

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
YANG MELEBIHI BATAS WAKTU PENDAFTARAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali)**

**SUWANDI
NPM. 17111003**

ABSTRACT

The purpose of this study is to: 1) Review and analyse the implementation of the registration of a Deed Granting a dependent by a conveyancer exceeding the deadline for registration at the Land Office Boyolali Regency. 2) review and analyze the consequences of the ruling against Certificate Awarding a late Dependent was enrolled in Boyolali District Land Office.

The method of approach in writing this is the juridical sociological. The specification of this research uses descriptive analytic. Data source use the primary data and the data of skunder. Engineering data collection using the study interviews and observations. To analyze the data, the researchers used a qualitative descriptive methods of analysis.

Based on the research results obtained conclusions that: 1) the implementation of the registration of a deed Granting a dependent by a conveyancer exceeding the deadline for registration at the Land Office Boyolali Regency implemented can still be accepted, but the Office Land tenure obligates a conveyancer Boyolali Regency too late to make the affidavits and statements late accompanied reasons of delay and file registration rights that dependents can receive and remain unprocessed because in section 114 subsection (7) Regulation of the Minister of State Agrarian/head of National Land Agency Number 3 Year 1997 regarding the implementation of the provisions of the Government Regulation Number 24 year 1997 Regarding land registry has mentioned that the "conditions of registration Rights Agreements should be implemented by the Office of Although the land delivery of files by a conveyancer is done after the set time. " 2) due to the ruling against Certificate Awarding a late Dependent was enrolled in the Office of land and Boyolali district, namely the recent Dependent Right of birth, but does not affect the validity of the registered Deed of Grant Agreements. The consequences will be over by the time limit register Deed of Grant Agreements by Land Deed Official, administrative sanctions against incurring conveyancer that is in the form of an oral reprimand if the first still do delay, if repeated then Land Office Boyolali Regency will give reprimand in writing to the conveyancer in order to pay attention to the conditions of the time limit that has been set. Late

registration also gives rise to a loss against the parties concerned in particular the lender because the registration rights agreements be determinant the birth rights of dependents. Yet not cause the Deed of Grant Agreements tied up inclusion of third parties against the promises that are enforced by the lender and the owner of the rights to objects of dependents. Registration rights agreements aimed so that the certificate of entitlement Dependants can be born and creditors as stakeholders protected by law the rights of preferred creditors as Dependents who have positions take precedence in the payment of debt of the debtor.

Keywords: Registration Certificate Granting Dependents, Exceeding the Time Limit

PENDAHULUAN

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang. Dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan untuk berlakunya suatu hak tanggungan telah diatur didalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dari kedua peraturan tersebut di atas sudah merupakan syarat mutlak bagi kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur dikemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (*preferen*) dari kreditur-kreditur lainnya.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di hadapan PPAT, maka terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan pendaftaran di kantor

pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu “Selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (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. Ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan.

Kantor Pertanahan menerbitkan surat tanda bukti hak, yang bernama “Sertipikat Hak Tanggungan”. Jika suatu objek jaminan yang Akta Pemberian Hak Tanggungannya terlambat 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.

Pada kenyataannya masih banyak Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang tidak didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal tersebut berdampak pada hak dari penerima Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan cidera janji/wanprestasi karena Hak Tanggungan lahir pada saat dilaksanakannya pendaftaran pemberian Hak Tanggungan dengan kata lain, sebelum pendaftaran pemberian Hak Tanggungan dilakukan, maka Hak Tanggungan tidak pernah ada. Berdasarkan data yang diperoleh dari aplikasi

Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali diperoleh data mengenai pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selama tahun 2016-2018 adalah berikut:

Tabel I
Daftar Permohonan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Tahun 2016-2018

No.	Tahun	Jumlah Berkas Masuk	Nilai Nominal
1.	2016	6.243	Rp. 1.636.262.943.422,-
2.	2017	6.129	Rp. 1.677.314.952.176,-
3.	2018 (Jan-Sep)	5.741	Rp. 1.706.378.271.454,- USD 14.400.000,

Banyaknya jumlah berkas permohonan yang masuk tersebut pada kenyataannya masih ada PPAT yang terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Data yang diperoleh dari Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali diperoleh data permohonan yang terlambat mengajukan pendaftaran APHT selama tahun 2016-2018 sebagai berikut:

Tabel II
Data Keterlambatan Permohonan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Tahun 2016-2018

No.	Tahun	Jumlah Berkas Terlambat (Lebih 7 Hari)	Rata-Rata Persentase Per Bulan
1.	2016	312	26 Berkas (5%)
2.	2017	306	26 Berkas (5%)
3.	2018 (Jan-Sep)	287	31 Berkas (5%)

Berdasarkan tabel II di atas menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali selama tahun 2016-2018 rata-rata keterlambatan setiap bulannya adalah 5% dari jumlah berkas permohonan yang

masuk. Adanya keterlambatan pendaftaran APHT tersebut jelas bertentangan dengan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan 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.

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang melebihi batas waktu pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali?
2. Bagaimana akibat hukumnya terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali?

TUJUAN PENELITIAN

1. Mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang melebihi batas waktu pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.
2. Mengkaji dan menganalisis akibat hukumnya terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan dalam penulisan ini adalah yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Sumber data menggunakan data primer dan data skunder. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan observasi. Metode analisis data menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali

Pendaftaran hak tanggungan wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah Pihak Kreditur dan Pihak Debitur menandatangani perjanjian pokok yakni perjanjian utang yang bersamaan dengan dilakukannya penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Perjanjian Utang Piutang. Sebagaimana penulis paparkan bahwa pemberi hak tanggungan belum tentu adalah debitur oleh karena itu dimungkinkan secara praktik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan data sekunder yang telah penulis peroleh di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali diperoleh data bahwa syarat pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan No.1 Tahun 2010 adalah:

1. Formulir permohonan (memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai

secara fisik) yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.

2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Sertifikat asli.
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
7. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.
8. Fotocopy KTP pemberi HT (debitur) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima HT (Kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
9. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberi Hak Tanggungan melalui Kuasa.
10. Biaya yang dikenakan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
11. Waktu penerbitan adalah hari ketujuh.

Berdasarkan pasal 114 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maka Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta

Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan. Perhitungan waktu tersebut juga dikaitkan dengan *standart operational procedure* (SOP) dari Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan No.1 Tahun 2010 Pasal 8 jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan. Mencermati hal tersebut maka sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa pencatatan hak tanggungan baru dapat terjadi pada hari ketujuh setelah berkas dinyatakan lengkap dan dicatat dalam buku tanah. Pencatatan dalam buku tanah tersebut sebagai dasar penerbitan Hak Tanggungan. Menurut Lawrence Friedman untuk menguji sistem hukum harus dilihat dari unsur substansi (*substance*), struktur (*structure*), dan kultur/budaya hukum (*legal culture*) yang berlaku dan berkembang. Tiga komponen tersebut dijelaskan sebagai berikut ini:

1. Substansi (*substance*)

Akta Pemberian Hak Tanggungan mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan (kreditur preferen) daripada kreditur-kreditur lain (kreditur konkuren). Jadi Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang

bersangkutan. Apabila pemegang hak tanggungan bukan merupakan debitur maka sejak terbitnya hak tanggungan menjadi terikat dengan kreditur bilamana menandatangani akta pemberian hak tanggungan.

Hal ini secara jelas telah di sebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyebutkan: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Secara substansi pendaftaran hak tanggungan dalam Undang-undang hak tanggungan secara jelas telah diatur dalam pasal-pasal tersebut diatas. Bagi kreditur maka kedudukannya sebagai kreditur yang diutamakan dari kreditur yang lainnya baru dapat terpenuhi pada hari ketujuh tanggal buku tanah (Pasal 13 ayat (4)). Selama berkas belum dinyatakan lengkap maka tanggal buku tanah tersebut belum dapat dihitung. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus segera melengkapi berkas atau warkah yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan.

Substansinya adalah munculnya kedudukan kreditur sebagai kreditur *preferen* merupakan tanggung jawab dari peran seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedemikian berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh

peraturan perundang-undangan kepadanya. Apabila pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan melebihi waktu yang ditentukan berdasarkan ketentuan yang ada dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 maka kedudukan kreditur masih hanya berstatus sebagai kreditur konkuren.

2. Struktur Hukum (*Structure*)

Sistem hukum bila ditinjau dari strukturnya, lebih mengarah pada lembaga-lembaga (pranata-pranata) seperti legislatif, eksekutif, dan yudikatif, bagaimana lembaga tersebut menjalankan fungsinya. Struktur berarti juga berapa anggota yang duduk sebagai anggota legislatif, apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan presiden, bagaimana aparat penegak hukum menjalankan tugasnya dan lainnya. Dengan kata lain sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya dilaksanakan dengan baik.

a. Kantor Pertanahan Boyolali

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Boyolali menunjukkan belum terdapat sanksi yang tegas terkait dengan keterlambatan pendaftaran akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedangkan bagi kreditur ketepatan waktu pendaftaran sangat menentukan posisi kreditur dalam memberikan kredit. Seharusnya dengan adanya ketentuan mengenai batas waktu 7 (tujuh) hari pada Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menolak pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu yang telah ditentukan agar umum seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan peraturan perundangan yang berlaku, membentuk suatu budaya hukum yang baik dari

bagian struktur hukum yang ada. Penerapan sanksi diharapkan akan menimbulkan efek jera bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dapat menciptakan budaya hukum yang menjunjung tinggi tegaknya substansi hukum dengan pemberdayaan yang baik oleh struktur penegaknya.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran hak tanggungan memiliki peranan yang penting, sebab pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan apabila melebihi waktu yang ditentukan berdasarkan ketentuan yang ada dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 maka kedudukan kreditur masih hanya berstatus sebagai kreditur *konkuren*.

3. Budaya Hukum (*Legal Culture*)

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada kenyataannya, apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlambat mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap dapat mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) disertai surat keterlambatan saja. Peraturan perundangan yang telah jelas menyebutkan jangka waktu pendaftaran tidak ditegakkan dengan adanya hukum yang secara praktik tetap memperbolehkan pendaftaran. Budaya hukum yang berkembang seharusnya memberikan peringatan dan sanksi yang tegas dari kantor pertanahan kepada Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar berkembang budaya

hukum bahwa praktik sejalan dengan norma yuridis yang berlaku.

Berdasarkan paparan tersebut diatas, maka apabila diuji dengan teori hukum yang diutarakan oleh Lawrence M. Friedman, penegakan dari substansi hukum yang ada dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya terkait dengan pendaftaran hak tanggungan harus diupayakan terpenuhi oleh struktur hukum yang ada yaitu peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan utamanya untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan terlambat mendaftarkan maka harus ada upaya aktif dari kantor pertanahan untuk memaksa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mematuhi peraturan perundangan. Budaya yang berkembang bahwa sebagai pihak yang pasif maka institusi kantor pertanahan tidak dapat berbuat apa-apa jika terjadi keterlambatan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga memberikan jalan keluar dapat tetap didaftarkan dengan disertai surat keterlambatan. Budaya hukum yang demikian harus dihilangkan agar pilar hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum dapat tercapai bagi masyarakat pemberi kredit (hutang).

b. Kantor Pertanahan Boyolali

Budaya hukum yang ada hingga saat ini adalah kantor Pertanahan masih bersikap lunak atau masih memberikan toleransi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlambat mendaftarkan Akta Pemberian

Hak Tanggungan (APHT) pada Kantor Pertanahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlambat mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dapat mengirimkan surat keterlambatan akta yang ditujukan kepada Kepala kantor pertanahan, di mana hampir tidak pernah ada sanksi yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut dapat diproses kembali. Padahal ketentuan wajib mendaftarkan dalam waktu 7 hari memiliki maksud dan tujuan serta sanksi untuk terciptanya kepastian dalam hukum dan mencegah hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang berkepentingan.

c. Kreditur dan Debitur

Lewatnya batas waktu pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang melebihi batas waktu waktu 7 hari pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, sebenarnya melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Keterlambatan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dipengaruhi oleh budaya hukum dari para kreditur (bank) dan debitur (nasabah) yang tidak mau mengurus sendiri pendaftaran APHT.

Kreditur dan debitur dalam mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali menyerahkan sepenuhnya kepada Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) (*pasrah*

bongkokan, tidak mau repot dan menerima *beres*) serta tidak pro aktif dalam mengumpulkan syarat-syarat pendaftarannya, sehingga mengakibatkan pendaftaran APHT melebihi batas waktu 7 hari sesuai yang ditentukan dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Akibat Hukum terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Terlambat Didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali

Akibat hukum terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan secara langsung belum ada. Kalau terlambat dalam jangka waktu lama maka bisa saja masuk blokir sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak bisa didaftarkan yang akan berpengaruh kepada Kreditur akan dirugikan karena tidak bisa melakukan eksekusi. Jika tanda tangan ulang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Kantor Pertanahan justru tidak menyarankan karena perbuatan hukum dalam perjanjian tersebut sudah sah tidak perlu tanda tangan ulang dari para pihak. Selama akta itu ditanda tangani secara prosedural artinya ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan oleh para pihak yang berwenang atas akta tersebut.

Lewatnya batas waktu pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tidak mempengaruhi atau mengurangi keabsahan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan, belum terdaftarnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hanya menyebabkan tidak terikatnya pihak ketiga terhadap janji-janji yang diperjanjikan oleh kreditur dan pemilik obyek Hak Tanggungan, janji-janji tersebut

hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian. Menurut Pasal 13 Ayat (4) dan (5) UUHT, hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan, yaitu pada tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang melebihi batas waktu pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dilaksanakan tetap bisa diterima, tetapi Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali mewajibkan PPAT yang terlambat untuk membuat surat keterangan dan pernyataan terlambat disertai alasan keterlambatan dan berkas pendaftaran hak tanggungan tersebut bisa diterima dan tetap diproses karena dalam Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah disebutkan bahwa “Ketentuan pendaftaran Hak Tanggungan harus dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan.” Ditinjau berdasarkan teori sistem hukum dari Lawrence Friedman mengenai pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Substansi Hukum

Pelaksanaan pendaftaran akta hak tanggungan diatur dalam Pasal 1

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyebutkan: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

b. Struktur Hukum (*Structure*)

- 1) Sesuai dengan ketentuan mengenai batas waktu 7 (tujuh) hari pada Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu yang telah ditentukan, agar seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) benar-benar menjalankan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga dapat membentuk budaya hukum yang baik dari bagian struktur hukum yang ada.
- 2) Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran hak tanggungan memiliki peranan yang penting, sebab pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan apabila melebihi waktu yang ditentukan berdasarkan ketentuan yang ada dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 maka kedudukan kreditur masih hanya berstatus

sebagai kreditur *konkuren*.

c. Budaya Hukum (*Legal Culture*)

1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sangat penting dalam menciptakan budaya hukum yang tertib sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Sebagai pejabat umum seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan peraturan perundangan memiliki kewajiban untuk membentuk budaya hukum yang baik dari bagian struktur hukum yang ada. Penerapan sanksi diharapkan akan menimbulkan efek jera bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bagi PPAT yang melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga dapat menciptakan budaya hukum yang menjunjung tinggi tegaknya substansi hukum.

2) Kantor Pertanahan Boyolali

Budaya hukum yang ada hingga saat ini adalah kantor Pertanahan masih bersikap lunak atau masih memberikan toleransi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlambat mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada Kantor Pertanahan. Padahal ketentuan wajib mendaftarkan dalam waktu 7 hari memiliki maksud dan tujuan serta sanksi untuk terciptanya kepastian dalam hukum dan mencegah hal-hal yang dapat merugikan para pihak

yang berkepentingan.

3) Kreditur dan Debitur

Budaya hukum yang terjadi dalam pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali yaitu kreditur dan debitur menyerahkan sepenuhnya kepada Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) (*pasrah bongkokan*, tidak mau repot dan menerima *beres*) serta tidak pro aktif dalam mengumpulkan syarat-syarat pendaftarannya, sehingga mengakibatkan pendaftaran APHT melebihi batas waktu 7 hari sesuai yang ditentukan dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

2. Akibat hukumnya terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali yaitu tertundanya Hak Tanggungan tersebut lahir, namun tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan. Konsekuensi lewatnya batas waktu mendaftarkan APHT oleh PPAT, menimbulkan gugatan dari kreditur jika keterlambatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi kreditur, serta pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yaitu berupa teguran lisan jika masih pertama melakukan keterlambatan, jika terulang maka Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali akan memberikan teguran secara tertulis kepada PPAT agar memperhatikan ketentuan batas waktu yang telah ditetapkan. Keterlambatan pendaftaran juga menimbulkan kerugian terhadap pihak-pihak yang berkepentingan khususnya kreditur sebab pendaftaran hak tanggungan menjadi penentu lahirnya Hak

Tanggungan. Belum terdaftarnya APHT menyebabkan tidak terikatnya pihak ketiga terhadap janji-janji yang diperjanjikan kreditur dan pemilik obyek hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan bertujuan agar Sertipikat Hak Tanggungan dapat lahir dan kreditur sebagai pihak yang berkepentingan dilindungi haknya oleh Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai kreditur preferen yang memiliki kedudukan diutamakan dalam pelunasan utang debitur.

SARAN

1. Hendaknya pemerintah perlu mengkaji ulang atau melakukan perubahan aturan mengenai ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar perlu direvisi atau ditinjau ulang agar batas waktu pendaftaran APHT diperpanjang. Hal tersebut karena saat ini kegiatan perekonomian dalam dunia perbankan semakin meningkat, hal tersebut tentunya berdampak terhadap jumlah APHT yang harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional semakin meningkat.
2. Hendaknya Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali perlu meningkatkan pelayanan kantor dalam untuk pendaftaran Hak Tanggungan serta melakukan

pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT agar terwujud PPAT profesional dan sadar hukum serta memberlakukan sanksi administratif secara tegas kepada PPAT yang melebihi ketentuan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan.

3. Hendaknya PPAT lebih tertib dalam mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sehingga tidak memberikan akibat hukum yang dapat merugikan kreditur jika terjadi wanprestasi atas perjanjian kredit.
4. Hendaknya kreditur dan debitur lebih pro aktif dalam mengurus pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, walaupun pendaftaran APHT tersebut sudah diserahkan kepada PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mariam Darus Badruzaman. 2009. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Adityabakti.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 1995. *Tugas dan Kedudukan PPAT*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 Tahun XXV).
- Dosminikus Rato. 2010. *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: PT Presindo.
- Esmi Warrasih. 2005. *Pranata Hukum: Sebuah Telaah Sosiologis*. Semarang: Suryandaru Utama.
- H.B. Sutopo. 1988. *Pengantar Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS Press.

- H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Maria & Sumardjono. 2007. *Kebijakan Pertanahan*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- M. Khoidin. 2005. *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan*, Yogyakarta: LaksBang PRES Sindo.
- Moeleong, Lexy J. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap. 1997. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Philipus M Hadjon Dkk. 1999. *Pengantar Hukum administrasi Indonesia*, Yoyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang: Fakultas Hukum UNDIP.
- Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya.
- Satjipto Rahardjo. 1994. *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Bandung : Jurnal Masalah Hukum.
- Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal 10.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Surya Harinata. 2014. Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT Oleh PPAT. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Vol. 3 No. 2. Hal. 1-18.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2010. *Hak Tanggungan (Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Bandung : Alumni.
- Whisnu Basuki. 2001. *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*. Jakarta: PT. Tata Nusa.

Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.