagi bank apabila debitur wanprestasi, dikarenakan jaminan tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi hak tanggungan. Bank tidak dapat melakukan eksekusi dikarenakan berdasarkan Pasal 4 UUHT yang mencantumkan bahwa hanya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak-hak lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA yang dapat dibebani hak tanggungan. Hak-hak tersebut harus terdaftar dalam daftar umum di Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UUHT maka pelaksanaan pemberian hak tanggungan dapat dilakukan bersamaan dengan pendaftaran tanah khususnya untuk hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang sudah memenuhi syarat. Hak milik atas tanah yang dijamin oleh debitur kepada bank tersebut dibebani hak tanggungan yang terlebih dahulu akan dibuatkan oleh PPAT berupa SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). Berdasarkan UUHT Pasal 10 ayat (3) menjelaskan pemberian hak tanggungan dapat dilakukan bersamaan dengan permohonan untuk pendaftaran hak atas tanah khusus untuk hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (1999). *Eksekusi Hak Tanggungan*. Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor.
- Arba, H. M., & Mulada, D. A. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika.
- Badruzaman, M. D. (2009). *Kompilasi Hukum Jaminan (Serial Hukum Perdata Buku Kedua)*. Mandar Maju.
- Katrine Novia, & Pieter Everhardus Latumeten. (2023). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan. *Binamulia Hukum*, 12(1), 99–108. <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.388>
- Mertokusumo, S. (2007). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Liberty.
- Sutantio, R., & Oeripkartawinata, I. (1999). Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit. Dalam *Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Jakarta: Departemen Kehakiman RI*.
- Wawancara Johnathan Pahatur Sormin Kab. Tanah Bumbu. Jakarta. 15 November 2023.