

**SOLUSI DALAM PENYELESAIAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
YANG MELEBIHI BATAS WAKTU DI KOTA SEMARANG**

USULAN PENELITIAN TESIS



**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

Oleh :

Alfiah Dwi Ayu Wirandari

NIM. 21302100194

PEMBIMBING :

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2023

**SOLUSI DALAM PENYELESAIAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
YANG MELEBIHI BATAS WAKTU DI KOTA SEMARANG**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

HALAMAN PERSETUJUAN

**SOLUSI DALAM PENYELESAIAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
YANG MELEBIHI BATAS WAKTU DI KOTA SEMARANG**

TESIS

Oleh :

ALFIAH DWI AYU WIRANDARI

NIM. 21302100194

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

HALAMAN PENGESAHAN

**SOLUSI DALAM PENYELESAIAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
YANG MELEBIHI BATAS WAKTU DI KOTA SEMARANG**

TESIS

Oleh :

ALFIAH DWI AYU WIRANDARI

NIM. 21302100194

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2023

Dan Dinyatakan LULUS

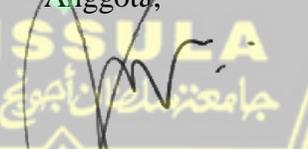
Tim Penguji
Ketua,



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Anggota,



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Anggota,



Dr. Dinaedi, S.H., Sp.N.

NIDK: 8897823420

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. Muhammad Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ALFIAH DWI AYU WIRANDARI

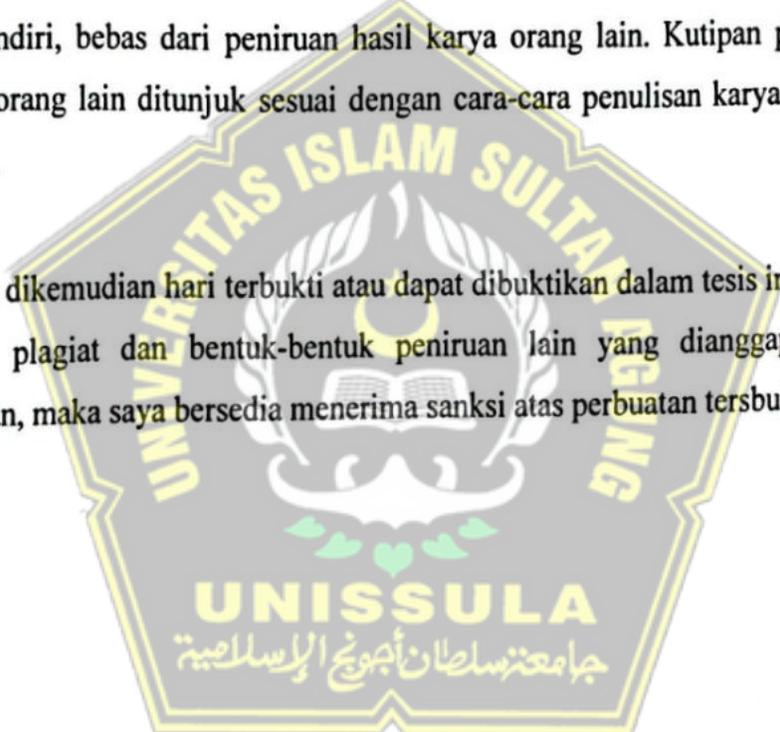
NIM : 21302100194

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Solusi Dalam Penyelesaian Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Di Kota Semarang” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.



Semarang, 11 Agustus 2023

Yang Menyatakan



(ALFIAH DWI AYU WIRANDARI)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ALFIAH DWI AYU WIRANDARI

NIM : 21302100194

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Tesis dengan judul :

“Solusi Dalam Penyelesaian Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Di Kota Semarang”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islma Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Ekklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 11 Agustus 2023

Yang Menyatakan



(ALFIAH DWI AYU WIRANDARI)

MOTTO

“Satu kegagalan untuk dua keberhasilan.”

“Maka bersabarlah kamu dengan kesabaran yang baik”

(QS. AL- MAR'ARIJ: 5)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk :

Ayah Penulis : H. GINARYO, ATD. MM.

Ibu Penulis : HJ. LILY JAMIAH

Kakak Penulis : MUHAMMAD HAFIDZ WIRANDRYO, AMD.

Kakak Ipar Penulis : LIDYA PUSPITA MAWAR DEWANTY

Adik Penulis : MUHAMMAD HADID WIRANSETYO

Nenek Penulis : SURSILAH

Serta keluarga yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah hirobbilalamin, dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, saya dapat menyelesaikan tesis saya yang berjudul **“SOLUSI DALAM PENYELESAIAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MELEBIHI BATAS WAKTU DI KOTA SEMARANG”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung.

Sehubungan dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

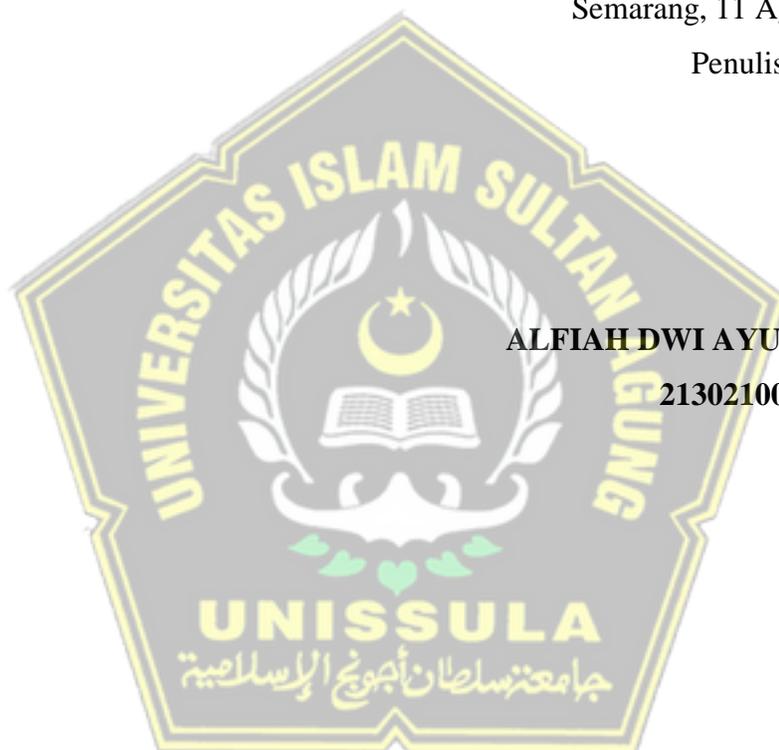
1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung;
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan berbagai ilmu ketika penulis duduk di bangku kuliah S2 Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
7. Orang Tua Penulis yaitu Bapak H. Ginaryo, ATD. MM. dan Ibu Hj. Lily Jamiah yang selalu memberi support kepada penulis sampai terselesaikannya tesis ini;
8. Kakak Penulis Muhammad Hafidz Wirandryo, AMD., Kakak Ipar Penulis Lidya Puspita Mawar Dewanty, dan Adik Penulis Muhammad Hadid Wiransetyo serta Nenek Penulis Ibu Sursilah, serta keluarga penulis lainnya yang secara tidak langsung memberikan semangat dan doa kepada penulis agar tesis ini selesai dengan tepat waktu;
9. Orang yang selalu suport dalam pembuatan tesis penulis, Bapak Sardjono, Ibu Siti Mutma'inah dan Galang Nugrahaning Tunggal, S.H., serta teman-teman-teman penulis yang tidak bisa disebutkan satu-persatu;

10. Serta tak lupa kepada teman-teman seperjuangan Kelas B Weekend Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi tersempurnanya tesis ini. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, bagi Almamater Penulis, dan khususnya bagi penulis sendiri.

Semarang, 11 Agustus 2023

Penulis



ALFIAH DWI AYU WIRANDARI
21302100194

ABSTRAK

“SOLUSI DALAM PENYELESAIAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MELEBIHI BATAS WAKTU DI KOTA SEMARANG”

Pemberian pada hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT, jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan paling lambat 1 (satu) bulan setelah SKMHT ditandatangani. Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi dan menganalisis terjadinya sengketa pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu, dalam penelitian ini bagaimana penyelesaian sengketa pendaftaran hak tanggungan yang melebihi batas waktu dan kepastian hukum kreditur dalam hal pendaftaran hak tanggungan yang melebihi batas waktu dalam kasus penelitian ini. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan observasi. Teknik analisis data menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dengan menarik kesimpulan secara induktif. Hasil Penelitian diperoleh bahwa terjadi sengketa pendaftaran Akta Pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu dikarenakan tidak tertibnya administrasi pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada penelitian ini. Solusi dalam penyelesaian pendaftaran akta pemberian hak tanggungan yang melebihi batas waktu dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mediasi untuk mendapatkan win-win solution atau tidak ada yang merasa terlalu dirugikan, dan Kepastian hukum kreditur dalam hal pendaftaran akta pemberian hak tanggungan yang melebihi batas waktu ini bersifat konkuren atau kreditur yang tidak memegang hak jaminan kebendaan dikarenakan baru tahap SKMHT belum sampai ke tahap APHT. Kesimpulan dalam penelitian ini bahwa sengketa pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu disebabkan tidak tertibnya administrasi PPAT dalam menjalankan tugasnya, untuk penyelesaian sengketa lebih mengedepankan mediasi untuk mufakat agar mendapat solusi terbaik daripada sampai ke ranah litigasi dan kreditur diharapkan secara berkala memantau berkas yang sudah masuk proses di PPAT agar hal yang sama tidak terulang kembali.

Kata Kunci: Solusi, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah

ABSTRACT

“SOLUTION IN COMPLETION OF REGISTRATION OF DEED OF GRANT OF MORTGAGE RIGHTS EXCEEDING THE TIME LIMIT IN SEMARANG SOLUTION IN COMPLETION OF IMPLEMENTATION OF REGISTRATION OF DEED OF GRANTING OF MORTGAGE RIGHTS EXCEEDING THE TIME LIMIT IN SEMARANG CITY”

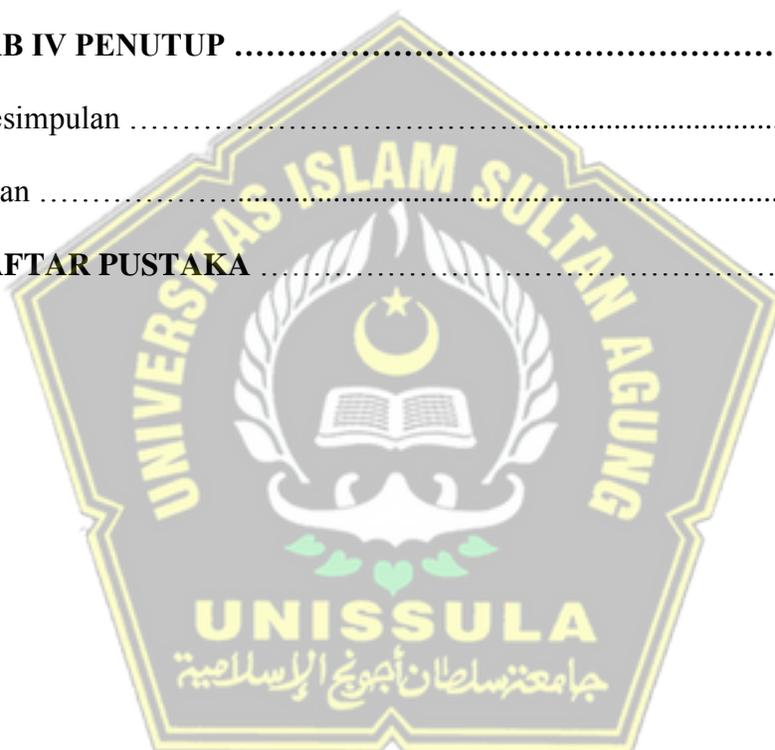
The granting of mortgage rights must be present before the PPAT, if for any reason he cannot attend himself he must appoint another party as his proxy with a Power of Attorney for Imposing Mortgage Rights (SKMHT) which must be followed by the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) in accordance with Article 15 paragraph (3) The Mortgage Law no later than 1 (one) month after the SKMHT is signed. The purpose of this study is to identify and analyze the occurrence of disputes over the registration of the Deed of Mortgage that exceed the deadline, in this research how to resolve disputes over the registration of mortgage rights that exceed the time limit and legal certainty for creditors in the case of registration of mortgage rights that exceed the time limit in the case of this research. The approach method used in this study is a sociological juridical approach. The specification of the research used is analytical descriptive. Data collection techniques used are interviews and observation. The data analysis technique uses a qualitative descriptive analysis method by drawing conclusions inductively. The research results showed that there was a dispute over the registration of the Deed of Mortgage Registration which exceeded the time limit due to the irregular administration of the Land Deed Making Officer (PPAT) in this study. Solution of settlement of disputes over the registration of the deed of mortgage that exceeds the time limit in this study is carried out by means of mediation to get a win-win solution or no one feels too disadvantaged, and legal certainty for the creditor in the case of registration of the deed of granting of mortgage that exceeds this time limit is concurrent. or creditors who do not hold material collateral rights because they are only at the SKMHT stage and have not yet reached the APHT stage. The conclusion in this study is that the dispute over the registration of the Deed of Granting Mortgage that exceeds the time limit is due to the disorderly administration of the PPAT in carrying out its duties, for dispute resolution it prioritizes mediation to reach a consensus in order to get the best solution rather than reaching the realm of litigation and creditors are expected to periodically monitor files that have been submitted. enter the PPAT process so that the same thing does not happen again.

Keywords: Solution, Mortgage Granting Deed, Land Deed Making Officer

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK (BAHASA INDONESIA)	xi
ABSTRAK (BAHASA INGGRIS)	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kerangka Konseptual	12
F. Kerangka Teori.....	18
G. Metode Penelitian	25
H. Sistematika Penulisan.....	32
BAB II KAJIAN PUSTAKA	34
A. Tinjauan Umum Tentang Solusi Penyelesaian Sengketa	34
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	41
C. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	47

D. Pendekatan Dalam Perspektif Islam	68
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	74
A. Solusi Dalam Penyelesaian Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Di Kota Semarang	75
B. Upaya perlindungan hukum kreditur dalam hal pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang	100
C. Contoh Akta APHT	123
D. Lampiran Dokumentasi	137
BAB IV PENUTUP	139
A. Kesimpulan	139
B. Saran	140
DAFTAR PUSTAKA	142



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan teknologi kini berdampak pula pada perkembangan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional yang merupakan salah satu upaya guna mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur, berdasarkan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Dengan meningkatnya pembangunan nasional tersebut, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh dengan adanya kegiatan perkreditan.¹ Dengan adanya hal tersebut maka diperlukannya perlindungan hukum melalui suatu lembaga penjamin yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, maka dibentuklah hak jaminan atas tanah yang diberi nama hak tanggungan.² Dengan berlakunya undang-undang tersebut yang dapat ditunjuk sebagai hak atas tanah sebagai jaminan piutang dengan dibebankan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagai hak atas tanah yang wajib di daftarkan.

¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hal. 49.

² Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 5.

Pemberian kredit pada hakekatnya merupakan suatu kepercayaan baik dari pihak kreditur maupun debitur, baik berupa jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan, jaminan yang baik adalah :

1. Jaminan tersebut mudah dan cepat membantu mendapatkan kredit oleh yang memerlukan kredit.
2. Jaminan tidak mengurangi atau melemahkan perbuatan si pencari kredit dalam melaksanakan tujuannya.
3. Jaminan dapat memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, yang berarti bahwa barang jaminan tersebut setiap waktu tersedia untuk di eksekusi, bilamana perlu dapat segera di uangkan dengan cepat dapat dipakai melunasi hutang si pemberi kredit.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk melunasi utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Yang artinya, jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelanggan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut undang-undang.³

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

³ Ibid., hal. 5.

peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.⁴

Pemberian kredit yang dilakukan oleh lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁵

Dalam Pasal 51 UUPA, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang untuk selanjutnya disebut dengan UUHT yaitu: 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 UUPA, berikut atau tidak benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain sebagai pengganti lembaga *hypotheek* dan *credietverband*.

Sudah tiga puluh tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA lembaga hak tanggungan diatas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai

⁴ Meriam Badruzaman Darus, 2010, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Adytia, Bandung, hal. 12.

⁵ M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, hal. 55.

yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut dalam kurun waktu itu berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA masih diberlakukan ketentuan *hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *credietverband* dalam *staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.⁶ Proses peralihan hak atas tanah dikatakan tuntas apabila penerima hak dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah tersebut secara sah.

Kepemilikan hak atas tanah yang sah dibuktikan dengan adanya sertifikat hak atas tanah atas nama pemegang hak tersebut yang dapat diperoleh setelah dilakukan pendaftaran oleh Kementerian ATR/BPN wilayah setempat berhubungan dengan hal hal tersebut diatas perlu dibentuk Undang-Undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA sekaligus mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional.⁷

Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA sehingga tidak di perlukan lagi penggunaan ketentuan ketentuan *hyphoteek* dan *credietverband* seperti yang disebutkan dalam Pasal 57 UUPA, oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan

⁶ Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang -Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ketujuh, Edisi Revisi. Djambatan, Jakarta, hal. 23.

⁷ Ibid, hal. 8.

mengenai *credietverband* sebagaimana tersebut dalam *staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190 dan ketentuan dan mengenai *hypoteek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi sehubungan dengan itu maka selanjutnya hak tanggungan merupakan satu satunya hak jaminan atas tanah dan dengan demikian tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu tujuan utama dari UUPA.⁸

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah untuk selanjutnya disebut PPAT yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang untuk selanjutnya dikenal dengan PPAT berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas akta

⁸ Ibid, hal. 8-9.

yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatannya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini.

Dalam penjelasan umum angka 7 dan penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT hanya apabila karena sesuatu sebab tidak dapat hadir dihadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Undang-Undang Hak Tanggungan secara tegas membatasi isi atau muatan dari SKMHT, yaitu hanya membuat perbuatan hukum membebankan hak tanggungan. Jadi tidak boleh membuat kuasa-kuasa melakukan perbuatan hukum lain yang bermaksud mendukung tercapainya maksud pemberian jaminan yang bersangkutan. Jika memang dikehendaki, hal-hal semacam itu dapat dimuat didalam APHT, namun bukan sebagai kuasa tetapi hanya berupa janji-janji antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan.⁹

Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa SKMHT dapat di buat oleh PPAT atau Notaris dalam prakteknya jika

⁹ <https://www.kennywiston.com/penetapan-batas-waktu-penggunaan-surat-kuasa> (diakses pada tanggal 19 Maret 2023)

seseorang merangkap jabatan selaku Notaris dan PPAT maka jika tanahnya terletak didalam wilayah jabatannya maka ia akan membuat SKMHT dalam kedudukannya selaku PPAT, sedangkan jika tanahnya terletak diluar wilayah jabatannya selaku PPAT maka ia akan bertindak dalam kedudukannya selaku Notaris, kewenangan PPAT membuat SKMHT selain tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) juga berdasarkan penjelasan umum angka 7.

Pasal 15 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat menjadi APHT) paling lambat 1 (satu) bulan setelah SKMHT ditandatangani, sedangkan Pasal 15 Ayat (4) UUHT menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan APHT paling lambat 3 (tiga) bulan setelah SKMHT ditandatangani. Sehingga ada kewajiban PPAT untuk menyelesaikan menjadi APHT sebelum jangka waktu SKMHT tersebut berakhir. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi “batal demi hukum” (Pasal 15 ayat (6) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

Permasalahan atau sengketa yang timbul disini adalah penggunaan SKMHT diberlakukan dalam hal debitur tidak bisa datang langsung dan sebagai syarat agar dapat segera ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT. SKMHT pada prinsipnya diberikan untuk jangka waktu tertentu, apabila

PPAT lalai dalam menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT , maka akan ada kerugian yang diderita bank sebagai kreditur. Debitur akan diminta menandatangani SKMHT ulang apabila jangka waktu yang telah ditentukan telah habis, apabila SKMHT tersebut menjadi APHT belum pada waktunya, maka kedudukan bank sebagai kreditor atau pemberi kredit dapat menjadi masalah dikemudian hari. Bank yang sudah mendapatkan APHT atas kredit yang dikeluarkan memberikan kedudukan yang *preferen* dalam status jaminan kredit, sedangkan bila belum berbentuk APHT, maka kedudukan bank akan menjadi kreditur *konkuren*.

Kedudukan bank dalam status jaminan berperan penting, hal ini berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi atas jaminan tersebut apabila debitur wanprestasi, selain itu ada audit dari bank Indonesia berkaitan dengan kredit yang dikeluarkan, apalagi bila bank tidak memiliki jaminan yang kuat berdasarkan hukum, maka bank akan menemui kesulitan dalam melakukan eksekusi. Hal ini pernah terjadi pada salah satu PPAT Kota Semarang.

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.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di hadapan PPAT, maka terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat *publitas*, yaitu “Selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di tandatangani 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.

Namun 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 uraian tersebut, maka dalam hal ini penulis selengkapnya akan mengkaji dalam penelitian Proposal Tesis penulis yang berjudul : **Solusi Dalam Penyelesaian Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Di Kota Semarang.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana solusi dalam penyelesaian pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang?
2. Bagaimana upaya perlindungan hukum kreditur dalam hal pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa solusi dalam penyelesaian pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya perlindungan hukum kreditur dalam hal pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan secara praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadikan bahan masukan bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata, dapat menambah bahan pustaka atau literatur terkait dengan solusi dalam penyelesaian pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Pemerintah Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan pertimbangan dalam mengambil kebijakan, serta adanya upaya perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang.

b) Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran dan solusi bagi PPAT dalam mendaftarkan hak tanggungan dalam upaya mengatasi kendala dalam penyelesaian pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu.

c) Bagi Staf Pejabat Pembuat Akta Tanah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru bagi staff PPAT dalam menangani penyelesaian pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu.

d) Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah atau referensi baru terhadap solusi dalam penyelesaian pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu.

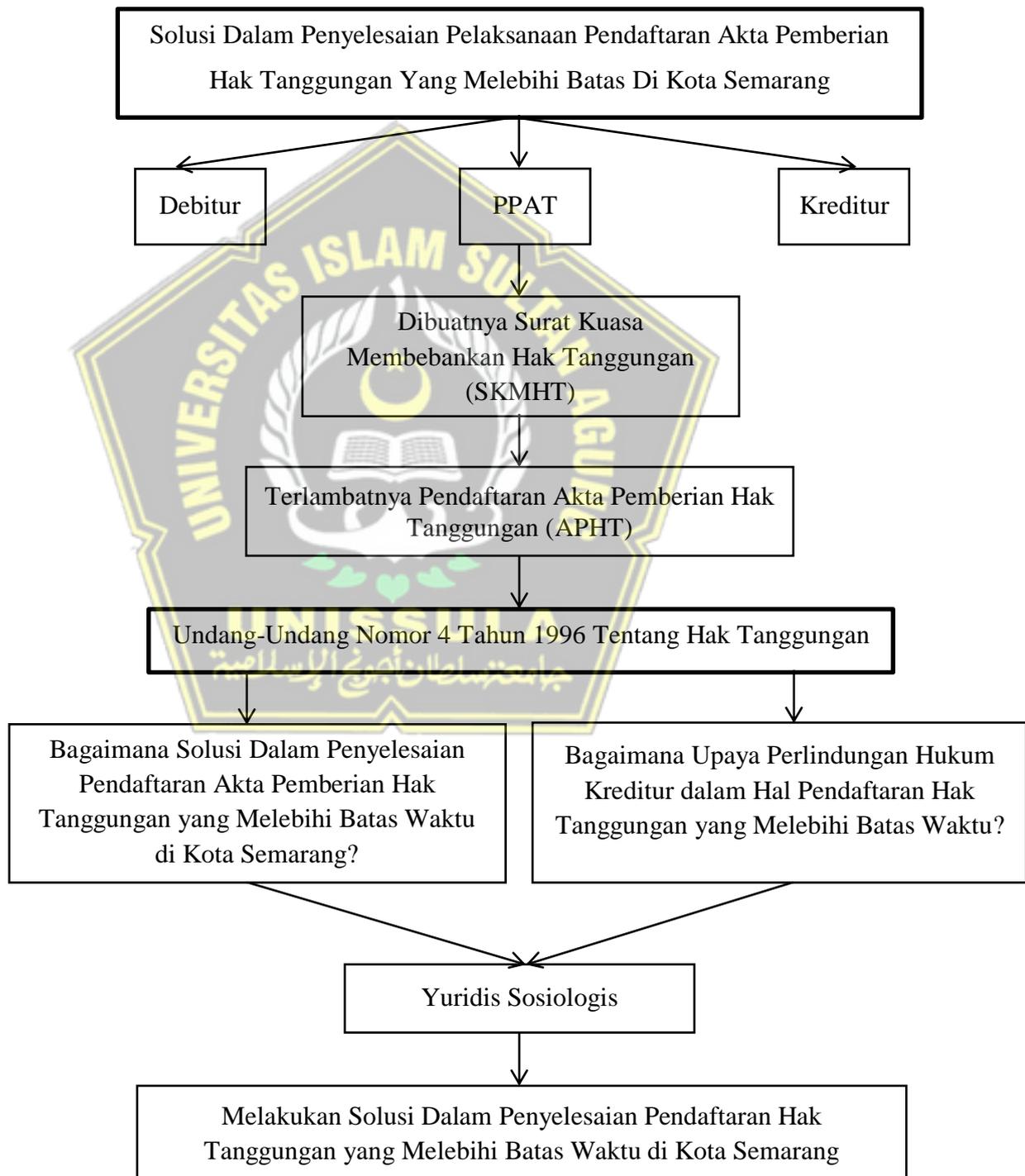
E. Kerangka Konseptual

Suatu kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep khusus yang ingin atau akan diteliti.¹⁰ Hal ini dapat diartikan bahwa kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan ke dalam permasalahan dan tujuan penelitian, konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman penulis dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam

¹⁰ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 132.

penelitian ini guna menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Kerangka konseptual dalam penulisan ini secara sederhana dapat digambarkan dalam bagan berikut ini :

KERANGKA BERPIKIR



1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah :

“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 tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹¹

2. Pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

¹¹ Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 38.

3. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam Pasal 15 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah :

“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.”

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan sebagai berikut :

1. Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan.
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan APHT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan diantaranya :
 - a) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
 - b) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan.

- c) Foto copy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan.
 - d) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan.
 - e) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan.
 - f) Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan.
 - g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan).
3. Kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 4. Tanggal buku hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
 5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan.
 6. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

5. Pengertian Para Pihak :

a) Pengertian Notaris

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebageian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.¹²

Sedangkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyebutkan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”

b) Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta

¹² Dody Radjasa Waluyo, 2001, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember, hal. 63.

pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

c) Pengertian Kreditur

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pengertian Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.

d) Pengertian Debitur

Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pengertian Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kemampuan seseorang peneliti dalam mengaplikasikan pola pikirnya dalam menyusun secara sistematis teori-teori yang mendukung permasalahan penelitian. Menurut Fred n. Kerlinger suatu teori adalah seperangkat konsep, batasan dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan antar variable dengan tujuan menjelaskan dan memprediksi gejala tersebut.¹³

¹³ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 123.

Kerangka teori sangat diperlukan dalam penulisan ilmiah, dalam dunia ilmu, dan merupakan teori yang menempati kedudukan yang paling penting karena memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bicarakan lebih baik.¹⁴ Dalam penelitian ilmiah kerangka teori menjadi landasan yang sangat penting serta teori yang mengacu sebagai pemberi sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang dibicarakan serta lebih baik lagi.

Teori berguna menjadi titik tolak atau landasan berfikir dalam memecahkan atau menyoroti masalah, fungsi teori sendiri adalah untuk menerangkan, meramalkan, memprediksi, dan menemukan keterpautan fakta-fakta yang ada secara sistematis, adapun teori yang digunakan penulis untuk menganalisa penelitian ini adalah Gustav Radbruch, perlu menggunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum, hal tersebut terjadi karena dalam realitanya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya, diantaranya tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi pasti ada yang dikorbankan, untuk itu asas prioritas yang digunakan harus dilaksanakan sesuai dengan urutan, yaitu :

1. Teori Keadilan

Hukum yang berfungsi mengemban nilai keadilan menurut Radbruch menjadi ukuran bagi adil tidak adilnya tata hukum. Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti

¹⁴ J.j.j.m, Wuisman, 1996, penyunting M.Hisyam, Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Asas-asas, FE UI, Jakarta, hal. 203.

tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang, dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, memperlakukan dengan tidak pandang bulu atau pilih kasih melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya. Semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.¹⁵

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul Etika Nichomachea menjelaskan bahwa pemikirannya tentang keadilan, keutamaan yaitu ketaatan terhadap hukum adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit, misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya,

¹⁵ M. Manullang E. Fernando, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Kompas, Jakarta, hal. 57.

sesuai kemampuan dan prestasinya. Selain itu Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif.

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu sila kelima keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya. Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh masyarakat dan mencerdaskan bangsa.¹⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Kepastian adalah keadaan yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.¹⁷

¹⁶ Hyronimus Rhiti, 2015, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, hal. 241.

¹⁷ Cst Kansil, at al, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 385.

Dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir dan logis, menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum.

Kepastian merupakan keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis.¹⁸

Hukum sendiri merupakan kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan

¹⁸ Departemen Agama RI, 1991, *Himpunan Peraturan perundang-Undangan Dalam Lingkup Peradilan Agama, Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam*, hal. 328.

pedoman perilaku bagi semua orang. Bahwa dalam hal penegakan hukum, setiap orang selalu mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadinya peristiwa konkrit, dengan kata lain bahwa peristiwa tersebut tidak boleh menyimpang dan harus ditetapkan sesuai dengan hukum yang berlaku, yang pada akhirnya nanti kepastian hukum dapat diwujudkan.

Pentingnya kepastian hukum terdapat pada Pasal 28D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).¹⁹

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.²⁰ Dalam paradigma positivisme definisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat. Kepastian hukum harus

¹⁹ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, hal. 79-80.

²⁰ L. J. van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, hal. 82-83.

selalu di junjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum.

Dari sini nampak bahwa bagi kaum positivis, kepastian hukum dijamin oleh penguasa. Kepastian hukum yang dimaksud adalah hukum yang resmi diperundangkan dan dilaksanakan dengan pasti oleh Negara. Kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu harus dipenuhi. Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun Otto memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh yang mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu :

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*);
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dan;

e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²¹

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala umum hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Di samping itu juga diadakan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan.²²

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris. Kajian empiris memandang hukum sebagai kenyataan yang mencakup kenyataan sosial, kultur.²³ Empiris artinya didasarkan pada observasi terhadap kenyataan dan akal sehat, dalam arti tidak spekulatif. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa dalam penelitian hukum sosiologis atau empiris, data yang diteliti terlebih dahulu adalah data sekunder yang dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer lapangan atau terhadap masyarakat.²⁴

²¹ Jan Michiel Otto, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, hal. 85.

²² Zaenudin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 18.

²³ Yesmil Anwar dan Adang, 2013, *Pengantar Sosiologi Hukum*, Penerbit Grasindo, Jakarta, hal. 94.

²⁴ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UIPerss), Jakarta, hal. 52.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis memutuskan menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris untuk meneliti dan menulis pembahasan ini sebagai metode penelitian hukum. Penggunaan metode penelitian yuridis empiris dalam upaya penelitian dan penulisan ini dilatari kesesuaian teori dengan metode penelitian yang dibutuhkan penulis. Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya.

2. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan yuridis sosiologis yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.²⁵

Dengan kata lain penelitian yuridis sosiologis yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.²⁶

²⁵ Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 126.

²⁶ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 15.

Pendekatan yuridis sosiologis merupakan pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat. Pendekatan ini digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum, karena penelitian tersebut berkaitan dengan norma-norma yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadist, Peraturan-Peraturan yang mengatur tentang penelitian ini.

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian yuridis sosiologis karena penelitian ini ingin menekankan pada penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung pada objeknya.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam Penelitian ini yaitu deskriptif analitis. Menurut Sugiyono yang dimaksud dengan deskriptif analitis yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.²⁷

Dalam hal ini yang dimaksud dengan deskriptif itu sendiri berarti melukiskan secara sistematis fakta atau karakteristik populasi tertentu

²⁷ Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hal. 18.

atau suatu objek sesuai dengan kenyataan secara rinci, sistematis dan menyeluruh.²⁸

Analitis yang terdapat dalam penelitian ini sendiri menguraikan dan mendeskripsikan data yang diperoleh peneliti secara yuridis dan empiris dengan menekankan pada penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan observasi pada objeknya yaitu Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu (Studi Kasus Di Kota Semarang).

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh peneliti dari orang yang bersangkutan. Menurut Husein Umar (2013:42) data primer adalah : “Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan seperti hasil dari wawancara atau hasil pengisian kuesioner yang biasa dilakukan oleh peneliti” Dalam penelitian ini data primer yang peneliti peroleh dari wawancara yang dilakukan dengan Notaris dan PPAT, Kreditur dalam hal ini pihak Bank, dan debitur dalam hal ini nasabah yang menghutang.

Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek

²⁸ Suteki, Gilang Taufani, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Raja Grafindo Persada, Depok, hal. 133.

penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis dan peraturan perundang-undangan.

Data sekunder ini dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) karakteristik kekuatan mengikatnya, yaitu sebagai berikut :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu peraturan perundang-undangan antara lain :

a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996

2. Bahan Hukum Sekunder adalah pendapat para ahli hukum yang dapat ditemukan di dalam literatur berupa buku hukum, internet dan artikel hukum serta dapat di temukan juga pada jurnal-jurnal hukum yang berkenaan dengan merek.

3. Bahan Hukum Tersier, bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti berasal dari Kamus Hukum dan Ensiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan observasi. Metode wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlansung satu arah, artinya pertanyaan

datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancara.²⁹

Teknik wawancara merupakan cara yang digunakan untuk mendapatkan data dengan cara mengadakan wawancara secara langsung dengan informen. Wawancara yaitu melakukan tanya jawab atau mengkonfirmasi kepada *sample* peneliti dengan sistematis (struktur). Wawancara diartikan cara menghimpun bahan-bahan keterangan yang dilaksanakan dengan tanya jawab secara lisan, sepihak, bertatap muka secara langsung dan dengan arah tujuan yang telah ditentukan.

Dalam hal ini pengumpulan data pada penelitian ini, penelitian menggunakan metode wawancara terstruktur yaitu dengan menyiapkan pertanyaan-pertanyaan yang lengkap dan rinci mengenai pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang. Sedangkan metode observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui sesuatu pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran.³⁰

Dari pengertian di atas, metode observasi dapat diartikan suatu cara pengambilan data melalui pengamatan langsung atau terjun langsung terhadap peristiwa yang ada dilapangan. Adapun jenis-jenis observasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

- a. Observasi non partisipan, artinya penulis tidak ambil bagian/ tidak terlihat langsung dalam kegiatan orang-orang yang di observasi;

²⁹ Abdurrahman Fatoni, 2011, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi* Rineka Cipta, Jakarta, hal. 105.

³⁰ Ibid, hal. 104.

b. Observasi yang berstruktur, artinya dalam melakukan observasi penulis mengacu pada pedoman yang telah disiapkan terlebih dahulu oleh penulis.

6. Metode Analisis Data

Pendekatan kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis ataupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.³¹

Metode analisis data menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Data yang telah diperoleh selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan metode analisis secara kualitatif. Metode analisis secara kualitatif yaitu apa yang akan dinyatakan oleh narasumber secara tertulis, lisan dan perilaku nyata.³² Analisis data di atas dapat ditarik kesimpulan dengan menggunakan penalaran induktif. Penalaran induktif adalah suatu proses berpikir berupa sebuah penarikan kesimpulan yang bersifat umum atas dasar pengetahuan tentang hal-hal khusus atau fakta. Artinya yaitu dari fakta-fakta yang diperoleh kemudian akan ditarik sebuah kesimpulan, sehingga dapat dikatakan bahwa penalaran induktif adalah proses penarikan kesimpulan dari kasus-kasus khusus menjadi kesimpulan yang bersifat umum, melalui analisis tersebut dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada yaitu Penyelesaian

³¹ Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 192.

³² Soerjono Soekanto, 2015, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia UI-Press, Jakarta, hal. 32.

Sengketa Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu (Studi Kasus Di Kota Semarang).

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan Tesis ini akan dibagi menjadi 4 (empat) bab, dengan pokok bahasan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Yang berisikan antara lain: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Isi kajian pustaka merupakan upaya untuk menjawab pertanyaan penelitian secara umum lewat pengetahuan yang sudah ada (dalam pustaka).

- A. Tinjauan umum tentang Hak Tanggungan
- B. Tinjauan umum tentang APHT
- C. Tinjauan umum tentang SKMHT
- D. Tinjauan umum tentang Pendaftaran HT
- E. Tinjauan umum tentang Para Pihak
- F. Pendekatan dalam perspektif Islam

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Memuat uraian mengenai hasil analisis dan akan diuraikan di dalam pembahasan yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya, yaitu :

1. Penyelesaian sengketa pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang.
2. Upaya perlindungan hukum kreditur dalam hal pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bab yang membahas mengenai kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah dan merupakan jawaban dari permasalahan yang telah dibahas. Dalam bab ini juga berisi saran-saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

I. Jadwal Penelitian

Adapun rincian jadwal pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Kegiatan Penelitian	Tahun 2023															
	Maret				April				Mei				Juni			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Penyusunan Proposal																
Review Proposal																
Kegiatan Pengumpulan Data																
Analisis Data																
Penyusunan Tesis																
Ujian Tesis																
Perbaikan Tesis																

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Solusi Penyelesaian Sengketa

Laura Nader dan Todd sering kali menjadi tokoh utama dalam berbagai pembahasan terkait teori sengketa. Laura Nader dan Todd memandang bahwa teori sengketa memiliki beberapa model, model tersebut membagi 3 (tiga) tahap proses sengketa yaitu tahap pra-sengketa, tahap sengketa dan tahap penyelesaian sengketa. Budaya hukum juga memiliki prinsip yaitu ide, sikap, kepercayaan, harapan, dan pandangan tentang hukum. Disinilah, Nader dan Todd membagi tujuh cara penyelesaian sengketa yaitu :³³

1. *Lumping It*

Pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutannya. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan masalahnya atau isu yang menimbulkan tuntutannya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikan.

2. *Avoidance*

Pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikan atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal

³³ Laura Nader, and Harry F. Todd Jr., 1978, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, Columbia University Press, New York, page. 9-11.

serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja.

3. *Coercion*

Pihak yang satu memaksakan pemecahan pada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.

4. *Negotiation*

Kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.

5. *Mediation*

Penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator. Mediator adalah pihak lain yang memiliki Sertifikat Mediator sebagai pihak netral yang membantu Para Pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

6. Arbitration

Proses penyelesaian sengketa oleh satu orang atau lebih (arbitrator, arbiter atau pengadilan arbitral) yang memberikan keputusan arbitrase. Keputusan arbitrase mengikat secara hukum pada kedua belah pihak dan diberlakukan di dalam pengadilan. Arbitrase dapat dilakukan bila para pihak yang bersengketa tidak dapat mencapai kesepakatan sendiri.

7. Adjudication

Cara penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak yang bertikai melalui pengadilan sebagai pemecah masalah tersebut.

أَدَاءَهَا يُرِيدُ النَّاسِ أَمْوَالَ أَخَذَ مَنْ قَالَ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى النَّبِيُّ عَنْهُ اللَّهُ رَضِيَ هُرَيْرَةُ أَبِي عَنْ
اللَّهُ أَنْفَقَهُ إِتْلَافَهَا يُرِيدُ أَخَذَ وَمَنْ عَنْهُ اللَّهُ أَدَى

Dari Abu Hurairah r.a., Nabi SAW bersabda: “Siapa yang mengambil harta manusia (berhutang) disertai maksud akan membayarnya maka Allah akan membayarkannya untuknya, sebaliknya siapa yang mengambilnya dengan maksud merusaknya (merugikannya) maka Allah akan merusak orang itu”. HR Bukhari 2212

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Sengketa merupakan suatu situasi dimana terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah sengketa yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.³⁴

Proses sengketa antropologi hukum merupakan suatu rangkaian proses yang dilakukan untuk mendapatkan penyelesaian suatu sengketa. Proses penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir (*ultimum remidium*) bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil. Jadi proses sengketa antropologi hukum adalah rangkaian kegiatan pengumpulan, penataan, pengolahan dan penganalisisan data atau fakta berproses terhadap suatu sengketa sehingga diperoleh hasil penyelesaian perkara tersebut.

Penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu :

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Lembaga Litigasi (Melalui Pengadilan)

³⁴ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 77.

Peraturan perundang-undangan tidak ada yang memberikan definisi mengenai litigasi, namun dapat dilihat di dalam Pasal 6 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang *Arbitrase* yang pada intinya mengatakan bahwa sengketa dalam bidang perdata dapat diselesaikan para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Sehingga dapat disimpulkan bahwa litigasi merupakan proses menyelesaikan sengketa hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama baik untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan. Menurut Frans Hendra Winarta dalam bukunya yang berjudul *Hukum Penyelesaian Sengketa* mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya.³⁵ Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remidium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.

³⁵ Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2.

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan suatu keputusan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama karena menghasilkan suatu putusan win-lose solution. Sehingga pasti akan ada pihak yang menang pihak satunya akan kalah, akibatnya ada yang merasa puas dan ada yang tidak sehingga dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para pihak yang bersengketa. Belum lagi proses penyelesaian sengketa yang lambat, waktu yang lama dan biaya yang tidak tentu sehingga dapat relatif lebih mahal. Proses yang lama tersebut selain karena banyaknya perkara yang harus diselesaikan tidak sebanding dengan jumlah pegawai dalam pengadilan, juga karena terdapat tingkatan upaya hukum yang bisa ditempuh para pihak sebagaimana dijamin oleh peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia yaitu mulai tingkat pertama di Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, Kasasi di Mahkamah Agung dan yang terakhir Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum terakhir. Sehingga tidak tercapai asas pengadilan cepat, sederhana dan biaya ringan.

2. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi (Di Luar Pengadilan)

Rachmadi Usman (2012:8) mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)* di Amerika, di Indonesia

biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).

Terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan (di Indonesia dikenal dengan nama APS) telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase. Meskipun pada praktiknya penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Cara penyelesaiannya adalah dengan musyawarah dan mufakat untuk mengambil keputusan. Misalnya dalam forum runggun adat yang menyelesaikan sengketa secara musyawarah dan kekeluargaan, dalam menyelesaikan suatu masalah yang dihadapi oleh masyarakat setempat dikenal adanya lembaga hakim perdamaian yang secara umum berperan sebagai mediator dan konsiliator tepatnya di Batak Minangkabau. Oleh sebab itu, masuknya konsep ADR di Indonesia tentu saja dapat dengan mudah diterima oleh masyarakat Indonesia (Rika Lestari,hal.219).

Pembahasan APS perlu dikembangkan sehingga dapat mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di Pengadilan. Istilah APS merupakan penyebutan yang diberikan untuk pengelompokan penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Ada yang mengartikan APS sebagai *Alternative to Litigation* yang mana seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan,

termasuk arbitrase merupakan bagian dari APS. Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Sedangkan APS sebagai *Alternative to Adjudication* meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Dan Ciri Ciri Hak Tanggungan

Pasal 1 Undang Undang Hak Tanggungan disebutkan pengertian dari Hak Tanggungan adapun yang dimaksud dengan 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 kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur kreditur lain.³⁶

³⁶ Kashadi, Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia, 2000, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 10.

Penjelasan umum yang dikemukakan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1);
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), ditegaskan dalam Pasal 7;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³⁷

2. Objek Hukum Hak Tanggungan

UUPA mengenal hak jaminan atas tanah, yang dinamakan hak tanggungan, menurut UUPA Hak Tanggungan itu dapat dibebankan diatas tanah hak milik (Pasal 25), hak guna usaha (Pasal 33) dan hak guna bangunan (Pasal 39), menurut pasal 51 UUPA Hak Tanggungan akan diatur dengan undang undang yakni Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hal tersebut terwujudlah suatu hukum jaminan nasional seperti yang diamanatkan didalam Pasal 51 UUPA tersebut.

³⁷ Ibid, hal. 13.

Undang Undang Hak Tanggungan mengatur juga mengenai objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah dalam pasal 4 UUHT tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut :³⁸

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;
- e. Hak hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan didalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

3. Subjek Hukum Dalam Hak Tanggungan

Subyek hukum dalam hak tanggungan terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan;

³⁸ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 51.

- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Subyek hak tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya Hak Pakai atas tanah Negara sebagai salah satu obyek hak tanggungan bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subyek Hak Tanggungan apabila memenuhi syarat.³⁹

4. Asas Dalam Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preference*) kepada krediturnya hal ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan didalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari pada kreditor kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada, jadi meskipun hak atas

³⁹ Ibid, hal. 54.

tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.⁴⁰

c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas

Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani hak tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang untuk selanjutnya disebut APHT harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas batasnya, dan apa bukti pemilikinya.⁴¹ Asas publisitas artinya hal pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.⁴²

5. Lahirnya Hak Tanggungan

Pasal 13 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa terhadap pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor

⁴⁰ Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas Asas, Ktetentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang Undang Hak Tanggungan)*, Cetakan I, Alumni, Bandung, hal. 15.

⁴¹ Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undnag Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ketujuh. Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, hal. 15.

⁴² Ibid, hlm. 15.

Pertanahan selain itu didalam Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa Hak Tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan lengkap surat surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dengan demikian hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.⁴³

6. Berakhirnya Hak Tanggungan

Pasal 18 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa Hak Tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut :

a. Hapusnya Utang Yang Dijamin Dengan Hak Tanggungan

Hal ini terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari utang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya, dengan demikian hapusnya hutang tersebut juga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

b. Dilepaskannya Hak Tanggungan Tersebut Oleh Pemegang Hak Tanggungan

Dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai hal dilepaskannya hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

⁴³ Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 79.

c. Pembersih Hak Tanggungan Berdasarkan Suatu Penetapan Peringkat Oleh Ketua Pengadilan

Berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri, ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.

d. Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan

Hapusnya hak atas tanah ini tidak menyebabkan hapusnya pula utang yang dijamin pelunasannya oleh debitur sebagai konsekuensinya pemegang hak tanggungan berubah kedudukannya dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren.⁴⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

1. Pengertian SKMHT

Pada dasarnya surat kuasa tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu bisa lisan, tertulis, dibawah tangan maupun autentik. Bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat menjadi HT) wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum, yang mengatakan bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh berkepentingan sendiri.⁴⁵

⁴⁴ Ibid, hlm. 82.

⁴⁵ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Adytia Bakti, Bandung, hal. 165.

Secara umum surat kuasa tunduk pada prinsip hukum yang diatur dalam Bab Keenam Belas, Buku III Kitab Undang-Undang Perdata sedangkan aturan khususnya diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan HIR dan RBG. Untuk memahami pengertian kuasa secara umum, dapat dirujuk Pasal 1792 KUHPerdata, yang berbunyi “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan nama seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

SKMHT merupakan suatu bentuk surat kuasa khusus yang isinya pemberian kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. Dasar untuk lahirnya lembaga atas tanah yaitu Hak Tanggungan telah diamanatkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria.⁶¹ Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberi hak tanggungan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, apabila si pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir saat pembuatan APHT, maka dapat dilakukan dengan SKMHT yang telah diatur dalam UUHT.

Hukum yang secara khusus mengatur SKMHT adalah sebagai berikut :⁴⁶

1. UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Dilihat dari bentuknya, SKMHT telah diatur secara baku dalam bentuk blanko, sebagaimana lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria, sehingga pejabat umum tidak dapat membuat SKMHT berdasarkan kemauan masing-masing. Pihak yang membuat SKMHT telah ditentukan dan wajib dibuat secara akta notaris atau akta PPAT, sedangkan surat kuasa tidak terdapat kewajiban yang demikian.

Pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak

⁴⁶ Try Widiyono, 2009, *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 260.

Tanggungjawab atas objek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.⁴⁷

Penjelasan Umum ayat (7) dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa “pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Hanya apabila sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan SKMHT yang berbentuk akta autentik”.

Pembuatan SKMHT selain oleh Notaris juga ditugaskan kepada PPAT, Karena PPAT ini yang keberadaannya sampai wilayah kecamatan dalam rangka pelayanan dibidang pertanahan. Ada 2 (dua) alasan pembuatan dan penggunaan SKMHT, adalah :⁴⁸

1. Syarat Subjektif yaitu :
 - a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris/PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan.
 - b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang/lama.
 - c. Biaya pembuatan Hak Tanggungan cukup tinggi.
 - d. Kredit yang diberikan jangka pendek.
 - e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil.

⁴⁷ Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 401.

⁴⁸ Salim H., *Op.Cit.*, hal. 119.

- f. Debitor sangat dipercaya/bonafid
2. Syarat Objektif yaitu :
 - a. Sertifikat belum diterbitkan.
 - b. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan.
 - c. Pemecahan/ penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan.
 - d. Roya / pencoretan belum dilakukan

Kewenangan PPAT membuat SKMHT selain tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, juga berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 UUHT yang antara lain menyatakan :

1. PPAT adalah 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 kerjanya masing-masing. Sebagai pejabat umum tersebut akta-akta yang dibuat PPAT merupakan akta autentik;
2. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan untuk memudahkan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.⁴⁹

⁴⁹ Andrian Suteji, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 60.

Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah diseluruh wilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada didalam wilayah jabatannya terutama ditempat-tempat dimana tidak ada Notaris yang bertugas. Sepertinya tidak logis, kalau untuk SKMHT, kewenangan PPAT harus dibatasi sampai seluas wilayah kerjanya, karena kuasanya itu pada umumnya tidak akan dilaksanakan untuk menandatangani APHT dihadapan PPAT lain yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah. Pemberian kuasa tidak ada kaitannya dengan letak tanah, karena bukan merupakan transaksi tanah. Suatu kuasa justru sangat dibutuhkan apabila letak tanah berjauhan dengan tempat tinggal sipemilik. Apabila dekat, adanya kuasa tidak dibutuhkan atau pada umumnya kebutuhan itu tidak terlalu besar.⁵⁰

Terhadap obyek jaminan yang bukan merupakan pemilik dari debitor, maka pemilik tanah juga ikut menyetujuinya dan bertanda tangan pada perjanjian kredit sebagai penjamin yang menggunakan SKMHT tersebut, karena sebagai penjamin maka yang bertanda tangan dalam SKMHT adalah penjamin tersebut.

SKMHT pada dasarnya tidak memuat perbuatan hukum yang lain baik berupa menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang Hak Atas Tanah yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, sehingga dapat dikatakan bahwa SKMHT bukan merupakan

⁵⁰ Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 441.

jaminan, akan tetapi sebagai upaya awal bagi debitor untuk memberikan kepercayaan kepada pihak Bank bahwa debitor mempunyai itikad baik dalam perjanjian kredit dengan memberikan kuasa kepada pihak bank untuk meningkatkan kedudukan tanah yang digunakan untuk agunan ke APHT. Perubahan dari SKMHT menjadi APHT, maka posisi agunan berubah menjadi jaminan, sehingga kreditor mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas tanah yang dijaminan adanya sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

2. Latar belakang lahirnya SKMHT

Pada dasarnya pemberian HT wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi HT sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun, apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka kehadirannya untuk memberikan HT dan menandatangani APHT dapat dikuasakan kepada pihak lain.⁵¹

Dengan demikian fungsi SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi HT tidak dapat hadir dihadapan PPAT. Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa : “SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT” sejalan dengan hal tersebut, SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi HT dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya

⁵¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 444.

sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 UUHT. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Yang dimaksudkan dengan SKMHT adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa/ pemberi HT dalam bentuk tertulis atau autentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau PPAT dengan maksud untuk digunakan pada waktu melakukan pemberian HT dalam hal pemberi HT tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT dalam rangka pembuatan APHT.⁵²

Ada 2 (dua) alasan pembuatan dan penggunaan SKMHT , adalah :⁵³

1. Syarat Subjektif yaitu :
 - a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris/PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan.
 - b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang/lama.
 - c. Biaya pembuatan Hak Tanggungan cukup tinggi.
 - d. Kredit yang diberikan jangka pendek.
 - e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil.
 - f. Debitor sangat dipercaya/bonafid.
2. Syarat Objektif yaitu :
 - a. Sertifikat belum diterbitkan.

⁵² Hasbullah, Frieda Husni, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata*, (Ind-Hill-Co), Jakarta, hal. 162.

⁵³ Salim HS, 2000, *Pengantar Hukum Perdata (BW)*, Sinar Grafiks), Jakarta, hal. 119.

- b. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan.
- c. Pemecahan/ penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan.
- d. Roya / pencoretan belum dilakukan.

Dapat dikatakan SKMHT wajib dibuat dengan akta autentik yang memuat kuasa untuk membebankan HT. Bagi sahnya suatu SKMHT selain harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu antaranya :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan HT. Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek HT, atau memperpanjang hak atas tanah. Berkaitan dengan larangan tersebut, maka tidak termasuk larangan memberikan kuasa dengan memberikan janji-janji fakultatif.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi. Yang dimaksud dengan pengertian “substitusi” menurut Undang-undang ini adalah penggantian penerimaan kuasa melalui pengalihan. Dalam substitusi ada penggantian figur penerima kuasa atas dasar pelimpahan kuasa yang diterima penerima kuasa kepada orang

lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri. Dengan demikian bukan merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya pemberi jaminan memberikan kuasa kepada bank untuk pelaksanaan pembebankan tersebut bank menunjuk kepala cabang tertentu untuk mewakili direksi. Berdasarkan Pasal 1803 KUHPerdara disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kepada orang lain, kecuali pemberi kuasa menyatakan atau disimpulkan dari sikap dan tindakannya bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain, hal ini merupakan ketentuan umum mengenai kuasa.

- c. Mencantumkan secara jelas obyek HT, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi HT. “Jumlah utang” yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan. Obyek HT adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan.

3. Proses Pemberian SKMHT

Pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta autentik yang disebut SKMHT. Bentuk

dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Formulir disediakan oleh BPN melalui kantor pos (Pasal 15 ayat (1) UUHT). SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli (“*in originali*”), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian HT dan penggunaan APHT nya. Dalam penggunaan SKMHT tidak ada minuta dan tidak juga dibuat “*grosse*” sebagai salinannya. PPAT wajib menolak membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT “*in originali*”, yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

Penunjukan PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat SKMHT selain oleh notaris adalah berdasarkan alasan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk melakukan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain terkait pembebanan hak atas tanah yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai tanah yang terletak didaerah kerjanya. Karenanya hal ini akta-akta yang dibuat oleh PPAT memenuhi syarat sebagai akta autentik. Perbedaan antara notaris dan PPAT dalam membuat SKMHT adalah dalam hal

kewenangannya. Notaris mempunyai wewenang membuat SKMHT untuk tanah yang ada di Indonesia secara keseluruhan sedangkan bagi PPAT hanya berwenang membuat SKMHT didalam wilayah jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat APHT mengenai obyek HT yang terletak diwilayah kerjanya. Pembatasan ini tidak berlaku terhadap notaris dalam pembuatan APHT.

Pembuatan APHT oleh PPAT atas dasar surat kuasa yang bukan merupakan SKMHT in originali merupakan cacat hukum dalam proses pembebanan HT. Walaupun telah dilaksanakan pendaftarannya, keabsahan HT yang bersangkutan tetap terbuka kemungkinannya, untuk digugat oleh pihak-pihak yang dirugikan. Kreditor yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian kepada PPAT dan notaris yang bersangkutan.

1. Tahap Pemberian HT

Untuk keperluan pembebanan HT, pertama-tama debitur harus menyerahkan kepada bank sertifikat hak atas tanah berupa Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai atas tanah Negara yang akan dibebani HT, sertifikat hak atas tanah tersebut dapat atas nama debitur sendiri atau atas nama pihak ketiga. Dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.

Dalam rangka memenuhi asas spesialisitas menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, didalam APHT wajib dicantumkan nama dan

identitas pemberi dan pemegang HT atau pihak lain yang merupakan pemilik obyek HT, kedua domisili pihak-pihak yang bersangkutan, apabila salah satu pihak berdomisili diluar Indonesia, maka baginya harus menentukan domisili pilihan di Indonesia dan bila tidak dicantumkan maka pihak tersebut telah memilih domisili pada kantor PPAT, ketiga penunjukan secara jelas utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas tentang obyek HT. Ketentuan mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya suatu pemberian HT yang bersangkutan. Kalau tidak dicantumkan secara lengkap APHT tersebut batal demi hukum.

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak sebagai yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) yang bersifat fakultatif artinya boleh dikurangi ataupun ditambah asal tidak bertentangan dengan UUHT. Sehingga tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga.

Walaupun bersifat fakultatif tetapi ada janji yang wajib dicantumkan, yaitu apa yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) e yaitu bahwa pemegang HT yang pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek HT apabila debitor cidera janji, jadi dalam UUHT kewenangan tersebut bukan didasarkan

pada janji pemberi HT melainkan merupakan hak yang diberikan oleh Undang-Undang kepada pemegang HT yang pertama, sebagai salah satu wujud kemudahan dalam melaksanakan eksekusi yang telah disediakan oleh hukum.

Sedangkan janji yang dilarang untuk diadakan seperti yang disebut dalam Pasal 12 UUHT yaitu dilarang diperjanjikan pemberian kewenangan kepada kreditor untuk memiliki obyek HT apabila debitur cidera janji, walaupun diadakan, janji tersebut batal demi hukum. Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 97 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat Hak Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan tersebut. PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan jika ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau data yang dimuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. PPAT juga wajib menolak permintaan untuk membuat APHT, apabila tanah yang akan dijadikan jaminan sedang dalam sengketa atau perselisihan. Karena pada umumnya

PPAT tidak mengetahui ada atau tidak adanya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, maka hal tersebut wajib ditanyakan kepada pihak pemberi HT, jika jawabannya tidak tersangkut dalam suatu sengketa, didalam APHT perlu dicantumkan pernyataan tersebut sebagai jaminan bagi kreditor penerima HT.

Pemberian HT dihadapan PPAT wajib dihadiri oleh pemberi dan penerima HT dan dua orang saksi, jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat, maka wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa/ Lurah dan seorang anggota pemerintahan Desa/Kelurahan. Jika tanah yang akan dibebani tersebut belum bersertifikat maka pembebanannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (3) UUHT). Jadi pemberian HT dan pembuatan APHT dapat dilakukan dalam keadaan tanah belum bersertifikat. Hal ini juga berlaku untuk tanah yang akan dibebani sudah bersertifikat tetapi belum atas nama pemberi HT. Ketentuan ini diadakan untuk memberi kesempatan lebih dini kepada pemegang hak atas tanah memperoleh kredit.

APHT dibuat rangkap dua yang semuanya ditandatangani oleh pemberi dan penerima HT, para saksi dan PPAT. Satu lembar akta tersebut disimpan dikantor PPAT, lembar yang lain berikut warkah-warkah lain yang diperlukan disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran HT

selambat- lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatanganinya APHT yang bersangkutan.

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian HT menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sebelum melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan, adapun syarat-syarat yang harus dilengkapi dengan waktu tujuh hari, serta tarif untuk pendaftaran atau pemasangan HT sebagai berikut :

- a. Sertifikat asli;
- b. APHT;
- c. Salinan APHT yang sudah didapat oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertifikat HT;
- d. Fotocopy KTP pemberi HT (debitur) atau Akta Pendirian Badan Hukum, Penerima HT (kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas;
- e. SKMHT apabila Pemberi HT melalui kuasa;
- f. Tarif HT

Berikut adalah tata cara pelaksanaan pendaftarannya HT konvensional :

- a. Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh kantor Pertanahan.

Seorang PPAT melaksanakan pembebanan HT itu melalui beberapa tahap, diantaranya yaitu:

1. PPAT melakukan persiapan pembuatan akta terlebih dahulu.
 2. Kemudian setelah pengecekan dinyatakan sesuai, pelaksanaan berikutnya adalah menentukan waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pemberi HT dan penerima HT untuk hadir dihadapan PPAT.
- b. Setelah disepakati semua hal yang terkait dengan pembebanan HT ini maka akta akan dibacakan oleh PPAT dan dijelaskan isinya.
- c. Apabila seluruh isi akta sudah dipahami oleh para pihak baru dilanjutkan dengan penandatanganan oleh pemberi HT, penerima HT, dua orang saksi, dan PPAT itu sendiri.
- d. Ketentuan dalam hukum pertanahan menyebutkan bahwa APHT setelah ditandatangani maka dalam waktu tujuh hari kerja setelah itu sudah harus dilakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- e. Pendaftaran HT dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah HT, dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek HT serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- f. Tanggal buku tanah HT adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- g. Sertifikat HT dan sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada kreditor (bank) selaku pemegang HT untuk disimpan.

4. Syarat Sah

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diperkenankan penggunaan SKMHT. Surat Kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya.

Bagi sahnya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT, harus pula terpenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Selanjutnya didalam juga dikemukakan bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberian Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut diatas.⁵⁴

5. Penetapan Batas Waktu Berlakunya

Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUHT bahwa pada dasarnya SKMHT terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar hanya berlaku 1 (satu) bulan dan wajib diikuti dengan pembuatan APHT, kecuali untuk tanah-tanah yang belum terdaftar SKMHT berlaku 3 (tiga) bulan dan wajib diikuti dengan pembuatan APHT (Pasal 15 ayat (4) UUHT).

Adanya pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT, membuat penerima kuasa (kreditur) tidak bisa berpegang pada kuasa itu saja, tetapi terpaksa harus dalam jangka waktu berlakunya kuasa tersebut, atas nama pemberi kuasa membuat APHT. Jadi Hak Tanggungan, yang pada dasarnya merupakan “hak”, dengan dibuatnya

⁵⁴ Remy Syahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, hal. 105.

SKMHT, sesudah sampai batas waktu tertentu, berubah menjadi suatu “kewajiban”.⁵⁵

Ketentuan batas waktu dalam SKMHT tersebut dan dalam rangka pelaksanaan pembangunan serta mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, maka ketentuan-ketentuan tersebut tidak berlaku terhadap kredit-kredit tertentu, sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas SKMHT untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Kredit-kredit tertentu ini antara lain : Kredit Koperasi Unit Desa, Kredit Usaha Tani, Kredit Koperasi Primer untuk anggotanya, Kredit Pemilikan Rumah ukuran tertentu, Kredit Produktif yang besarnya tidak melebihi Rp. 50.000.000,00, (lima puluh juta rupiah). Maka SKMHT nya berlaku sampai saat berakhirnya perjanjian pokok (perjanjian kredit) yang bersangkutan. Jadi jika perjanjian kreditnya berakhir, maka SKMHT nya juga berakhir.

Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis-jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang dibidang pertanahan setelah menetapkan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

⁵⁵ Satrio, 1998, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Adytia), Bandung, hal. 196.

Akibat tak ditepati ketentuan waktu menyebabkan bahwa SKMHT dalam jangka waktu tertentu seperti yang terdapat dalam Pasal 15 UUHT harus secepatnya ditingkatkan menjadi APHT agar dapat memiliki kekuatan eksekutorial terhadap benda yang dijaminan oleh debitor, namun dalam kenyataannya SKMHT sering sekali tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT dan juga tidak didaftarkan, sehingga SKMHT tersebut dapat menjadi batal demi hukum, maksudnya adalah bahwa surat kuasa tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan APHT, dengan demikian akan berlaku ketentuan jaminan umum seperti yang terdapat dalam Pasal 1131 KUHPerdara dan kreditor sebagai kreditor konkuren seperti yang terdapat dalam Pasal 1132 KUHPerdara yang menentukan :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”

Selain sebagai jaminan umum yang timbul dari Undang-Undang, juga sebagai kreditor konkuren, sehingga apabila timbul tindakan kredit macet yang dilakukan oleh debitor maka dari pihak kreditornya harus mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan hal tersebut jaminan kredit yang hanya dengan diikuti SKMHT dapat memiliki kekuatan hukum, tetapi apabila jaminan tersebut adalah untuk kredit besar maka seperti yang telah

disebutkan haruslah segera dilanjutkan dengan pembuatan APHT agar memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan dapat dilakukan eksekusi nantinya.

D. Pendekatan Dalam Perspektif Islam

Pada umumnya jaminan yang digunakan oleh masyarakat dalam mendapatkan fasilitas dari bank adalah jaminan yang berbentuk kebendaan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Hal tersebut, didasarkan pada Pasal 1 angka 26 Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menyatakan bahwa “agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”.⁵⁶

Hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang yang objek jaminannya berbentuk hak kepemilikan atas benda tidak bergerak yang telah ada maupun yang akan ada. sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 adalah

“Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang no. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut

⁵⁶ A. Wangsawidjaja Z, 2012, *Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 285.

benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”⁵⁷

Konsep hak tanggungan adalah konsep pengikatan jaminan yang digunakan oleh perbankan konvensional dalam memberikan kredit. Hak tanggungan merupakan aturan tentang hutang piutang yang diikuti dengan jaminan kebendaan berupa tanah sebagai jaminan aksesoir.⁵⁸

Pada dasarnya konsep hak tanggungan telah diatur secara jelas dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya dibaca UUHT), baik syarat objek jaminan, asas-asas hak tanggungan hingga proses pendaftaran dan penyelesaian hak tanggungan. Adapun salah satu ciri-ciri yang dimiliki oleh hak tanggungan adalah memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan.⁵⁹ Apabila diamati lebih jauh, bahwasannya konsep hak tanggungan pada perbankan syariah merupakan penerapan dari konsep rahn tasjili sebagai pengikatan jaminan. Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Fatwa MUI No 68.DSN-MUI/III 2008, tentang Rahn Tasjili yang menyatakan bahwa “*rahn tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang di mana barang jaminan tetap berada dalam penguasaan pemilik barang atau nasabah (*rahin*), namun bukti

⁵⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hal. 13-14.

⁵⁸ Pasal 1821 KUHP

⁵⁹ Pasal 1 Ayat 1 UUHT

kepemilikannya diserahkan kepada pemberi hutang (*murtahin*)”⁶⁰. Konsep rahn tasjili adalah konsep yang hampir sama dengan konsep hak tanggungan, di mana menjadikan bukti kepemilikan sebagai objek jaminan atas fasilitas yang telah diterima. Namun dalam fatwa tersebut tidak menyebutkan secara jelas terkait proses pelaksanaan dan penyelesaian jaminan. Hal tersebut sangatlah berbahaya baik bagi pihak bank maupun pihak nasabah, mengingat jaminan merupakan tolak ukur yang di gunakan oleh bank dalam memberikan fasilitas kepada pihak nasabah.

Berdasar pada ketentuan tersebut, dapat dilihat dalam praktik perbankan syariah sangat menitik beratkan keberadaan agunan dalam penilaian pemberian pembiayaan pada nasabah. Agunan dan Jaminan sebenarnya merupakan istilah yang bisa dipertukarkan. Jaminan secara sederhana bisa dimaknai sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima. Sedangkan Agunan dalam terminologi hukum perbankan dalam pasal 1 angka 26 UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa :

“Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.”⁶¹

Jaminan materiil dalam hukum perdata Indonesia dikenal ada beberapa macam yaitu : Hak Tanggungan (UU No 4 Tahun 1996) untuk

⁶⁰ Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III2008 Tentang Rahn Tasjili

⁶¹ Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1 angka 26

benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) dan untuk benda bergerak jaminannya berupa Gadai (Pasal 1150 – 1160 KUH Perdata) atau Fidusia (UU No 42 Tahun 1999). Agunan dalam perbankan syariah adalah merupakan jaminan tambahan sedangkan jaminan pokoknya adalah keyakinan bank. Oleh karena itu adanya jaminan materiil dalam pembiayaan *murabahah* berfungsi sebagai *second wayout* ketika debitur gagal (wanprestasi) atau macet dalam pelunasannya. Menurut hukum pada dasarnya setiap penyelesaian hutang atau pembiayaan macet yang bertujuan akhir mengeksekusi jaminan hutang harus melalui gugatan pengadilan negeri. Namun untuk mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap memerlukan waktu yang panjang karena upaya hukum sampai pada tingkat kasasi terhadap putusan pengadilan akan selalu terbuka.

Permohonan jaminan dalam Islam berpijak pada prinsip masalah *mursalah*, yang artinya suatu kemashlahatan yang tidak ditemukan nash yang *sharih* dan langsung yang memerintahkannya sebagaimana tidak ditemukan pula nash yang *sharih* yang melarangnya akan tetapi ianya secara logika membawa pada kebaikan.⁶² Masalah *mursalah* dalam permohonan jaminan mengacu pada kebutuhan, kepentingan, kebaikan, dengan prinsip dan dalil tegas *syar'i* dan benar-benar membawa kebaikan

⁶² Prof. H.M. Hasballah Thaib, MA, dan Dr. H. Zamakhsyari Bin Hasballah Thaib, LC, MA, 2017, *Jaminan Dalam Pembahasan Hukum Islam*, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, hal. 2.

bersama yang tidak mempunyai dampak menyulitkan, serta merugikan pihak lain secara umum.⁶³

Jaminan hutang atau gadai dalam hukum islam dikenal dengan *Ar-Rahn*. *Ar-Rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang dijadikan jaminan harus memiliki nilai ekonomis oleh karena itu pihak yang menahan jaminan memperoleh jaminan uang dari barang tersebut guna untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian dari piutangnya. Al-Hadits terkait jaminan hutang atau gadai *Aisyah ra.* berkata :

“Rasulullah membeli makanan dari seorang yahudi dan menjamin kepadanya baju besi”. (HR. Bukhari Nomor 1926 kitab al-Buyu, dan Muslim)

Lembaga jaminan sebagai instrumen yang menjamin pembayaran utang apabila terjadi kegagalan pembayaran telah lama di kenal dalam islam. Berdasarkan riwayat Anas nabi Muhammad Saw pernah menjadikan baju perang dari besi kepada seorang yahudi di Madinah dan dari orang yahudi tersebut nasi mengambil gandum untuk keluarganya. Manfaat Rahn dalam perbankan untuk menjaga adanya kemungkinan apabila nasabah melakukan kelalaian dengan fasilitas pembiayaan yang telah diberikan, memberikan keamanan bagi nasabah tabungan dan deposito bahwa dananya tidak akan hilang jika debitur pembiayaan ingkar janji dikarenakan ada aset yang di pegang oleh bank dan jika rahn

⁶³ Muhammad, 2001, *Teknik Penghitungan Bagi Hasil di Bank Syariah*, UII Press, Yogyakarta, hal. 55.

ditetapkan dalam mekanisme gadai maka akan membantu masyarakat yang kesulitan dana di daerah-daerah.

Fatwa DSN-MUI Nomor 92 Tahun 2014 tentang pembiayaan disertai *rahn* (At-Tanwil al-Mautsuq bi al-Rahn) ketentuan berikut: Pada prinsipnya dalam Akad amanah tidak boleh adanya jaminan (*mahrnun*) namun agar pemegang amanah tidak melakukan penyimpangan perilaku (*moral hazard*). Lembaga Keuangan Syariah boleh meminta jaminan dari pemegang amanah (al-amin antara lain *syarik, mudharib dan musta'jir*) atau pihak ketiga dan barang jaminan (*marhun*) dalam Akad amanah hanya dapat dieksekusi apabila pemegang amanah (al-amin antara lain *syarik, mudharib dan musta'jir*) atau pihak ketiga melakukan moral hazard yaitu :

1. *ta'addi (ifrath)* yaitu melakukan sesuatu yang tidak boleh atau tidak semestinya dilakukan;
2. *taqashir (tafrith)* yaitu melakukan sesuatu yang boleh atau semestinya dilakukan; dan
3. *mukhalafat al-syuruth* yaitu melanggar ketentuan-ketentuan yang tidak bertentangan dengan syariah yang disepakati pihak-pihak yang berAkad.

Pada dasarnya jaminan bukanlah salah satu rukun atau syarat di dalam akad pembiayaan mudharabah tapi hanyalah suatu jaminan yang bisa dipergunakan oleh bank apabila nasabah melakukan wanprestasi. Jaminan inilah yang akan digunakan untuk melunai hutang nasabah.

Sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Bank dapat meminta jaminan untuk dipegangnya. Jadi dengan adanya jaminan atas akad pembiayaan mudharabah ini bisa dikatakan bahwa bank melakukan prinsip kehati-hatian. Hukum harus melindungi syariah dan memberikan kepastian untuk mendapatkan keadilan, kepastian hukum, dapat menjadikan masyarakat menjadi sejahtera dan rasa aman. Sebaiknya akad *murabahah* di dalam surat perjanjian pembiayaan murabahah Bank dapat di perbaiki terutama hak tanggungan yang merupakan lembaga jaminan berprinsipkan hukum Islam atau syariah, namun rupanya masalah masih kurang dilirik oleh MUI dalam mengatur terkait syarat-syarat benda yang bisa dijadikan sebagai jaminan dalam melakukan pembiayaan. Dengan adanya ketentuan tersebut nantinya bisa dijadikan sebagai acuan bank secara syariah islam dalam menjalankan tugasnya agar tidak mengikuti ketentuan pada bank konvensional khususnya pada masalah penyelesaian sengketa jaminan hak tanggungan. Hal yang juga penting diperhatikan adalah adanya kepastian hukum sehingga perlu disosialisasikan bahwa sengketa yang timbul antara perbankan syari'ah dengan nasabahnya berdasarkan Hukum Islam (Hukum Ekonomi Syariah) melalui perdamaian yaitu dengan cara musyawarah mufakat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. SOLUSI DALAM PENYELESAIAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MELEBIHI BATAS WAKTU DI KOTA SEMARANG

1. Penyebab Terjadinya Sengketa Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Antara PPAT Dengan Kreditur Di Kota Semarang

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa.

Proses sengketa antropologi hukum merupakan suatu rangkaian proses yang dilakukan untuk mendapatkan penyelesaian suatu sengketa. Proses penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi

(pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir (*ultimum remedium*) bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil. Jadi proses sengketa antropologi hukum adalah rangkaian kegiatan pengumpulan, penataan, pengolahan dan penganalisisan data atau fakta berproses terhadap suatu sengketa sehingga diperoleh hasil penyelesaian perkara tersebut.

Laura Nader dan Todd sering kali menjadi tokoh utama dalam berbagai pembahasan terkait teori sengketa. Laura Nader dan Todd memandang bahwa teori sengketa memiliki beberapa model, model tersebut membagi tiga tahap proses sengketa yaitu tahap pra-sengketa, tahap sengketa dan tahap penyelesaian sengketa. Dampak sengketa adalah menimbulkan rasa tidak aman terhadap masyarakat secara luas dan mengganggu proses kehidupan sehari-hari. Secara umum, ada dua bentuk dari sengketa sosial yang biasa terjadi di Indonesia yaitu sengketa atas-bawah (*vertical*), seperti pemerintah melawan masyarakat, pekerja melawan majikan. Sengketa setara (*horizontal*), seperti sengketa antar suku, umat beragama, dan antar warga. Hal tersebut dapat dilatar belakangi uang, kekuasaan dan kepentingan lainnya.

Sengketa merupakan suatu gejala yang umumnya muncul sebagai akibat dari interaksi manusia dalam hidup bermasyarakat.

Sengketa akan timbul ketika terjadi persaingan baik individu maupun kelompok. Sengketa juga dapat dipicu karena adanya perbedaan pendapat antara komponen- komponen yang ada di dalam masyarakat membuatnya saling mempertahankan ego dan memicu timbulnya pertentangan. Bukan hanya di masyarakat sengketa juga bisa terjadi di satuan kelompok masyarakat terkecil, keluarga, seperti sengketa antar saudara atau suami-istri.

Hasim Purba dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa kedalam tiga bentuk yaitu :⁶⁴

1. Sengketa Horizontal yaitu : antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
2. Sengketa Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pemerintah, dan
3. Sengketa Horizontal-Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di *back up* pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

Fisher menyebutkan ada beberapa alat bantu untuk menganalisis situasi sengketa, salah satunya adalah penahapan sengketa. Sengketa berubah setiap saat, melalui tahap aktivitas, intensitas, ketegangan dan kekerasan yang berbeda. Tahap-tahap ini adalah :

1. Pra-Sengketa: merupakan periode dimana terdapat suatu ketidaksesuaian sasaran diantara dua pihak atau lebih, sehingga

⁶⁴ Hasim Purba, 2013, “Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan” *Jurnal Law Review*, V. X No 2. UPH, 2010. Hal 167. Bandingkan dengan Widiyanto, “Potret Sengketa Agraria di Indonesia” *Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanian PPPM – STPN*, Nomor 37 Tahun 12, April 2013. Hal. 23-34.

timbul sengketa. Sengketa tersembunyi dari pandangan umum, meskipun salah satu pihak atau lebih mungkin mengetahui potensi terjadi konfrontasi. Mungkin terdapat ketegangan hubungan diantara beberapa pihak dan/atau keinginan untuk menghindari kontak satu sama lain.

2. Konfrontasi: pada saat ini sengketa menjadi semakin terbuka. Jika hanya satu pihak yang merasa ada masalah, mungkin para pendukungnya mulai melakukan demonstrasi atau perilaku konfrontatif lainnya.
3. Krisis: ini merupakan puncak sengketa, ketika ketegangan dan/kekerasan terjadi paling hebat. Dalam sengketa skala besar, ini merupakan periode perang, ketika orang-orang dari kedua pihak terbunuh. Komunikasi normal diantara dua pihak kemungkinan putus, pernyataan-pernyataan umum cenderung menuduh dan menentang pihak lainnya.
4. Akibat: kedua pihak mungkin setuju bernegosiasi dengan atau tanpa perantara. Suatu pihak yang mempunyai otoritas atau pihak ketiga yang lebih berkuasa mungkin akan memaksa kedua pihak untuk menghentikan sengketa.
5. Pasca-Sengketa: akhirnya situasi diselesaikan dengan cara mengakhiri berbagai konfrontasi kekerasan, ketegangan berkurang dan hubungan mengarah lebih normal diantara kedua pihak. Namun jika isu-isu dan masalah-masalah yang timbul karena sasaran mereka

saling bertentangan tidak diatasi dengan baik, tahap ini sering kembali lagi menjadi situasi pra sengketa.

Unsur-unsur yang terdapat dalam sengketa antara lain :

1. Sengketa masalah

Suatu sengketa terdapat sengketa masalah yang terjadi di dalamnya. Di dalam hasil penelitian yang sudah penulis lakukan, sengketa masalah yang terjadi di dalam sengketa ini yaitu sengketa masalah antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan PT. Bank Mandiri (Kreditur).

2. Kepentingan yang diperebutkan

Sengketa yang terjadi baik itu sengketa Vertikal maupun Horizontal, terdapat adanya kepentingan yang diperebutkan antara pihak-pihak yang terlibat sengketa. Di dalam sengketa yang telah peneliti lakukan, kepentingan yang dipersoalkan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Kreditur, tentang kepastian terbitnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan tak kunjung selesai.

3. Pihak-pihak atau *actor*

Selain unsur-unsur tentang sengketa masalah dan kepentingan yang diperebutkan, unsur-unsur lainnya yaitu adanya pihak-pihak atau *actor* yang terlibat di suatu sengketa. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, pihak -pihak atau *actor* yang terlibat di

dalam sengketa terkait dengan persoalan ini yaitu pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Kreditur.

Sengketa selalu dikaitkan dengan adanya kekerasan di dalamnya, namun tidak semua sengketa mengarah ke dalam kekerasan. Seperti yang terjadi di dalam sengketa yang telah penulis lakukan penelitian, sengketa yang terjadi antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Kreditur tidak menimbulkan kekerasan. Hal ini terjadi karena kesadaran semua pihak yang terlibat sengketa bahwa tidak semua sengketa atau sengketa harus diselesaikan melalui cara kekerasan. Adapun syarat-syarat agar suatu sengketa tidak mengarah pada bentuk kekerasan antara lain :

1. Setiap kelompok atau individu yang mengalami sengketa harus sama-sama saling menyadari bahwa adanya suatu keadaan atau situasi sengketa diantara mereka. Seperti halnya yang terjadi di dalam sengketa antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Kreditur Z, dimana adanya kesadaran dari semua pihak yang terlibat sengketa tentang keadaan atau situasi diantara para pihak.
2. Melakukan pengendalian-pengendalian sengketa yang sudah ditetapkan. Pengendalian-pengendalian sengketa yang sudah di tetapkan bertujuan agar para pihak yang terlibat sengketa dapat melakukan penyelesaian sengketa dengan cara yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang maupun peraturan lain yang berlaku.

3. Setiap kelompok atau individu yang mengalami sengketa harus sama-sama mematuhi aturan-aturan yang telah disepakati bersama. Pihak-pihak yang terlibat sengketa harus sama-sama mematuhi aturan-aturan yang telah disepakati bersama. Aturan tersebut yang telah ditetapkan oleh Undang-undang terkait dengan penyelesaian sengketa. Jadi penyelesaian sengketa tersebut tidak hanya menguntungkan salah satu pihak, namun penyelesaian sengketa tersebut tidak menimbulkan kerugian dan dapat diterima oleh para pihak melalui kesepakatan bersama. Hal ini yang terjadi di dalam sengketa yang terjadi antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Kreditur yang telah dilakukan penelitian oleh penulis yaitu adanya keputusan yang telah disepakati bersama oleh kedua pihak melalui musyawarah mufakat.

Penyebab terjadi sengketa antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Kreditur bermula dari pengurusan Kreditur dengan Debitur berdasarkan Perjanjian Pinjaman tertanggal 1 November 2022 dengan jaminan satu buah sertifikat Hak Milik nomor 02076 Kelurahan Genuksari Kecamatan Genuk yang akan dibuat Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang akan ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kota Semarang untuk menjamin perjanjian utang piutang Debitur kepada Kreditur dalam jangka waktu 36 (tiga puluh enam). Namun pada bulan ke 9, sewaktu Debitur hendak

melunasi pinjamannya, ternyata SKMHT belum ditingkatkan menjadi APHT dan berkas masih berada di kantor PPAT serta belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang.

2. Solusi Dalam Penyelesaian Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Yang Terjadi Di Kota Semarang

Permasalahan atau sengketa sering terjadi di kehidupan bermasyarakat. Permasalahan atau sengketa biasanya banyak terjadi pada berbagai lini kehidupan manusia. Perbedaan pendapat, benturan kepentingan, hingga rasa takut dirugikan kerap menjadi sebab permasalahan atau sengketa tersebut terjadi.

Alternatif merupakan satu dari dua atau lebih cara untuk mencapai tujuan atau akhir yang sama. Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah sengketa yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, karena tidak dipenuhinya kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun

kurang atau berlebihan yang akhirnya mengakibatkan pihak satunya dirugikan.⁶⁵

Alternative Dispute Resolution (ADR) diartikan sebagai *Alternative to litigation* dan *Alternative to adjudication*. Pilihan terhadap salah satu dari dua pengertian tersebut menimbulkan implikasi yang berbeda. Sebagai *Alternative to litigation* maka ADR adalah salah satu mekanisme penyelesaian sengketa non litigasi dengan mempertimbangkan segala bentuk efisiensinya dan untuk tujuan masa yang akan datang sekaligus menguntungkan bagi pihak yang bersengketa. Sedangkan apabila ADR dimaknai sebagai *Alternative to adjudication* dapat meliputi mekanisme penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus seperti halnya negoisasi, mediasi dan konsiliasi.

Alternative Penyelesaian Sengketa (APS) adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan berdasarkan kata sepakat (konsensus) yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan para pihak ketiga yang netral. Menurut Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada Pasal 1 Angka 10, menyatakan bahwa :

“Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”

⁶⁵ Amriani, Nurnaningsih, 2012, *Mediasi : Aternatif Penyelesaian Sengketa Di. Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 12.

Pengertian dari alternatif penyelesaian sengketa menurut Maria SW Sumardjono adalah penyelesaian sengketa melalui jalur non pengadilan yang pada umumnya ditempuh melalui cara-cara perundingan yang dipimpin atau diprakarsai oleh pihak ketiga yang netral atau tidak memihak.⁶⁶

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) dilakukan dengan beberapa syarat. Syarat-syarat terpenuhinya suatu Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) yaitu :

1. Masalah yang dipersengketakan;

Adanya permasalahan yang dipersengketakan antara pihak. Masalah yang dipersengketakan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu terkait dengan berhentinya proses APHT dari SKMHT di Kantor PPAT dikota Semarang.

2. Nama lengkap dan tempat tinggal para pihak;

Identitas yang jelas bagi para pihak yang sedang bersengketa. Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis identitas pihak yang bersengketa yaitu atas nama PPAT di Kota Semarang dan Kreditur di Kota Semarang.

3. Adanya pihak ketiga untuk menengahi permasalahan para pihak;

Pihak ketiga yang dimaksud yaitu sebagai penengah untuk para pihak. Pihak ketiga ini harus bersifat netral dan tidak memihak salah satu pihak.

⁶⁶ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah*, (Kompas Media Nusanantara, Jakarta, hal. 4.

4. Jangka waktu penyelesaian sengketa;

Adanya jangka waktu yang ditentukan oleh kedua belah pihak untuk melakukan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis, jangka waktu penyelesaian sengketa dalam permasalahan ini yaitu selama 1 bulan.

5. Pernyataan kesediaan dari pihak yang bersengketa untuk menanggung segala biaya yang diperlukan untuk penyelesaian sengketa.

6. Adanya kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak yang bersengketa terkait dengan biaya yang timbul selama proses penyelesaian sengketa.

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) memiliki unsur agar APS tersebut dapat terjadi. Unsur-unsur Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) antara lain :

1. Adanya proses penyelesaian sengketa yang dipilih;

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) terdapat beberapa proses penyelesaian, hal tersebut harus di pilih salah satu kedua belah pihak dalam proses penyelesaian sengketa. Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis, proses penyelesaian sengketa yang dipilih dalam permasalahan ini yaitu proses penyelesaian melalui proses Mediasi.

2. Adanya pihak ketiga yang menengahi sengketa;

Proses penyelesaian harus terdapat pihak ketiga yang menjadi penengah antara kedua belah pihak dalam menyelesaikan sengketa.

3. Pihak ketiga terlibat dan diterima oleh para pihak yang bersengketa;

Pihak ketiga yang ditunjuk harus sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang bersengketa dan dapat diterima oleh kedua belah pihak.

4. Pihak ketiga membantu tugas para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian;

Tugas dari pihak ketiga yaitu memberikan solusi dalam penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak dan pihak ketiga harus bersifat netral tanpa memihak salah satu pihak.

5. Tujuan dari penyelesaian sengketa ini adalah untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak -pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa.

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) dilakukan menggunakan dengan dua cara penyelesaian yaitu penyelesaian sengketa melalui lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi(di luar pengadilan).

1. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Peraturan perundang-undangan tidak ada yang memberikan definisi mengenai litigasi, namun dapat dilihat di dalam Pasal 6 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase yang

pada intinya mengatakan bahwa sengketa dalam bidang perdata dapat diselesaikan para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Sehingga dapat disimpulkan bahwa litigasi merupakan proses menyelesaikan sengketa hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama baik untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan. Menurut Frans Hendra Winarta dalam bukunya yang berjudul Hukum Penyelesaian Sengketa mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remidium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.⁶⁷ Penyelesaian sengketa litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan suatu keputusan yang bersifat *adversarial* yang belum mampu merangkul kepentingan bersama

⁶⁷ Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2.

karena menghasilkan suatu putusan *win-lose solution*. Sehingga pasti akan ada pihak yang menang pihak satunya akan kalah, akibatnya ada yang merasa puas dan ada yang tidak merasa puas sehingga dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para pihak yang bersengketa. Belum lagi proses penyelesaian sengketa yang lambat, waktu yang lama dan biaya yang tidak tentu sehingga dapat relatif lebih mahal. Proses yang lama tersebut selain karena banyaknya perkara yang harus diselesaikan tidak sebanding dengan jumlah pegawai dalam pengadilan, juga karena terdapat tingkatan upaya hukum yang bisa ditempuh para pihak sebagaimana dijamin oleh peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia yaitu mulai tingkat pertama di Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, Kasasi di Mahkamah Agung dan yang terakhir Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum terakhir. Sehingga tidak tercapai asas pengadilan cepat, sederhana dan biaya ringan.

2. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Rachmadi Usman mengatakan bahwa selain melalui penyelesaian secara litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR)

di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).⁶⁸

Terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan (di Indonesia dikenal dengan nama APS) telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase. Meskipun pada praktiknya penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Cara penyelesaian tersebut adalah dengan musyawarah dan mufakat untuk mengambil keputusan. Misalnya dalam forum *runggun adat* yang menyelesaikan sengketa secara musyawarah dan kekeluargaan, dalam menyelesaikan suatu masalah yang dihadapi oleh masyarakat setempat dikenal adanya lembaga hakim perdamaian yang secara umum berperan sebagai mediator dan konsiliator tepatnya di Batak Minangkabau. Oleh sebab itu, masuknya konsep ADR di Indonesia tentu saja dapat dengan mudah diterima oleh masyarakat Indonesia.⁶⁹

Berdasarkan hasil penelitian oleh penulis terkait dengan penyelesaian sengketa yang diambil atau ditempuh oleh PPAT dikota Semarang dan Kreditur di salah satu perbankan yaitu

⁶⁸ Rachmadi Usmani, 2012, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8.

⁶⁹ Rika Lestari, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 3 No. 2, hal. 219.

menggunakan penyelesaian sengketa secara non-litigasi. Hal tersebut dikarenakan para pihak masih menjunjung tinggi nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Cara penyelesaian tersebut adalah dengan musyawarah dan mufakat untuk mengambil keputusan.

Pembahasan mengenai APS perlu dikembangkan sehingga dapat mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di Pengadilan. Istilah APS merupakan penyebutan yang diberikan untuk pengelompokan penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Ada yang mengartikan APS sebagai *Alternative to Litigation* yang mana seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk arbitrase merupakan bagian dari APS. Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Sedangkan APS sebagai *Alternative to Adjudication* meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif. Nader dan Todd seperti

yang dikutip Siregar membagi tujuh cara penyelesaian sengketa yaitu :⁷⁰

a. Lumping it

Pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutan. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan masalahnya atau isu yang menimbulkan tuntutan dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya.

b. Avoidance

Pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan- hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja.

c. Coercion

Pihak yang satu memaksakan pemecahan pada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.

⁷⁰ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi: Aternatif Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 46.

d. Negotiation

Kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.

e. Mediation

Penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator. Mediator adalah pihak lain yang memiliki Sertifikat Mediator sebagai pihak netral yang membantu Para Pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

f. Arbitration

Proses penyelesaian sengketa oleh satu orang atau lebih (arbitrator, arbiter atau pengadilan arbitral) yang memberikan keputusan arbitrase. Keputusan arbitrase mengikat secara hukum pada kedua belah pihak dan diberlakukan di dalam pengadilan. Arbitrase dapat dilakukan bila para pihak yang bersengketa tidak dapat mencapai kesepakatan sendiri.

g. Adjudication

Cara penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak yang bertikai melalui pengadilan sebagai pemecah masalah tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian oleh penulis terkait dengan penyelesaian sengketa non-litigasi yang dipilih atau ditempuh oleh PPAT dan Kreditur yaitu menggunakan penyelesaian sengketa secara non-litigasi melalui proses Musyawarah Mufakat. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan bahwa musyawarah merupakan pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah. Pengertian lainnya tentang musyawarah adalah sebuah istilah yang berasal dari kata Syawara dalam Bahasa Arab yang berarti berunding, urun rembuk, atau mengatakan dan mengajukan sesuatu.

Musyawarah merupakan langkah untuk mencapai mufakat atau kesepakatan. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan mufakat adalah hasil musyawarah yang semua orang sepakat dan tidak seorang pun yang menolak sebuah usulan. Namun untuk mencapai mufakat perlu mengedepankan prinsip musyawarah. Adapun prinsip – prinsip musyawarah mufakat yaitu :

- a. Setiap pihak yang melakukan musyawarah mempunyai hak dan kewajiban yang sama dalam mengeluarkan pendapat;

- b. Setiap keputusan yang diambil harus dapat dipertanggungjawabkan dan tidak boleh bertentangan dengan Pancasila serta UUD 1945;
- c. Musyawarah bersumber pada paham sila keempat Pancasila;
- d. Setiap keputusan, baik sebagai hasil mufakat maupun berdasarkan suara terbanyak harus diterima dan dilaksanakan;
- e. Apabila cara musyawarah untuk mufakat tidak dapat dicapai dan telah diupayakan berkali-kali maka dapat digunakan cara lain yaitu dengan pengambilan suara terbanyak (*voting*).

Sengketa adalah normal dan tidak dapat dielakkan sepanjang ada interaksi antar manusia. Dalam perspektif antropologi, sengketa merupakan fenomena sosial yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, lebih-lebih lagi dalam masyarakat yang bercorak multi budaya. Secara historis dan kultural, masyarakat Indonesia di pedesaan telah terbiasa menggunakan pranata lokal berbasis kearifan lokal dalam menyelesaikan sengketa. Ungkapan seperti menang tanpa ngasorake, ana rembug di rembug, rukun agawe santoso, siro yo ingsun-ingsun yo siro, atau ngalah dhuwur wekasane dan sebagainya, adalah nilai-nilai kearifan lokal dalam menyelesaikan sengketa di masyarakat Jawa pada umumnya.

Penyelesaian secara musyawarah mufakat adalah pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah, tidak berpihak dan untuk mengambil keputusan dalam

membantu para pihak yang berselisih dalam upaya mencapai kesepakatan. Proses musyawarah mufakat tentunya harus menghasilkan kesepakatan bersama sehingga keputusan akhir yang diambil dalam musyawarah dapat diterima dan dilaksanakan oleh semua anggota dengan penuh rasa tanggung jawab. Selain itu, menyelesaikan kesulitan dan memberikan kesempatan untuk melihat masalah dari berbagai sudut pandang sehingga keputusan yang dihasilkan sesuai persepsi dan standar anggota musyawarah. Keputusan yang diambil dengan musyawarah akan lebih berbobot karena di dalamnya terdapat pemikiran, pendapat, dan ilmu dari para anggotanya.

Mekanisme musyawarah mufakat dalam sengketa yaitu dengan mengundang pihak-pihak yang berselisih ke kantor Kreditur yaitu di Bank Mandiri untuk diadakan musyawarah mufakat. Pihak-pihak yang ikut dalam musyawarah mufakat yang dimaksud yaitu PPAT Kota Semarang, Debitur, dan Kreditur. Mekanisme selanjutnya setelah dilakukan pemanggilan para pihak yang berselisih yaitu melakukan pendekatan secara persuasif kepada para pihak, pendekatan secara persuasif bertujuan untuk mencari solusi terbaik supaya tidak timbul masalah kembali.

Mekanisme teknis lain yaitu dengan mengumpulkan keterangan dari masing-masing pihak yaitu keterangan dari PPAT, Debitur dan Kreditur. Setelah mengumpulkan beberapa keterangan dari para pihak, mekanisme selanjutnya melakukan musyawarah mufakat dengan

menyampaikan berbagai alternatif penyelesaian yang dapat dipilih oleh masing-masing pihak. Tujuan dari diberikannya solusi Alternatif penyelesaian ini yaitu memiliki tujuan yang sama bagi para pihak yaitu sengketa antara para pihak dapat diselesaikan secara tuntas tanpa ada pihak yang merasa menang maupun kalah yang tentunya dengan mengedepankan prinsip *win-win solution*.

Setelah dilakukan mekanisme musyawarah mufakat yang dilakukan oleh para pihak maka dari musyawarah mufakat tersebut menghasilkan keputusan antara kedua belah pihak dan keputusan bersama yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Keputusan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak yaitu PPAT diberi waktu tambahan selama 1 bulan untuk menyelesaikan pekerjaan yang tertunda dengan konsekuensi menanggung seluruh biaya proses peningkatan SKMHT ke APHT. Jadi keberadaan “Musyawarah Mufakat” sebagai salah satu mekanisme penyelesaian sengketa alternatif (*Alternative Dispute Resolution*) bukanlah sesuatu hal yang asing bagi masyarakat, karena penyelesaian sengketa itu merupakan bagian dari norma sosial yang hidup, atau paling tidak pernah hidup dalam masyarakat. Kondisi ini dapat ditelusuri dari kenyataan bahwa kehidupan masyarakat lebih berorientasi pada keseimbangan dan keharmonisan, yang intinya adalah bahwa semua orang merasa dihormati, dihargai, dan tidak ada yang dikalahkan kepentingannya.

Begitu kompleks persoalan tidak berjalannya proses peningkatan dari SKMHT menjadi APHT, dimulai dari keluarnya beberapa staf yang memegang pekerjaan Kreditur di PPAT tanpa konfirmasi kepada staf baru yang ditugaskan untuk menggantikannya, kelengkapan berkas yang tidak dipenuhi dengan waktu yang berbulan-bulan, penerimaan order yang *overload*, bahkan hingga dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang melakukan korektor terlalu lama. Dalam salah satu wawancara yang penulis lakukan terhadap salah satu staf PPAT, yaitu mengalami keterlambatan karena kurangnya berkas dari pihak debitur.

“memang benar pendaftaran APHT dilakukan maksimal 7 hari kerja, namun karna terkadang banyak yang melakukan order mendadak sehingga lupa atau tidak lengkap dalam pemberkasan setelah penandatanganan pencairan kredit di bank. Biasanya kurang PPB dari debitur, ketika kita minta PBB terbaru belum terbit atau belum diberikan dari RT, sehingga itu terkadang membuat lama dalam pendaftaran” Staff notaris, wawancara tanggal 14 Agustus 2023.

Hal ini menjadi hal yang sangat urgen karena sengketa dapat diselesaikan secara efektif dan efisien. Namun segala jenis bentuk upaya penyelesaian sengketa, baik penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (Pengadilan) ataupun non litigasi (Luar Pengadilan), semuanya memiliki kelebihan dan kekurangan dalam proses penyelesaiannya. Sekarang semuanya bergantung juga kepada itikad baik para pihak

dalam menyelesaikan sengketa mereka agar tidak memakan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Dalam penyelesaian sengketa pendaftaran hak tanggungan yang melebihi batas waktu melalui jalur musyawarah mufakat ini tidak terdapat unsur paksaan antara para pihak, karena para pihak secara sukarela meminta proses musyawarah mufakat untuk menyelesaikan sengketa yang mereka hadapi.

Secara garis besarnya ada tiga faktor yang berpengaruh dalam penyelesaian sengketa ini, (Saifullah, 2007) yaitu :

a. Legal Substancy

Legal substancy adalah aturan-aturan, norma-norma dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu termasuk produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum itu. Aturan yang dipakai acuan dalam proses penyelesaian sengketa ini adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dilanjutkan dengan Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

b. Legal Structure

Legal structure adalah berkaitan dengan seluruh institusi penegakan hukum beserta aparatnya. Sengketa penambangan pasir ini diselesaikan oleh para pihak yang terlibat dengan dibantu oleh pihak-pihak terkait. Peranan aparat desa dan pemerintah dalam hal ini sangat penting, karena dengan kewenangan yang tinggi, aparat desa

dan pemerintah dapat menekan dan memaksa para pihak yang bersengketa untuk tunduk dan mematuhi segala keputusannya.

c. *Legal Culture*

Legal culture adalah tanggapan umum yang sama dari masyarakat tertentu terhadap gejala-gejala hukum seperti keyakinan masyarakat terhadap kewenangan pemerintah bahwa keputusan tersebut adalah keputusan terakhir.

Kendala yang dihadapi dalam proses musyawarah mufakat di luar Pengadilan akan memakan waktu yang lebih lama. Mekanisme eksekusi yang sulit, karena cara eksekusi putusan hanya seperti kekuatan suatu kontrak. Sangat digantungkan dari itikad baik para pihak untuk menyelesaikan sengketa sampai selesai. Musyawarah mufakat tidak akan membawa hasil yang baik, terutama jika informasi dan kewenangan tidak cukup diberikan kepadanya. Dalam musyawarah mufakat para pihak umumnya mewakili dirinya daripada menggunakan pengacara. Para pihak melakukan memusyawarahkan atau tawar-menawar yang sama-sama menguntungkan keduanya untuk mencapai suatu mufakat atau kesepakatan. Proses musyawarah mufakat tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga proses musyawarah mufakat cenderung dilakukan menurut kebutuhan para pihak yang bersengketa. Oleh karena itu para pihak harus dapat memusyawarahkan apa yang mereka inginkan dengan tujuan untuk memperoleh kesepakatan. Dengan demikian kompromi merupakan

suatu pemecahan dalam sengketa. Para pihak akan lebih memungkinkan mengambil kesimpulan sendiri apabila mereka telah benar-benar dan dengan sewajarnya mempelajari setiap pilihan yang ada, termasuk alternatif diluar kesepakatan.

Dalam hal penyelesaian sengketa pendaftaran hak tanggungan yang melebihi batas waktu melalui jalur musyawarah mufakat dipandang sebagai pilihan alternatif penyelesaian sengketa yang tepat dalam menyelesaikan sengketa antara PPAT dengan Kreditur, karena terdapat kelebihan-kelebihan yang menguntungkan bagi para pihak yang bersengketa, meskipun pada proses musyawarah mufakat mempunyai sedikit sisi kelemahannya. Berdasarkan keputusan maka dapat dilihat bahwa masyarakat Indonesia terutama di pedesaan telah terbiasa menggunakan pranata lokal berbasis *local wisdom* dalam menyelesaikan sengketa. Nilai- nilai *local wisdom* masyarakat jawa merupakan acuan masyarakat yang meliputi seluruh aspek kehidupan yang salah satunya.

B. UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DALAM HAL PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MELEBIHI BATAS WAKTU DI KOTA SEMARANG

1. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Fungsi utama lembaga jaminan adalah disatu sisi merupakan kebutuhan bagi kreditur atau bank untuk memperkecil resiko dalam

menyalurkan kredit. Disisi lain jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur yaitu kepastian pelunasan hutang atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur, apabila debitur tidak mamapu menyelesaikan segala kewajiban memenuhi prestasinya yang dijamin dengan jaminan benda bergerak ataupun benda tidak bergerak dipenuhi oleh debitur dengan baik, maka benda jaminan tidak tampak peranannya tetapi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dengan kreditur, dalam hal demikian debitur dikatakan telah cidera janji, dengan demikian fungsi benda jaminan baru nampak kegunaannya.⁷¹

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan, melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, bahwa awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan. Bila dilihat dari urutan

⁷¹ Herowati Poesoko, Op Cit, hal. 185.

kegiatannya, pembebanan Hak Tanggungan sebenarnya terdiri dari 3 tahap, yaitu :

1. Tahap pertama adalah perjanjian utang piutang.
2. Tahap kedua adalah pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT.
3. Tahap pendaftaran dan pemberian sertifikat Hak Tanggungan.⁷²

Dengan demikian pendataran merupakan tahap akhir proses pembebanan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pendaftaran dilakukan apabila :

1. Pertama, ada perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang yang didalamnya mengandung janji untuk memberikan hak atas tanah sebagai agunannya. Perjanjian utang piutang ini selalu dibuat tertulis baik di bawah tangan atau dengan akta notariil, dimana perjanjian utang piutang ini merupakan dasar untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan pemberian jaminan yang dimaksud. Namun dalam praktek atas permintaan para pihak khususnya kreditor yang pada umumnya adalah bank lebih banyak dibuat dengan akta notarial.
2. Kedua, janji tersebut kemudian direalisasikan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah tersebut dalam APHT dihadapan PPAT. Ini berarti bahwa Hak Tanggungan harus dengan akta otentik, bukan dengan akta dibawah tangan.

⁷² Maria Darus Zaman, 1980, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, hal. 121.

Salah satu asas dari Hak Jaminan pada umumnya, baik kebendaan maupun jaminan perorangan adalah “*asas accesor*”, yang artinya baik lahir maupun kelangsungan hidupnya, beralihnya serta berakhirnya Hak Jaminan tergantung pada perjanjian pokoknya yang berupa utang piutang. Dalam hal perjanjian pokoknya tidak sah, maka perjanjian *accesoirnya* batal demi hukum. Dalam praktek, Notaris atau PPAT hanya membuat akta atas permintaan para pihak, tidak ada akta notaris atau PPAT yang dibuat karena jabatan atau tanpa diminta. Walaupun Notaris atau PPAT membuat akta atas permintaan para pihak, ini tidak berarti bahwa setiap ada permintaan, pembuatan akta harus dipenuhi. Notaris atau PPAT wajib menolak membuat akata jika syarat yang ditentukan untuk pembuatannya tidak terpenuhi. Hal ini harus disadari betul oleh setiap Notaris atau PPAT.

Pelanggaran terhadap ketentuan kreditnya batal, maka Hak Jaminannya (dalam hal ini Hak Tanggungan) juga batal. Peranan PPAT dalam membuat dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah dan akta lain seperti APHT harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, sebelum membuat akta tersebut, PPAT harus memperhatikan terlebih dahulu identitas para pihak dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah didaftar akan tetapi belum memiliki sertifikat hak atas tanah, maka sebagai pengganti dari sertifikat hak atas tanah tersebut adalah surat keterangan pendaftaran atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut sama sekali

belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada kepala desa atau lurah setempat untuk dibuat Surat Keterangan Hak Milik yang diketahui camat setempat.

Persiapan pembuatan APHT oleh PPAT dilakukan dengan cara mengumpulkan data yuridis yang menyangkut subjek serta data yuridis dari obyek Hak Tanggungan. Berdasarkan data yuridis yang dikumpulkan, PPAT dapat mengetahui berwenang tidaknya para pihak untuk menerima atau menolak pembuatan APHT tersebut. Setelah data yuridis mengenai subjek dan obyek telah dikumpulkan dan kegiatan PPAT selanjutnya melaksanakan pembuatan APHT adalah kegiatan keabsahan dari data-data tersebut. Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) atau Kepala BPN nomor 3 tahun 1997, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan buku tanah yang ada di kantor tersebut.

Setelah melakukan pengecekan terhadap keabsahan data yuridis mengenai subyek (debitur dan kreditur atau calon pemberi dan pemegang Hak Tanggungan) dan obyek tanah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dan setelah berkas-berkas yang dibutuhkan lengkap, maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat APHT. Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT termasuk pembuatan APHT, secara garis besar diatur dalam

Pasal 101 PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria) / KBPN (Kepala BPN) nomor 3 tahun 1997.

Pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (ayat 1). Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri di hadapan PPAT, namun dalam keadaan tertentu pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri maka ia dapat menguasakan kepada pihak lain yang berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan PPAT atau Notaris dengan akta otentik yang disebut Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT). Pada kenyataannya dilapangan yang lebih sering datang menghadap PPAT adalah penerima Hak Tanggungan (kreditur) saja dengan membawa surat kuasa dari debitur untuk membebaskan Hak Tanggungan. Jadi dalam hal ini penghadap bertindak sebagai kuasa dari pemberi Hak Tanggungan dan sebagai penerima Hak Tanggungan. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pembuatan Hak Tanggungan) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan dan batas waktu 3 (tiga) bulan jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar atau belum bersertifikat.

Terdapatnya pembatasan waktu penggunaan SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlarut-larutnya waktu pelaksanaan pembuatan APHT. Pembuatan akta harus disaksikan oleh sekurang-

kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. tugas dari para saksi adalah memberi kesaksian mengenai (ayat 2) :

1. Kehadiran para pihak atau kuasanya.
2. Kebenaran dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta.
3. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak.

Dengan selesai dibuatnya APHT dihadapan PPAT, baru terpenuhi spesialisitas, karena dalam APHT selain nama, identitas dan domosili kreditur dan pemberi Hak Tanggungan (debitur), wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Kemudian timbul kewajiban PPAT untuk mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan untuk memenuhi syarat publisitas, karena adanya Hak Tanggungan tersebut, siapa kreditur pemegangnya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak berkepentingan.

Berdasarkan temuan di lapangan, maka dapat disimpulkan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN nomor 3 tahun 1996. Formulirnya disediakan Badan Pertanahan Nasional

melalui Kantor-kantor Pos. Pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan fomulir sesuai bentuk yang ditetapkan dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri 3 / 1997. Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan HT yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan fomulir yang telah disediakan.

Penulis melakukan wawancara dengan PPAT atau notaris lain, yang menyatakan bahwa mengapa adanya keterambatan, pada salah satu wawancara PPAT atau Notaris mengatakan bahwa “memang benar pendaftaran APHT maksimal yaitu 7 hari kerja, terkadang waktu terbitnya hanya 2 hari, tergantung dari korektor BPN, apabila ada revisi maka harus dilakukan selama maksimal 3 hari, apabila ada keterlambatan maka akan ditutup, dan biaya akan dibebankan kepada PPAT atau notaris tersebut.” Namun saat ini dimudahkannya dengan adanya system elektronik dimana pihak PPAT dengan pihak perbankan dapat berkolaborasi dalam proses pendaftaran APHT. Disaat penulis menanyakan terkait apakah pernah juga mengalami keterlambatan, ternyata juga ada di salah satu PPAT atau notaris lain yang mengalami keterlambatan, seperti hasil wawancara penulis menyatakan bahwa “order yang kami terima dalam satu bulan kurang lebih hanya 20 akta, sehingga tidak terjadi overload, namun pekerjaan kami tidak hanya untuk HT tetapi ada beberapa yang lain, sehingga kami terkadang terlewat atas perbaikan yang korektor berikan kepada kami dan ternyata

sudah lewat batas maksimal sehingga kami harus mengulangi dan melakukan pembayaran kembali.”

Pada survey lapangan, dalam hal ini penulis juga menanyakan terkait apakah ada sanksi yang tegas diberikan kepada pihak PPAT apabila mengalami keterlambatan, ternyata dalam hal ini tidak ada dalam audit yang mengecek terkait keterlambatan pendaftaran APHT, dari sumber informasi yang penulis dapatkan, IPAD hanya melakukan audit terhadap akta yang dibuat apakah sudah sesuai dengan buku besar notaris dan PPAT atau tidak. Dalam hal ini hanya pihak PPAT dan notaris dengan pihak perbankan yang mengetahuinya. Namun sesuai dengan realita lapangan, bahwa sanksi tegas yang diberikan dari pihak perbankan yaitu melakukan pembekuan atau freeze terhadap pihak PPAT yang tidak dapat menyelesaikan HT untuk debeturnya. Memang benar dalam hal ini berkas komplit sangat mempengaruhi pekerjaan dari PPAT sendiri, namun tidak menjadi alasan untuk pihak PPAT melakukan APHT yang tidak jadi berbulan-bulan, yang sering terjadi terhadap sengketa ini adalah tidak diberikannya PBB terbaru untuk melakukan pendaftaran, namun pada hasil survey penulis terhadap PPAT lainnya, bahwa PBB sekarang dapat dicari dengan sistem online yaitu pada epbb.kotasemarang.

Kewajiban terhadap segala sesuatunya merupakan fungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikap tidak sendiri atau pihak lain merupakan arti dari tanggung jawab yang sesuai dengan Kamus Bahasa Indonesia. Adanya kewajiban mengakibatkan adanya sanksi apabila kewajiban tersebut

dilalaikan sebagaimana mestinya. Dengan demikian kewajiban PPAT sehubungan dengan praktek pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan, juga mengandung sanksi tertentu apabila tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Aspek dari perbuatan yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT, menurut Surat Edaran Menteri Agraria atau Kepala BPN nomor 640-1198 tanggal 1 april 1999 , yaitu :

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta;
2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Tugas pokok dari PPAT menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Menurut Pasal 19 UUPA juncto Pasal 5 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah adalah tugas pemerintah yang menyelenggaraannya ditugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sedangkan pada pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan (Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997), Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut dijelaskan bahwa dalam

melaksanakan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu. Dalam Pasal 37 dan Pasal 44 PP 24 tahun 1997 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah (kecuali pemindahan hak melalui lelang) dan pembebanan Hak Tanggungan, hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang berwenang menurut keentuan yang berlaku. Dalam Pasal 45 PP 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa salah satu syarat yang dapat menyebabkan Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran pembebanan hak adalah apabila perbuatan hukum pembebanan hak tersebut tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

Dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tidak harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pemberian Hak Tanggungan (penandatanganan Hak Tanggungan), melainkan kewenangan itu harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Dengan kata lain, kantor Pertanahan hanya dapat mendaftarkan Hak Tanggungan apabila objek Hak Tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan. Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkan yaitu pada saat buku pada saat buku tanah pembuatan Hak Tanggungan tersebut.

Dokumen-dokumen yang harus dipersiapkan untuk melengkapi persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan (berpedoman pada PMNA / KBPN nomor 3 tahun 1997) tersebut menurut jenis objeknya antara lain :

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada kantor pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

1. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampingkan;
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
3. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
4. Sertipikat asli Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
5. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan ;
6. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
7. Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, diketahui bahwa dalam praktek PPAT mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan dengan cara disampaikan sendiri yaitu melalui pegawai kantor PPAT yang ditunjuk oleh PPAT untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, penulis

menyimpulkan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dengan cara disampaikan sendiri dipilih oleh PPAT dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Pertimbangan keamanan dokumen karena dengan disampaikan sendiri oleh pegawai PPAT, resiko kehilangan dokumen penting seperti APHT dan asli sertipikat tanah sangat kecil terjadi.
2. Monitor terhadap pendaftaran Hak Tanggungan lebih mudah. Pegawai PPAT yang menyampaikan APHT berserta berkas-berkasnya akan diberi tanda terima oleh Kantor Pertanahan dan apabila pendaftaran Hak Tanggungan selesai dilaksanakan, pegawai tersebut dapat menerima sertipikat tanah dari Kantor Pertanahan.
3. Untuk mempercepat pendaftaran Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan dapat mengurangi kepercayaan klien, apalagi keterlambatan tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak kreditor.
4. Karena hal tersebut merupakan bagian dari tanggung jawab PPAT terhadap klien.
5. Letak kantor pertanahan dekat dengan Kantor PPAT, sehingga lebih praktis dan lebih cepat apabila diantar sendiri.

Resiko ketentuan yang mewajibkan pendaftaran, juga ada batas waktu untuk pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran tersebut. Dalam pasal 13 ayat (2) disebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut dan

warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Tenggang waktu 7 hari dihitung sejak APHT ditandatangani, dapat disimpulkan bahwa ketentuan batas waktu tersebut boleh diberikan tanpa memandang apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum, namun demi keamanan PPAT, APHT seharusnya baru ditandatangani kalau semua berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap.

Seperti yang penulis kemukakan diatas, bahwa seorang responden menyatakan pernah (selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT) dengan alasan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk pendaftaran Hak Tanggungan tersebut belum lengkap sementara APHT telah ditandatangani, namun tetap berusaha menimbulkan kekurangan tersebut untuk menghindari keterlambatan dalam pendaftaran. Adapun pertimbangan yang dikemukakan oleh para PPAT supaya tidak berlarut-larut dalam pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Tanggungan ke Kantor Pertanahan antara lain :

1. Eksistensi dari profesi seorang Notaris atau PPAT pada umumnya sangat tergantung pada kepercayaan dari masyarakat atau klien;
2. Mendapat kepercayaan dari kreditur, khususnya bank untuk membuat akta adalah hal yang sangat diharapkan oleh setiap PPAT, sehingga harus dipelihara dengan baik. Sekali cacat, kepercayaan sulit diperoleh kembali;

3. Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dan dalam hal ini harus diperhatikan agar ada kepastian hukum bagi kreditor dan pihak lain yang terkait dalam pembebanan suatu Hak Tanggungan.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan bervariasi, yaitu ada yang 3 hari atau 5 hari setelah penandatanganan APHT dan kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan, atau paling lambat 8 hari setelah penandatanganan APHT. Pada umumnya para PPAT berpendapat bahwa Hak Tanggungan harus segera mungkin didaftarkan ke Kantor Pertanahan jika semua dokumen sudah lengkap.

Adanya variasi waktu pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan sering terjadi karena masalah teknis antara kreditor dengan PPAT, misalnya keterlambatan penyerahan asli sertifikat tanah kepada PPAT atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang habis masa berlakunya. Penandatanganan APHT oleh PPAT seharusnya hanya dapat dilakukan apabila semua dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan sudah lengkap, sebab penandatanganan APHT dimana dokumen yang diperlukan masih kurang, menimbulkan resiko tertundanya atau terlambatnya pendaftaran Hak tanggungan tersebut, dimana hal tersebut sangat memungkinkan terjadinya hal-hal yang dapat merugikan kreditor, misalnya terjadi pemblokiran terhadap objek Hak Tanggungan akibat terjadinya sengketa terhadap tanah jaminan tersebut, yang mana membutuhkan waktu untuk pembersihan objek Hak Tanggungan dari blokir

(tindakan pihak lain yang merasa berhak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan untuk menghalangi jalanya pembebanan terhadap benda jaminan tersebut) dan selanjutnya pendaftaran Hak Tanggungan dapat diproses oleh Kantor Pertanahan.

Apabila terjadi keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi waktu 7 hari tersebut, misalnya akibat kelalaian dari para pihak yang belum melengkapi dokumen yang diperlukan, PPAT tidak dapat dimintakan suatu pertanggungjawaban, maka PPAT tersebut bertanggungjawab atas kerugian yang diderita oleh kreditur (dalam hal terjadi blokir terhadap objek Hak Tanggungan sehingga proses pendaftarannya terhambat), atau PPAT dikenakan sanksi tertentu.

Dalam Pasal 23 UUHT, terdapat saksi bagi PPAT yang melakukan kelalaian (keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan melebihi batas waktu yang ditentukan), yang berupa :

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara dari jabatan;
4. Pemberhentian dari jabatan.

Dalam penjelasan Pasal 23 UUHT, disebutkan bahwa pengenaan saksitersebut disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran. Ketentuan ini mengandung arti bahwa seorang PPAT dapat langsung diberhentikan dari jabatannya jika yang dilakukan adalah pelanggaran berat dan pemberian sanksi tersebut tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan

menurut peraturan perundang-undangan lain berlaku, misalnya tuntutan ganti rugi dari kreditor. Akibat hukum atas pelanggaran yang dilakukan batas waktu untuk mengirimkan berkas-berkas ke Kantor Pertanahan, menurut ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUHT hanya dikenakan terhadap PPAT yang bersangkutan, sedangkan aktanya tetap dapat didaftarkan. Jadi APHTnya tidak batal, hanya saja keterlambatan tersebut menyebabkan hak preferen dari kreditor tertangguhkan, sehingga kedudukan kreditor sebagai kreditor konkuren. Hal ini menimbulkan resiko jika sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan ada sita dari Pengadilan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut.

Hasil wawancara dengan responden, diketahui bahwa sertipikat Hak tanggungan umumnya baru diterima oleh PPAT dari Kantor Pertanahan setelah 2 bulan sejak APHT didaftarkan dan bisa lebih dari 2 bulan, bisa juga kurang dari 2 bulan, bahkan bisa selesai dalam hitungan minggu dengan adanya negosiasi terlebih dahulu antar PPAT dengan pihak yang berwenang di Kantor Pertanahan dan hal ini pesetujuan dari para pihak khususnya kreditor. Dalam proses pembuatan APHT sampai dengan penerimaan sertipikat Hak Tanggungan ini ada beberapa hal ini menjadi kendala bagi PPAT antara lain :

1. Jika pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan terlalu lama (3-4 hari);
2. Ada data dalam sertipikat Hak Atas Tanah yang tidak sesuai dengan buku tanah (misalnya surat ukur) di Kantor Pertanahan terlalu lama;

3. Proses pendaftaran di Kantor Pertanahan terlalu lama;
4. Bila terdapat kesalahan penulisan pada sertipikat Hak Tanggungan dan perlu waktu untuk pembetulannya.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN nomor 3 tahun 1997. Fomulirnya disediakan oleh BPN melalui Kantor Pos. Pasal 96 ayat (2) PMNA tersebut menentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan fomulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut dan dalam ayat (3) ditegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan HT yang diberikan. Apabila APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang membuatnya tidak menggunakan fomulir yang telah disediakan.

Namun dalam praktek, hal tersebut diatas jarang sekali terjadi karena PPAT selalu berusaha untuk melengkapi persyaratan yang dibutuhkan dan melakukannya sesuai dengan yang peraturan perundangan-undangan yang mengaturnya sebelum mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, sehingga Kantor Pertanahan tidak pernah mengembalikan APHT dan warkahnya ataupun menolak pendaftaran Hak Tanggungan, hal ini disebabkan karena menyangkut perlindungan hukum terhadap klien juga karena jabatan PPAT sebagai pejabat umum adalah jabatan kepercayaan.

Dari uraian diatas terlihat bahwa PPAT mempunyai peranan dan tanggung jawab yang penting dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, karena disamping ia harus mengumpulkn dengan cermat semua dokumen-dokumen yang menjadi sumber data yuridis sebagaimana disyaratkan oleh kewenangan untuk membuat APHT dan diwajibkan untuk menyampaikan APHT yang telah dibuatnya beserta berkas-berkasnya yang diperlukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftar. Peranan Kantor Pertanahan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan juga sangat penting, karena pendaftaran. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan, yang terpenting dengan lahirnya Hak tanggungan tersebut adalah berlakunya hak istimewa dari kreditur terhadap pihak ketiga.

2. Kepastian Hukum Kreditur Dalam Hal Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu

Berdasarkan atas bentuk tindakan preventif yang dapat dilakukan oleh Kreditur untuk mencegah terjadinya sengketa pendaftaran hak tanggungan yang melebihi batas waktu maka jika dikaitkan dengan teori tujuan menurut Gustav Radbruch harus meliputi 3 (tiga) unsur, yaitu :

1. Keadilan Hukum

Hukum yang berfungsi mengemban nilai keadilan menurut Radbruch menjadi ukuran bagi adil tidak adilnya tata hukum. Nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum dengan demikian

keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi dasar bagi tiap hukum positif yang bermartabat.⁷³

Gustav Radbruch menuturkan bahwa hukum adalah pengembangan nilai keadilan, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Bersifat normatif karena keadilanlah, hukum positif berpangkat dan bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum, tanpa keadilan sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum, dalam hal ini dengan adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berlaku di seluruh Indonesia memberikan persamaan hak dan kewajiban hukum terhadap pelayanan hak tanggungan.

2. Kepastian Hukum

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan, dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.⁷⁴

⁷³ Yovita A. Mangesti & Bernard L. Tanya, 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal. 74.

⁷⁴ Nur Agus Susanto, 2012, *Dimensi Aksiologi dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, *Jurnal Yudisial Vol. 3 Desember 2014*, hal.14.

Kepastian di dalam penelitian ini yaitu dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, dengan diterbitkannya peraturan tersebut karna mempertimbangkan kecepatan waktu, kemudahan, dalam rangka pelayanan publik agar lebih efektif dan efisien maka hal tersebut memberikan kepastian bagi masyarakat dalam melakukan proses penerbitan hak tanggungan.

Dikaitkan dengan kepastian hukum dari penetapan batas waktu dalam peningkatan SKMHT menjadi APHT, bahwa dengan di terapkannya batas waktu dalam proses peningkatan ke hak tanggungan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

Kepastian Hukum dari bentuk tindakan preventif kreditur untuk mencegah terjadinya sengketa pendaftaran hak tanggungan yang melebihi batas waktu yaitu dengan rutin menanyakan perkembangan proses pengikatan Hak Tanggungan di Kantor PPAT terkait agar kejadian serupa tidak terjadi lagi, baik dengan staf yang menangani ataupun dengan PPAT langsung.

Hasil dari penelitian ini, maka dengan diterbitkannya dan diberlakukannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sudah sesuai dengan unsur-unsur dalam tujuan hukum menurut Gustav Radbruch, karena telah diatur secara pasti dan nyata mengenai kekuatan hukum penetapan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Selain itu apabila melihat pembahasan diatas mengenai unsur dalam tujuan hukum yang telah diuraikan yaitu keadilan dan kepastian hukum, maka Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik telah memberikan keadilan dan

kepastian hukum bagi masyarakat, mengingat masih adanya keraguan tentang kepastian dari batas waktu SKMHT.



CONTOH AKTA APHT :

**PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH**

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

ALFIAH DWI AYU WIRANDARI, S.H.,M.Kn

DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 107/KEP- 17.3/III/2011 – Tanggal 21 Maret 2011

Jalan Brawijaya Tanah Putih, Kelurahan Bringin

Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang 50519

Telp: (024) 869901, 242008

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 11 / 2023

Lembar Pertama

Pada hari ini Rabu, tanggal 18-07-2023 (delapan belas Juli dua ribu dua puluh tiga, Pukul 09.00 WIB (sembilan Waktu Indonesia Barat), -----

Hadir di hadapan saya **ALFIAH DWI AYU WIRANDARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 107/KEP- 17.3/III/2011, Tanggal 21 Maret 2011 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut

PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Brawijaya Tanah Putih, Kelurahan Bringin, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang 50519, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan **ARIEF RAHMAN**, lahir di Medan, pada tanggal 25-09-1965 (dua puluh lima september seribu sembilan ratus enam puluh lima), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan/Desa Peninggilan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kecamatan Kauman, Kota Batam, Pensiunan, Pemegang Nomor Induk Kependudukan 2087250919650008. --
-untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari istrinya Nyonya **ANNE KUSUMA**, lahir di Salatiga, pada tanggal 29-10-1967 (dua puluh sembilan oktober seribu sembilan ratus enam puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal sama dengan suaminya, Ibu rumah Tangga, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3279022910670002, berdasarkan Akta Persetujuan Nomor : 15 tanggal 21-02-2019 (dua puluh satu pebruari dua ribu sembilan belas), yang dibuat di hadapan TITIK SULISTYOWATI Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, notaris di Batam. -----
-sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa dan Persetujuan yang dibuat dibawah tangan, tertanggal 23 Nopember 2019 dan

telah dilegalisasi oleh BAMBANG HERRY, Sarjana Hukum,
Notaris di Jakarta, dibawah Nomor : 3113/Leg/XI/2019. -----

-pemegang hak tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan,
selanjutnya disebut Pemegang Hak; selaku Pemberi Hak
Tanggungan. -----

-untuk selanjutnya disebut "PIHAK PERTAMA" . -----

II. Tuan **SETIAWAN HARJITO, SE**, lahir di Jakarta, pada
tanggal 12-01-1970 (dua belas januari seribu sembilan ratus
tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di
Kelurahan/Desa Sidomulyo, Rukun Tetangga 005, Rukun
Warga 005, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, BUMN,
pemegang Nomor Induk Kependudukan
3151010021201700009. -----

-selaku Pejabat Branch Manager Cabang Semarang PT. Bank
Mandiri. -----

-dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya tersebut,
berdasarkan Surat Kuasa Nomor 41 Tanggal 21 Oktober 2019
dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan
sebagaimana Akta Nomor 160 tanggal 22 Oktober 2019, yang
telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia
Tanggal 11 Februari 2019 Nomor 12 dan Tambahahn Berita
Negara Republik Indonesia Nomor 1455, yang telah beberapa
kali diubah, terakhir dengan Akta Nomor 66 tanggal 27
September 2016, yang dibuat dihadapan FATHIAH, Sarjana
Hukum, Notaris di Jakarta, yang laporannya telah diterima dan

dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat nomor AHU-AH.01.03.-0084212 tanggal 28 September 2019, berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Mandiri berkedudukan dan berkantor pusat di Semarang, dengan alamat Jalan Brawijaya Tanah Putih, Kelurahan Bringin, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang 50519, selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan. -----

-untuk selanjutnya disebut "PIHAK KEDUA". -----

-para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya. -----

-para Pihak menerangkan : -----

-bahwa oleh Pihak Kedua dan Nyonya **SOFIA HADIN**, selaku Debitur, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan : -----

-akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, yang dibuktikan dengan Akad Pembiayaan Murabahah, yang dibuat di Kantor PT. Bank Mandiri cabang Kota Semarang, tanggal 28 Nopember 2019, Nomor : 253/MRB827/80001/XI/19, yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

-bahwa untuk menjamin pelunasan hutang/fasilitas pembiayaan Debitur/Nasabah, sejumlah Rp. 778.980.000,- (tujuh ratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah); -----

-berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 445.000.000,- (empat ratus empat puluh lima juta Rupiah), oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, Peringkat I (Pertama) atas objek berupa 01 (satu) hak atas tanah yang diuraikan dibawah ini : ---

-Hak Guna Bangunan Nomor : 4312/Pamulang, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Oktober 2012, Nomor 00237/2012 seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) : 32.02.07.04.05633 ; -----

-terletak di : -----

-Propinsi : Jawa Tengah

-Kota : Semarang

-Kecamatan : Banyumanik

-Kelurahan : Banyubiru

-Jalan : Komplek Perumahan Pamulang Permai Blok B121 Nomor : 128. yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : -----

-akta Jual Beli tertanggal 28 Nopember 2019, Nomor : 736/2019, yang dibuat dihadapan Saya, Pejabat. -----

-sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT. -----

-untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ; -----

-pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : ----

-segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya dan/atau peruntukannya dan/atau tujuannya dan/atau menurut ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, terutama atas 1(satu) unit bangunan permanen yang dilengkapi dengan aliran listrik dan air. Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Objek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- **Pasal 2** -----

-Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan. -----

-Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua. -----

-Dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

-jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : --

- menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
- mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
- menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
- menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
- mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan --
- melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----
- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama. -----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak

Tanggung jawab atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga. -----

-Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----

-Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya. Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua

dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur. -----

-Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan; dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan. -----

-Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya. -----

-Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar. -----

-Semua kekuasaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan akta ini adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditetapkan dalam Undang-Undang dan merupakan bagian yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari akta ini dan perjanjian utang piutang yang bersangkutan berikut segala perubahannya yang tidak akan dicabut tanpa adanya kekuasaan-kekuasaan tersebut. -----

Pasal 3

untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/ surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan

menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- **Pasal 4** -----

para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisilipada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang. -----

----- **Pasal 5** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur (Pihak Pertama). -----

-Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1.-Nona **JUNI HARAHAHAP**, Sarjana Hukum, lahir di Semarang, pada tanggal 14-02-1985 (empat belas bulan pebruari tahun seribu sembilan ratus delapan puluh lima), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Permata Indah No. 1, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 007, Kelurahan Bringin, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Nomor Kartu Tanda Kependudukan Nomor 3544121402850009. -----

2.-Nona **HARIANTI**, Sarjana Hukum, lahir di Semarang, pada tanggal 05-12-1987 (lima bulan desember tahun seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia,

Pegawai Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Mangunkarso, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 023, Kelurahan Bergas, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Nomor Kartu Tanda Kependudukan Nomor 3544121654870002. Keduanya pegawai pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

SOFIA HADIN

ALBERT HO

QQ.PT. Bank Mandiri.

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

JUNI HARAHAAP

HARIANTI



Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd.

ALFIAH DWI AYU WIRANDARI

LAMPIRAN DOKUMENTASI :



Wawancara dengan salah satu notaris dan PPAT



wawancara dengan salah satu staf notaris dan PPAT



Penyelesaian dan pengembalian sertifikat kepada debitur



Wawancara dan penyelesaian dengan pihak Kreditur

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Solusi dalam penyelesaian pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di kota Semarang yaitu antara PPAT dengan Kreditur diselesaikan dengan cara non-litigasi yaitu melalui musyawarah mufakat dengan standarisasi ideal untuk PPAT dalam melaksanakan pendaftaran. Terjadinya sengketa tersebut diakibatkan oleh beberapa faktor, apabila dilihat dari pihak PPAT yang melakukan kesalahan dalam penerimaan order yang terlalu overload, selain itu juga berkas yang tidak lengkap dari debitur tidak ditindak lanjuti dengan baik sehingga menimbulkan keterlambatan pada proses pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan. Faktor lain yang menyebabkan adanya sengketa yaitu dari pihak debitur dan kreditur sendiri, dengan tidak memenuhi kelengkapan persyaratan sehingga dari pihak PPAT tidak dapat melanjutkan menjalankan proses Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur melakukan pelunasan lebih awal maka pihak kreditur dan debitur dirugikan dalam hal ini. Posisi kreditur menjadi belum adanya kepastian hukum, atau masih menjadi kreditur konkuren.

2. Upaya perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hal pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang ini tidak boleh menjadikan kreditur sebagai kreditur konkuren, yaitu kreditur yang tidak memegang hak jaminan kebendaan atas debitur, dikarenakan masih dalam tahap SKMHT belum sampai ke tahap APHT. Mekanisme dalam perlindungan hukum terhadap kreditur disini dengan melakukan penyelesaian terhadap sengketa tersebut, yaitu dengan melakukan pemanggilan kepada para pihak yang berselisih dan melakukan pendekatan secara persuasif kepada para pihak, pendekatan secara persuasif bertujuan untuk mencari solusi terbaik supaya tidak timbul masalah kembali. Sehingga dalam hal ini terjadinya kepastian hukum kepada pihak kreditur dan tidak menimbulkan kerugian baik dari pihak debitur maupun dari pihak PPAT.

B. SARAN

Solusi dalam penyelesaian pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kota Semarang dalam penelitian ini yang terjadi di kota Semarang, berkaitan dengan pembahasan dan kesimpulan diatas penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Dalam sengketa ini pihak-pihak yang bersengketa sebaiknya harus saling terbuka terkait dengan permasalahan yang terjadi, sehingga

penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat dapat berjalan dengan baik tanpa memberatkan salah satu pihak.

2. Seyogyanya harus adanya keterbukaan terkait proses pekerjaan PPAT dan kreditur agar sengketa yang terjadi tidak terjadi kembali dan kreditur lebih cepat mendapat kepastian hukumnya.
3. Untuk pihak PPAT seharusnya apabila dalam hal pekerjaan dimana itu sudah terlalu banyak atau overload, untuk penerimaan order kepada pihak Bank seharusnya dihentikan, agar penyelesaian pending Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak berlarut-larut dan tidak menimbulkan permasalahan.



DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- A.Wangsawidjaja Z., (2012), *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Ali, Zaenudin, (2010), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Arikunto, Suharsimi, (2002), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Badruzaman Darus, Meriam, (2010), *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung : Citra Adytia.
- Bahsan, M, (2002), *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : Rejeki Agung.
- Cst Kansil, Christin., S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, (2009), *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Erwin, Muhammad, (2012), *Filsafat Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo.
- Fajar, Mukti & Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fatoni, Abdurrahman, (2011), *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, (1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang -Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ketujuh, Edisi Revisi, Jakarta: Djambatan.

- H.M. Hasballah Thaib dan H. Zamakhsyari Bin Hasballah Thaib, *Jaminan Dalam Pembahasan*, Jakarta.
- J.j.j.m, Wuisman, penyunting M.Hisyam, (1996), *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Asas –Asas*, Jakarta : FE UI.
- L. J. Van Apeldoorn dalam Shidarta, (2006), *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung : PT Revika Aditama.
- Manullang, E.fernando M, (2007), *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Jakarta : Kompas.
- Michael Otto, Jan, (2006), *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung : PT Revika Aditama.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, (2008), *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta : Kencana.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, (2008), *Hukum Jaminan*, Semarang : Fakultas Hukum UNDIP.
- Perangin, Effendy, (2005), *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Radjasa Waluyo, Dody, (2001), *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember*.
- Rhiti, Hyronimus, (2015), *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Yogyakarta : Universitas Atma Jaya.

Shidarta, (2006), *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung : PT Revika Aditama.

Soekanto, Soerjono, (2010), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.

Soekanto, Soerjono, (2015), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia.

Sugiyono, (2009), *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung : Alfabeta.

Supriadi, (2006), *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika.

Sutedi, Adrian, (2010), *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika.

Usman, Rachmadi, (2008), *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafik.

Waluyo, Bambang, (2012), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta : Sinar Grafika.

Warjiyo, Perry, (2004), *Bank Indonesia Sebagai Sebuah Pengantar, PPSK BI*, Jakarta.

Peraturan Perundang – Undangan :

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Departemen Agama RI, Himpunan Peraturan perundang-Undangan Dalam Lingkup Peradilan Agama, Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam, 2001

Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III2008 Tentang Rahn Tasjili

Website Artikel/Jurnal/Tesis/Desertasi :

Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Abdul Rahman, (2010), *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Solikin, N., (2018), *Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, Lex Privatum.*

Herlina Ratna Sambawa Ningrum, (2014), *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah, Keadilan Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.1, No.2.

Hukum Islam, (2017), Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan.

Mardani, (2013), *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta : Kencana Prenada Group.

Mudakir Iskandar Syah, (2019), *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta : Bhuana Ilmu Populer.

R. Atang Ranoemihardja, (1997), *Hukum Acara Pidana*, Bandung : Tarsito.

Rocky Marbun, (2011), *Kiat Jitu Menyelesaikan Kasus Hukum*, Jakarta Selatan : Trans Media Pustaka.

Rusmadi Murad, (1999), *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung : Alumni.

Falisha, Fabian, *Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu Sebagai Pengganti Dari Perkaban Nomor 4 Tahun 1996, Yang Intinya Adalah Membahas Tentang Jangka Waktu Berlaku*,

(<https://www.kennywiston.com/penetapan-batas-waktu-penggunaan-suratkuasa-membebankan-hak-tanggungan-untuk-menjamin-pelunasan-kredittertentu-sebagai-pengganti-dari-perkaban-nomor-4-tahun1996-yang-intinyaadalah-membahas-tentan/>), diakses pada tanggal 15 Mei 2023.

Pakuan Law Review Volume 07, Nomor 02, Juli-Desember 2021,

<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar>

diakses pada tanggal 17 Agustus 2023.



