

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK  
TANGGUNGAN YANG MELEBIHI BATAS WAKTU PENDAFTARAN  
(STUDI DI KANTOR BPN KABUPATEN MALANG)**

**ARTIKEL ILMIAH**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar  
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

**Oleh:**

**SAMIA ALWI ASSERY**

**NIM. 115010101111058**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2015**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK  
TANGGUNGAN YANG MELEBIHI BATAS WAKTU PENDAFTARAN  
(STUDI DI KANTOR BPN KABUPATEN MALANG)**

**Samia Alwi Assery, Prof.Dr.Suhariningsih,S.H.,SU,**

**M. Hamidi Masykur, S.H.,M.Kn**

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang

Email: [samiaalwi@gmail.com](mailto:samiaalwi@gmail.com)

**Abstrak**

Dalam perjanjian kredit, sudah semestinya bahwa pihak kreditur memperoleh jaminan atas piutangnya. Tanah adalah objek jaminan yang paling ideal digunakan karena nilainya semakin meningkat dan tidak mudah musnah. Tanah sebagai jaminan diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Terhadap tanah yang menjadi objek jaminan harus dilakukan pembebanan hak tanggungan oleh PPAT dan setelah itu wajib didaftarkan ke kantor pertanahan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan dan untuk memenuhi asas publisitas. Dalam pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan telah ditentukan bahwa “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta warkah lain kepada Kantor Pertanahan.” Namun tidak semua PPAT mentaati aturan tersebut. Di kantor BPN Kabupaten Malang masih terdapat PPAT yang mendaftarkan melebihi batas waktu. Hal itu berarti telah melanggar ketentuan pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Tetapi, berkas tersebut tetap diterima oleh BPN untuk diproses menjadi sertipikat hak tanggungan. Keterlambatan pendaftaran hanya akan menunda lahirnya Hak Tanggungan, namun tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan. Konsekuensi akan keterlambatan pendaftaran APHT, menimbulkan sanksi administratif terhadap PPAT dan juga kerugian kepada kreditur sebab pendaftaran hak tanggungan menjadi penentu lahirnya Hak Tanggungan.

Kata kunci: keterlambatan pendaftaran, hak tanggungan, pelanggaran PPAT, sanksi

*Abstract*

*In the credit agreement, it must be that the creditors obtain collateral for its receivables. Soil is the most ideal security object used because its value is increasing and not easily destroyed. Land as collateral is regulated by Law No. 4 of 1996 on Mortgage. Against the land that became the object loading the guarantee must be made by PPAT encumbrance and afterwards must be registered to the land office as proof of the birth of Encumbrance and to fulfill the*

*principle of publicity. In Article 13 paragraph (2) of the Act Mortgage has determined that "No later than seven (7) working days after the signing of the Deed Granting Mortgage, Deed Granting PPAT shall send Mortgage along with other warkah to the Land Office." But not all PPAT obey these rules. The BPN office Malang there are PPAT who sign exceeded the time limit. That means it has violated the provisions of Article 13 paragraph (2) of the Act Mortgage. However, the file is still accepted by BPN for processing into encumbrance certificate. Registration delays will only delay the birth of Encumbrance, but does not affect the validity of the registered APHT. Consequences will delay registration APHT, causing administrative sanctions against PPAT and also the loss to the lenders because of mortgage registration determines the birth of the Mortgage.*

*Keywords: delays in registration, security rights, violation PPAT, sanctions*

## **A. PENDAHULUAN**

Dalam dunia usaha permasalahan yang paling sering muncul yaitu mengenai pengusaha-pengusaha yang berkeinginan untuk dapat mengembangkan usahanya namun terkendala dengan modal yang kecil. Pada umumnya pengusaha banyak yang tidak mampu untuk memenuhi sendiri seluruh modal yang diperlukan dalam kegiatan usahanya. Untuk mencukupi ketersediaan modal tersebut para pengusaha membutuhkan pihak lain yakni lembaga Perbankan atau lembaga pembiayaan untuk memberikan pinjaman modal tersebut melalui mekanisme perjanjian kredit. Pada saat bank melakukan perjanjian kredit dengan pihak debitur, sudah seharusnya pihak bank perlu mendapat jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara mensyaratkan penyerahan benda oleh nasabah debitur kepada bank.

Dalam praktek terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat, mudah dijual, memiliki tanda bukti hak, sulit untuk digelapkan dan jika dibebani dengan hak tanggungan, memberikan kedudukan yang istimewa kepada kreditur.<sup>1</sup>

Dengan demikian, terhadap tanah yang menjadi objek jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya, harus dilakukan pengikatan atau

---

<sup>1</sup> Efendy Peranging, **Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit**, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hlm ix

pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah seorang pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan.<sup>2</sup>

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.<sup>3</sup> Dalam arti, jika suatu saat debitur berbuat wanprestasi, maka kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan cara melalui pelelangan umum.

Pada hakekatnya, Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (accessoir) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Pembebanan hak tanggungan yang dilakukan harus memenuhi dua tahap kegiatan, yakni tahap memberikan Hak Tanggungan oleh PPAT (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa “hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.” Tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT, karena pada dasarnya pembebasan Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang bertindak atas obyek Hak Tanggungan.

---

<sup>2</sup> Irma Devita Purnamasari, **Kiat-Kiat Cerdas, dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan**, Kaifa, Jakarta, 2011, hlm 3

<sup>3</sup> Remy Sjahdeni, **Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)**, cetakan I, Alumni, Bandung, 1999, hlm 15

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang.<sup>4</sup> 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 Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Dari kedua peraturan tersebut diatas 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.

Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan 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 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.<sup>5</sup> 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”

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)

---

<sup>4</sup> Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, **Hak Tanggungan**, Seri Hukum Harta Kekayaan, Jakarta, 2006, halaman 213

<sup>5</sup> *Ibid* hlm 214

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. Maka, bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran Akta tersebut di BPN apakah tetap diterima ataukah menjadikan akta tersebut gugur serta apa upaya BPN untuk menanggulangi pelanggaran PPAT terhadap batas waktu pendaftaran APHT.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang melebihi batas waktu pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh Kantor BPN Kabupaten Malang untuk menanggulangi pelanggaran terhadap pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

## **C. PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran di Kantor BPN Kabupaten Malang**

Pendaftaran hak tanggungan didahului dengan pembebanan hak tanggungan yaitu pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Di dalam APHT disebutkan syarat-syarat spesialitas yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, penunjukan secara jelas utang atau utang yang

dijaminkan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian jelas mengenai objek hak tanggungan. Setelah proses pembebanan hak tanggungan telah dilakukan dan akta APHT telah ditandatangani oleh kedua belah pihak maka untuk memenuhi syarat publisitas, APHT tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Proses pendaftaran tersebut harus dilakukan selambatlambatnya dalam waktu 7 hari setelah Akta APHT ditandatangani.<sup>6</sup> Pendaftaran Hak tanggungan dilakukan oleh PPAT/Staff PPAT dengan menyerahkan dokumen lengkap yang menjadi persyaratan untuk didaftarkan hak tanggungan ke loket yang telah disediakan di kantor pertanahan, kemudian setelah dokumen lengkap dan diterima oleh staff loket kantor pertanahan maka pendaftaran hak tanggungan dilakukan dan diwajibkan untuk membayar biaya pendaftaran, setelah itu PPAT/staff PPAT mendapat tanda terima pendaftaran sebagai bukti telah melakukan pendaftaran hak tanggungan, kemudian dokumen tersebut diproses oleh kantor pertanahan untuk dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatat pada buku tanah Hak Atas Tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>7</sup> Tanggal buku-tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan bertanggal hari kerja berikutnya. Kemudian Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diambil oleh bank dan disimpan bank sebagai jaminan atas pinjaman debitur. Namun, jika pendaftaran APHT menjadi sertipikat hak tanggungan mengalami keterlambatan yang seharusnya didaftarkan selama rentang waktu 7 (tujuh) hari sejak APHT tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak tetapi didaftarkan melebihi batas ketentuan tersebut maka BPN mewajibkan PPAT untuk membuat surat pernyataan terlambat disertai alasan keterlambatan dan berkas

---

<sup>6</sup> Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996

<sup>7</sup> Wawancara dengan Pak Kamdani selaku Sekretaris Pribadi Kepala kantor BPN Kabupaten Malang pada tanggal 5 Januari 2015

pendaftaran hak tanggungan tersebut bisa diterima dan tetap diproses dengan alasan dalam pasal tentang pendaftaran APHT menjadi Sertipikat Hak Tanggungan, jika tidak memenuhi ketentuan batas APHT tersebut tetap sah dan tetap bisa didaftarkan.<sup>8</sup> Hal ini juga jelas tertuang dalam pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).”

Keterlambatan Pendaftaran APHT tersebut tidak lantas membuat gugur APHT yang didaftarkan. APHT tetap sah dan dapat diproses menjadi Sertipikat Hak Tanggungan. Hak Tanggungan akan lahir setelah 7 (tujuh) hari APHT didaftarkan secara lengkap beserta warkah-warkah yang dibutuhkan untuk pendaftaran, dibuktikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan. Keterlambatan pendaftaran hanya akan menunda lahirnya Hak Tanggungan, namun tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan. Konsekuensi akan lewatnya batas waktu mendaftarkan APHT oleh PPAT, menimbulkan sanksi administratif terhadap PPAT itu sendiri serta 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

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012 hlm 181



Tanggungans sebagai kreditur preferen yang memiliki kedudukan diutamakan dalam pelunasan utang debitur. Namun, dengan terlambatnya proses pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan pasti juga mempengaruhi lahirnya hak tanggungan, dimana di dalam masa belum terdaftarnya hak tanggungan bisa saja muncul gugatan yang ditujukan terhadap objek tersebut. Hal ini akan menimbulkan kerugian khususnya bagi kreditur karena selama Sertipikat Hak Tanggungan belum terbit maka kedudukan kreditur masih menjadi kreditur konkuren, sehingga hak kreditur sama dengan kreditur lain dan tidak diutamakan dalam pelunasan utang debitur. Hak kreditur hanya sebatas jaminan umum yang terdapat dalam pasal 1131 KUHPerdara yaitu semua harta kekayaan debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya.

Dalam prakteknya, sejauh ini pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT telah berjalan sesuai ketentuan yang berlaku, namun ada pula PPAT yang mendaftarkan APHT melebihi batas waktu yang telah ditentukan. Mengenai ketentuan pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada :

- a. Ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”
- b. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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.”

Dalam kenyataan di lapangan khususnya di dalam Kantor BPN Kabupaten Malang ketentuan tersebut belum dapat dilaksanakan sepenuhnya, karena dalam Kantor BPN Kabupaten Malang masih ditemukan PPAT yang terlambat mendaftarkan APHT ke kantor pertanahan setempat untuk diproses menjadi sertipikat hak tanggungan. Hal ini terlihat dalam tabel berikut:<sup>9</sup>

Tahun 2014

No	Bulan	Jumlah Pendaftar	Sesuai Waktu Pendaftaran	Tidak Sesuai Waktu	Sanksi kepada PPAT yang melanggar
1.	Januari	477	435	42	Teguran beserta kewajiban melampirkan Surat Pernyataan Terlambat oleh PPAT disertai Alasan Keterlambatan
2.	Februari	452	415	37	
3.	Maret	441	424	17	
4.	April	527	502	25	
5.	Mei	390	381	9	
6.	Juni	559	529	30	
7.	Juli	492	471	21	
8.	Agustus	425	405	20	
9.	September	565	539	26	
10.	Oktober	461	451	10	
11.	November	522	495	27	
12.	Desember	699	672	27	
	JUMLAH	6010	5719	291	

<sup>9</sup> Data Rekapitulasi APHT Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Tahun 2015

No	Bulan	Jumlah Pendaftaran	Sesuai Waktu Pendaftaran	Tidak Sesuai Waktu	Sanksi kepada PPAT yang melanggar
1.	Januari	424	404	20	Teguran beserta kewajiban melampirkan Surat Pernyataan Terlambat oleh PPAT disertai Alasan Keterlambatan
2.	Februari	396	375	21	
3.	Maret	509	491	18	
4.	April	531	515	16	
	JUMLAH	1860	1785	75	

Sumber: Daftar Rekapitulasi APHT Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Dari data diatas, selisih jumlah pendaftaran yang tepat waktu dan yang melebihi batas waktu memang cukup jauh, hal ini berarti jumlah yang terlambat relatif kecil. Namun, meskipun jumlah relatif kecil hal ini semestinya diantisipasi oleh Kantor BPN Kabupaten Malang agar PPAT selalu mengikuti aturan yang telah digariskan oleh Undang-undang. Agar meminimalisis jumlah keterlambatan pendaftaran oleh PPAT maka terhadap PPAT yang terlambat, BPN mewajibkan PPAT untuk membuat surat pernyataan terlambat disertai alasan keterlambatan dan berkas pendaftaran hak tanggungan tersebut bisa diterima dan tetap diproses dengan alasan dalam pasal tentang pendaftaran APHT menjadi Sertipikat Hak Tanggungan, jika tidak memenuhi ketentuan batas APHT tersebut tetap sah dan tetap bisa didaftarkan.<sup>10</sup> Hal ini juga jelas tertuang dalam pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012 hlm 181

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).”

Keterlambatan Pendaftaran APHT tersebut tidak lantas membuat gugur APHT yang didaftarkan. APHT tetap sah dan dapat diproses menjadi Sertipikat Hak Tanggungan. Hak Tanggungan akan lahir setelah 7 (tujuh) hari APHT didaftarkan secara lengkap beserta warkah-warkah yang dibutuhkan untuk pendaftaran, dibuktikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan. Keterlambatan pendaftaran hanya akan menunda lahirnya Hak Tanggungan, namun tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan. Konsekuensi akan lewatnya batas waktu mendaftarkan APHT oleh PPAT, menimbulkan sanksi administratif terhadap PPAT itu sendiri serta 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. Namun, dengan terlambatnya proses pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan pasti juga mempengaruhi lahirnya hak tanggungan, dimana di dalam masa belum terdaftarnya hak tanggungan bisa saja muncul gugatan yang ditujukan terhadap objek tersebut. Hal ini akan menimbulkan kerugian khususnya bagi kreditur karena selama Sertipikat Hak Tanggungan belum terbit maka kedudukan kreditur masih menjadi kreditur konkuren, sehingga hak kreditur sama dengan kreditur lain dan tidak diutamakan dalam pelunasan utang debitur. Hak kreditur hanya sebatas jaminan umum yang terdapat dalam asal 1131 KUHPerdara yaitu semua harta kekayaan

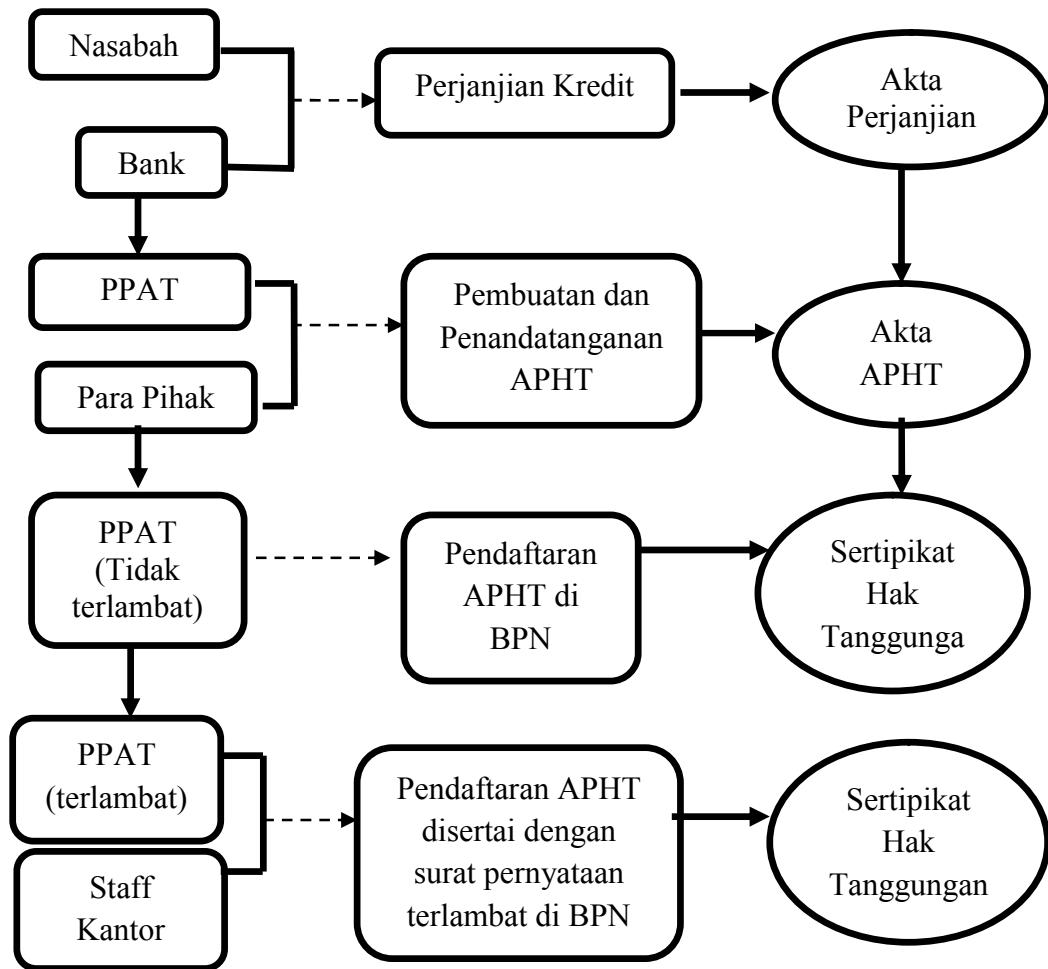
debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya.

Keterlambatan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT pada dasarnya disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

- a. Karena pada saat APHT telah ditandatangani oleh para pihak, tetapi dalam kenyataannya ada sebagian PPAT yang belum melaksanakan pengecekan sertipikat hak atas tanah, yang mengakibatkan pendaftaran tersebut tertunda sebab masih menunggu proses pengecekan selesai.
- b. PPAT terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan karena dalam prakteknya masih menunggu pengembalian berkas APHT yang telah dikirim ke Bank rekanan, dengan alasan menunggu APHT-APHT yang lain belum ditandatangani.
- c. Bahwa PPAT tidak segera menyerahkan APHT ke Kantor Pertanahan dengan alasan menunggu sampai sejumlah tertentu baru kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Gambar 1

Skema Pelaksanaan Pendaftaran APHT Yang Melebihi Jangka Waktu



Keterangan: Proses - - - - ->

Hasil —————>

Sumber: data primer dan data sekunder, diolah, 2014

Meskipun penyerahan APHT ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya APHT dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal. Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT dalam menyerahkan akta tersebut ke

Kantor Pertanahan. Hal ini didukung pula oleh ketentuan Pasal 114 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).”

Keterlambatan tersebut mengakibatkan PPAT yang terlambat dapat dikenai sanksi administratif dan menimbulkan kerugian pula pada kreditur hak tanggungan karena selama sertifikat hak tanggungan belum terbit maka belum lahir pula hak-haknya sebagai kreditur preferen yang dilindungi oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Jadi jika terdapat gugatan atau sita jaminan terhadap objek jaminan Hak tanggungan itu maka hak kreditur hanya sebagai kreditur konkuren dan belum menjadi kreditur preferen.

## **2. Upaya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang Untuk Menanggulangi Pelanggaran Terhadap Pasal 13 (2) UU No. 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 sertipikat hak tanggungan yaitu dengan:

### **1. Penerapan Sanksi Kepada PPAT 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.

Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa :

“pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrasi, berupa :

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. Pemberhentian dari jabatan;

Disamping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak Kamdani selaku kepala subseksi peralihan, pembebanan hak, dan PPAT pada kantor BPN Kabupaten Malang, bahwa sampai sejauh ini pelaksanaan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT berjalan sesuai ketentuan yang berlaku. Namun, ada pula yang PPAT yang melanggar ketentuan batas waktu pendaftaran Hak Tanggungan meskipun jumlahnya relatif kecil. Dalam Kantor BPN Kabupaten Malang, sanksi yang pernah diberikan berupa sanksi administratif



terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran yaitu berupa teguran saja sebab hal itu jarang terjadi.<sup>11</sup> Pada mulanya atau pada saat PPAT melakukan keterlambatan untuk pertama kalinya maka saat menyerahkan berkas untuk pendaftaran hak tanggungan, PPAT tersebut juga diminta untuk membuat surat keterangan terlambat disertai alasan, tetapi berkas pendaftaran hak tanggungan tersebut tetap bisa diterima dan diproses karena dalam Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Agraria/ Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan bahwa Ketentuan pendaftaran Hak Tanggungan harus dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditentukan. Selanjutnya jika masih terulang maka BPN akan mengenakan sanksi administratif berupa teguran kepada PPAT yang melanggar yaitu berupa teguran secara tertulis. Hal ini dilakukan agar menjadi perhatian bagi PPAT untuk selalu menaati ketentuan yang telah dituliskan dalam undang-undang. Teguran atau sanksi administratif dikenakan kepada PPAT dalam pelanggaran yang terbilang ringan. Lain halnya jika PPAT melakukan pelanggaran berat yaitu bermufakat jahat misalnya dalam suatu proses pembuatan dan pendaftaran hak tanggungan, PPAT mengetahui jika objek hak tanggungan tersebut terdapat sengketa tetapi PPAT tersebut tetap memproses dan dia mengetahui itu akan menguntungkan salah satu pihak maka sanksi yang diberikan adalah sanksi berat yaitu dapat diberhentikan secara tidak hormat.<sup>12</sup>

## 2. Mengadakan Pembinaan secara berkala

PPAT adalah Pejabat yang dalam pelaksanaan tugas-tugasnya PPAT banyak sekali bersinggungan atau berhubungan dengan kantor pertanahan khususnya di wilayah kewenangannya, dimana diantara PPAT

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Pak Kamdani selaku Sekretaris Pribadi Kepala kantor BPN Kabupaten Malang pada tanggal 5 Januari 2015

<sup>12</sup> Wawancara dengan Pak Kamdani selaku Sekretaris Pribadi Kepala kantor BPN Kabupaten Malang pada tanggal 5 Januari 2015

dan kantor pertanahan hendaknya terjalin hubungan baik dan berkoordinasi dalam mentaati aturan yang telah ditetapkan. Dalam pelaksanaan tugas masing-masing keduanya berhubungan satu sama lain, maka segala tindakannya yang berkaitan dengan pelaksanaan kewajibannya dalam pembuatan akta PPAT akan diawasi oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat termasuk pemeriksaan terhadap pembuatan akta, pengadaan dan pengisian protokol, serta pelaksanaan segala kewajiban yang telah ditentukan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang juga telah berupaya untuk melakukan koordinasi dengan PPAT -PPAT di wilayah Kabupaten Malang untuk selalu mentaati ketentuan yang berlaku.

Kantor Pertanahan Kabupaten Malang berupaya dengan mengadakan pembinaan secara berkala kepada PPAT khususnya mengenai masalah pendaftaran Akta pemberian hak tanggungan yang akan diproses menjadi sertipikat hak tanggungan.

Dalam pembinaan tersebut, PPAT diterangkan, dibina, dan diingatkan kembali tentang ketentuan yang telah tertulis dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa “Selambat-lambatnya dalam jangka waktu tujuh Hari sejak akta tersebut ditandatangani maka PPAT harus segera mendaftarkannya ke BPN” Pembinaan ini dilakukan untuk mengingatkan PPAT akan aturan-aturan dalam undang-undang yang seharusnya ditaati.

Pembinaan ini dilakukan oleh Kantor BPN Kabupaten Malang dengan membuat workshop yang dihadiri oleh seluruh PPAT di wilayah Kabupaten Malang. Workshop ini bertujuan untuk mensosialisasikan ketentuan dan protokol yang harus ditaati serta juga berupaya untuk melakukan koordinasi dengan PPAT-PPAT se-wilayah Kabupaten Malang karena dewasa ini banyak ketentuan yang menjadi luntur dan tidak tegas lagi padahal sudah semestinya aturan itu ditaati. Utamanya menyangkut pendaftaran hak tanggungan.

Pembinaan yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten telah menjadi agenda rutin. Dalam tahun 2014, kantor BPN Kabupaten Malang telah dua kali melaksanakan kegiatan yang bertujuan melakukan pembinaan PPAT yaitu dalam bulan April dan September. Terbukti, pembinaan yang dilakukan oleh Kantor BPN kabupaten Malang 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 Malang

No	Bulan	Jumlah Pendaftaran	Sesuai Waktu Pendaftaran	Tidak Sesuai Waktu
1.	Januari	477	435	42
2.	Februari	452	415	37
3.	Maret	441	424	17
4.	April	527	502	25
5.	Mei	390	381	9
6.	Juni	559	529	30
7.	Juli	492	471	21
8.	Agustus	425	405	20
9.	September	565	539	26
10.	Oktober	461	451	10
11.	November	522	495	27
12.	Desember	699	672	27
	JUMLAH	6010	5719	291

Sumber: data rekapitulasi APHT Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

## **D. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan atas permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di kantor BPN Kabupaten Malang tetap bisa diterima oleh BPN, tetapi BPN 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.” Keterlambatan pendaftaran mengakibatkan tertundanya Hak Tanggungan tersebut lahir, namun tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan. Konsekuensi akan lewatnya batas waktu mendaftarkan APHT oleh PPAT, menimbulkan sanksi administratif terhadap PPAT yaitu berupa teguran lisan jika masih pertama melakukan keterlambatan, jika terulang maka BPN 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.

b. Upaya Kantor BPN Kabupaten Malang untuk mengurangi angka PPAT yang melanggar ketentuan pasal 13 ayat (2) Undang-Undang hak tanggungan yaitu:

1) Penerapan Sanksi Kepada PPAT Yang Melanggar

2) Melakukan Pembinaan secara berkala kepada PPAT

## **2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

a. Untuk PPAT

Saran yang dapat penulis sampaikan kepada PPAT dalam proses pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan yaitu sebaiknya sebelum penandatanganan APHT, PPAT terlebih dahulu melakukan pengecekan secara menyeluruh terhadap dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk mendaftarkan hak tanggungan. Pengecekan kelengkapan dokumen tersebut bermaksud untuk menghindari hal-hal yang dapat menghambat proses pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sehingga dalam hal ini para staf dapat meminta kepada para pihak untuk segera melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan.

Demi kepastian hukum serta agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan, PPAT juga sebaiknya memperhatikan betul jangka waktu yang telah tertuang dalam Undang-Undang yaitu 7 hari. Oleh karena itu, diharapkan PPAT selalu memenuhi kewajiban mendaftarkan APHT dalam waktu 7 (tujuh) hari, hal ini bertujuan agar terciptanya ketertiban

dan kepastian dalam pendaftaran pertanahan dan mengurangi sengketa yang dapat muncul dikemudian hari.

b. Untuk Kantor BPN

Kantor BPN 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 untuk PPAT yang melebihi ketentuan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Arie S Hutagalung, **Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi**,  
Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2002
- Badriyah Harun, **Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah**, Yogyakarta:  
Pustaka Yustisia, 2010
- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi  
dan Pelaksanaannya**, Jilid 1, Djembatan, Jakarta 2003
- Efendy Perangng, **Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit**,  
Rajawali Pers, Jakarta, 1991
- Eugema Liliawati Mulyono, **Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4  
Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya  
Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan**, Harvarindo, Jakarta, 2003
- Frieda Husni Abdullah, **Hukum Kebendaan Perdata**. Jilid 1. Cetakan pertama.  
Ind.Hill-Co, Jakarta, 2002
- Irma Devita Purnamasari, **Kiat-Kiat Cerdas, dan Bijak Memahami Hukum  
Jaminan Perbankan**, Kaifa, Jakarta, 2011
- J. Satrio, **Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan**, Bandung: PT. Citra  
Aditya Bakti, 2007
- Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, **Hak Tanggungan**, Seri Hukum Harta  
Kekayaan, Jakarta, 2006
- M. Bahsan, **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**,  
Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Mariam Darus Badruzaman, **Perjanjian Kredit**, PT. Citra Aditya Bakti,  
Bandung, 1991
- Moch Isnaeni, **Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia**, Laksbang  
Grafika, Yogyakarta, 2013
- Munir Fuady, **Hukum Perkreditan Kontemporer**. Bandung: PT. Citra Aditya  
Bakti, 2002
- Purwahid Patrik dan Kashadi, **Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT**,  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006

Rachmadi Usman, **Hukum Jaminan Keperdataan**, Jakarta: Sinar Grafika, 2009

Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23)

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB, Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah