

ABSTRAK

PROBLEMATIKA HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN YANG SEDANG DALAM PROSES PENDAFTARAN PENGAKUAN HAK ATAS TANAH

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah Debitor kepada Lembaga. Tanah merupakan jaminan yang sangat menguntungkan bagi Lembaga Pembiayaan, karena disamping harga jualnya tinggi, tanah juga mempunyai nilai yang terus meningkat dalam kurun waktu tertentu dan tidak akan mengalami kemerosotan. Namun tidak semua objek jaminan berupa tanah dapat digunakan sebagai jaminan hutang. Meskipun di dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT dijelaskan bahwa, "Apabila Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan." Rumusan masalahnya, 1. Bagaimana problematika hukum terhadap SKMHT yang objek jaminannya sedang dalam proses Pendaftaran Pengakuan Hak Atas Tanah tidak bisa terbit sertifikat karena tidak terpenuhinya persyaratan pensertifikatan ? 2. Bagaimana solusinya dalam proses pengikatan jaminan terhadap objek yang belum bersertifikat ? Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris yaitu yang terdiri dari penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektivitas hukum. Untuk memperkuat penelitian ini maka dilakukan wawancara dengan pihak terkait. Analisis data terhadap data sekunder dilakukan secara deduktif. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa : (1) Problematisa hukum yang timbul terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atas objek jaminan yang sedang dalam proses Pendaftaran Pengakuan Hak Atas Tanah adalah persyaratan pendaftaran hak atas tanah yang tidak jelas ketentuannya menimbulkan sertifikat hak atas tanah tidak bisa terbit. Hal ini bisa berpotensi timbulnya persoalan hukum karena pemasangan hak tanggungan tidak bisa dilakukan. Akibatnya merugikan para kreditor karena kedudukan mereka bisa menjadi kreditor konkuren. Notaris-PPAT juga bisa dijatuhi sanksi perdata karena telah melanggar atau lalai dalam menjalankan tugas jabatan Notaris yang menimbulkan kerugian ; (2) Kantor Pertanahan harus menerima pendaftaran hak tanggungan atas objek tanah yang belum terdaftar sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT. Dan apabila Kantor Pertanahan tidak bersedia melakukan proses atas hal tersebut dengan alasan yang tidak berdasar pada hukum yang berlaku, maka Pemerintah dalam hal ini sebagai pemangku kebijakan harus menghapus ketentuan tersebut. Terkait jangka waktu proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan tidak boleh melebihi melebihi 98 hari. Sehingga proses pencatatan pendaftaran hak tanggungan berdasarkan SKMHT bisa segera dilakukan demi menjamin kepastian hukum. Saran : 1. Notaris-PPAT dalam melakukan pengikatan SKMHT/APHT harus berpegang pada peraturan berlaku, 2. Desa/Kelurahan harus melakukan pendataan pemilikan tanah secara berkesinambungan, 3. Kantor Pertanahan harus berpegang kepada aturan dan sesuai dengan standar prosedur pelayanan, dan memberikan pembinaan kepada PPAT, 4. Lembaga Pembiayaan yang akan menyalurkan kredit harus berkoordinasi dengan Notaris-PPAT, karena jaminan yang belum bersertifikat memerlukan perlakuan khusus, 5. Debitor harus memberikan informasi secara benar atas pemilikan hak atas tanah, sehingga saat akan dilakukan pengikatan SKMHT/APHT, Notaris-PPAT bisa mengantisipasi kelengkapan dokumen yang dibutuhkan.

Kata kunci : konversi hak lama, Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Collateral is an additional guarantee that the customer Debtor submitted to the Institute. Soil is a guarantee that is very favorable for Financing Institutions, as well as higher selling prices, the land also has increasing value in a certain period of time and will not decline. But not all security object such as land may be used as collateral to secure loans. Although in Article 10 paragraph (3) UUHT explained that, "If Encumbrance form of land rights derived from the conversion of old rights that have been qualified to be registered but registration has not been made, giving Encumbrance performed in conjunction with the application for registration of land rights concerned.

The formulation of the problem, 1. How problematic law against SKMHT guarantee that the object is in the process Recognition of Land Rights Registration can not issue a certificate for non-fulfillment of the requirements certificate? 2. What is the solution in the process binding assurance of objects that have not been certificate?

The method used is empirical juridical approach which consists of legal research on the identification and study of the effectiveness of the law. To strengthen this research, conducted interviews with relevant parties. Data analysis of secondary data conducted a deductive.

Based on the results of the study showed that: (1) The problems of law arising on the Power of Attorney Imposing Mortgage on security object that is in the process Registration Recognition of Land Rights is a requirement of registration of land rights are unclear provisions pose a certificate of land rights can not be published. This could potentially emergence of legal issues for the installation of a security interest can not be done. Consequently detrimental to the creditors because of their position could be concurrent creditors. Notary PPAT also could face civil penalties due to violations or negligent in performing their duties notary office to incur losses; (2) Land Office must receive a security interest in the object of registration of land which has not been registered as stated in Article 10 paragraph (3) UUHT. And when the Land Office is not willing to do the process on the grounds that it is not based on the applicable law, the government in this case as the policy makers have to delete that provision. Related term of the registration process of land rights in the Land Office should not exceed exceed 98 days. So the process of recording the registration of a security interest by SKMHT can be done in order to ensure legal certainty.

Suggestion: 1. Notary PPAT in making binding SKMHT / APHT have adhered to the rules applicable, 2. Village / Sub need to collect data on land ownership on an ongoing basis, 3. Land Office must adhere to the rules and in accordance with standard procedures, and provide guidance to the PPAT, 4. Financing Institutions that will extend credit to coordinate with the Notary PPAT, because it guarantees that have not bersertifikat require special treatment, 5. The Borrower shall provide correct information on the ownership rights to the land, so that the time will be binding SKMHT / APHT, Notary PPAT can anticipate the required documents.

Keywords: conversion of old rights, the Power of Attorney Imposing Mortgage