

## ABSTRAK

Menurut ketentuan pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan, dengan syarat pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini tidak memberikan kepastian hukum bagi kreditur, karena Hak Atas Tanah harus didaftarkan terlebih dahulu baru Hak Tanggungan dapat didaftarkan. Oleh karena itu dilakukan pengkajian tentang pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat di PD. BPR BKK Pati Kota Cabang Wedarijaksa, pertimbangan Bank dalam menerima jaminan atas tanah yang belum bersertipikat dan akibat hukum yang timbul apabila pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak dapat didaftarkan.

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis* secara pendekatan *yuridis empiris*, dengan melakukan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan, dan melakukan wawancara dengan informannya yaitu Pejabat PD. BPR BKK Pati Kota Cabang Wedarijaksa.

Hasil penelitian menunjukkan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat di PD. BPR BKK Pati Kota Cabang Wedarijaksa, dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan langsung dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Penggunaan SKMHT dilakukan karena data-data tanah belum lengkap, baik data fisik maupun data yuridis, sedangkan yang menggunakan APHT dilakukan karena ketentuan perundang-undangan membolehkannya. Pertimbangan Bank menerima agunan tanah yang belum bersertipikat karena aturan perundang-undangan sesuai dengan ketentuan Pasal 10 angka 3 UUHT dan aturan internal bank membolehkan dan pertimbangan lainnya adalah karakter serta prospek usaha dari debitur. Akibat hukum yang timbul apabila APHT tersebut tidak dapat didaftarkan, dan debitur wanprestasi, maka kedudukan Bank hanya bersifat konkuren, Bank tidak mempunyai hak preferen dan tidak dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana sesuai dengan Pasal 20 UUHT.

Disarankan kepada Bank untuk berhati-hati dalam menerima objek jaminan tanah yang belum bersertipikat, karena ada kemungkinan tidak dapat didaftarkan hak atas tanah tersebut. PPAT diharapkan lebih teliti dalam membuat APHT yang objeknya tanah belum bersertipikat dengan cara meneliti kelengkapan persyaratannya.

Kata kunci: Pemberian Hak Tanggungan; Tanah Belum Bersertipikat, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor.

## ABSTRACT

According to Article 10 (3) of Law on Guarantee Right, a lot of land without certificate can be used as the object of Guarantee Right with the condition that the giving of the guarantee right is done at the same time as the registration of the right to land involved. This condition does not provide any legal certainty to the creditor because the right to land must be registered first before the guarantee right can be registered. Therefore, this thesis studied the implementation of the provision of guarantee right on the land without certificate in the PD.BPR BKK Pati Kota Branch Wedarijaksa, the consideration made by the Bank in accepting or approving the guarantee right of the land without certificate, and the legal consequence which may occur if the provision of the guarantee right cannot be registered.

This was an analytical descriptive study with empiric juridical approach to study the regulation of legislation and to interview the informants consisting of Bank Officials, in the PD.BPR BKK Pati Kota Branch Wedarijaks.

The result of this study showed that the provision of guarantee right to the land without certificate in the PD.BPR BKK Pati Kota Branch Wedarijaksa was done in two ways, namely the power of Attorney of Guarantee Right Responsibility (SKMHT) and directly with the Act of Guarantee Right Responsibility (APHT), the SKMHT was used because the data of land, either physical or juridical, were not complete yet, while the APHT was used because it is allowed by the regulation of legislation. The consideration made by the bank to accept or approve the mortgage of the land without certificate because the regulation of legislation allowed by the stipulation in Article 10 (3) of Law on Guarantee Right and the bank internal regulation allow it, and the other consideration were the character and the prospect of the debtor's business. The legal consequence if the APHT cannot be registered is the Bank does not have legal certainty of the object guaranteed, it is open to non-performing loan, the bank does not have preferential right and cannot do the direct execution allowed by the stipulation in Article 20 of Law on Guarantee Right.

It is suggested that the Bank to be careful when accept the object of land guarantee which has no certificate because the right to the land may not be able to be registered. PPAT is expected to be more careful in making an APHT whose object is a lot of land without certificate so the PPAT should investigate and provide a strict condition to make the APHT.

*Key words : Provision of Guarantee Right, Land without Certificate,  
Legal protection for creditors*