

## STUDI KOMPARATIF PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA BOGOR DAN KOTA DEPOK

**Siti Nurul Intan Sari D dan Wardani Rizkianti**

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Email : [sinuinsada@yahoo.com](mailto:sinuinsada@yahoo.com), [wardanirizkianti@upnvj.ac.id](mailto:wardanirizkianti@upnvj.ac.id)

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran terkait pendaftaran hak tanggungan di Kota Depok dan Kota Bogor. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Secara normatif, penelitian ini mengacu kepada norma-norma serta asas-asas hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan secara empiris atau sosiologis dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam praktek kenotariatan mengenai implementasi konsep akta elektronik. Menggunakan data primer dan sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan yang relevan dengan fenomena hukum yang berkaitan dengan penelitian ini. Data dikumpulkan dengan cara melakukan penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan amanah pendaftaran hak tanggungan dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta. Hal ini perlu mendapatkan kajian mendalam dikarenakan suatu hak tanggungan baru memiliki kekuatan sempurna apabila sertipikat hak tanggungan telah diterbitkan. Oleh karena itu penelitian ini. Mengkaji mengenai implementasi dan upaya yang dapat dilakukan sebagai wujud menciptakan reforma agrarian karena pendaftara merupakan hal yang sangat penting dan substantive terkait penerbitan sertipikat hak tanggungan

**Kata Kunci:** Studi Komparatif, Pendaftaran, Hak Tanggungan.

### Abstract

*This study aims to provide an overview related to the registration of dependents in the city of Depok and Bogor. This type of research is normative-empirical legal research. Normatively, this research refers to the norms and legal principles contained in the legislation, while empirically or sociologically by seeing a legal reality in the notary practice regarding the implementation of the concept of an electronic deed. Using primary and secondary data consisting of primary, secondary and relevant legal materials related to legal phenomena related to this research. Data is collected by doing library research and field research. The Mortgage Law has provided the mandate for registration of the mortgage right 7 (seven) days after the signing of the deed. This needs to get an in-depth study because a new mortgage has perfect strength if the mortgage certificate has been issued. Therefore this study. Reviewing the implementation and efforts that can be done as a form of creating agrarian reform because registration is a very important and substantive thing related to the issuance of a certificate of mortgage.*

**Keywords:** Comparative Studies, Registration, Mortgage Rights.

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Tanah dan bangunan merupakan kebutuhan primer setiap manusia. Dalam memberikan jaminan kepastian terhadap kepemilikan tanah maka perihal pertanahan diatur dalam suatu ketentuan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria (UUPA). Dalam UUPA mengenal adanya jenis-jenis hak atas tanah yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Membuka Tanah dan memungut hasil hutan, Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, hak guna air pemeliharaan dan penangkapan ikan.

Dalam perkembangannya, tanah yang memiliki fungsi ekonomis dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan jika pemilik atau orang yang berhak atas tanah tersebut memerlukan pinjaman baik dari individu maupun bank. Tingginya kuantitas penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan membuat pemerintah mengatur dengan regulasi yang jelas dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan. (UUHT). Dalam Pasal 4 UUHT mengatur objek tanah yang dapat dijadikan hak tanggungan yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan<sup>1</sup>. Lembaga jaminan mempunyai tempat yang

---

<sup>1</sup> Hartono Hadisaputro, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, h. 31.

sangat penting dalam kegiatan perkreditan. Lembaga jaminan hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah<sup>2</sup>

Beberapa unsur- unsur pokok yang termuat dalam definisi hak tanggungan tersebut di atas, yaitu :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA.
3. Hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Salah satu lembaga yang terlibat aktif dalam perkreditan (pemberian pinjaman) adalah lembaga perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah “penyediaan uang atau tagihan yang

---

<sup>2</sup> Eugema Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta:Harvarindo, h. 1.

dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dalam perjanjian kredit yang dibuat merujuk kepada UUHT harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Adapun beberapa perjanjian yang ditandatangani, antara lain: perjanjian kredit, pengakuan utang, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan wilayah kerja PPAT, berdasarkan unsur-unsur dan tata cara pembuatan APHT maka APHT merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik, selain memenuhi unsur-unsur akta otentik yang ditentukan oleh KUHPerdara dan Undang-Undang Jabatan Notaris, APHT mempunyai ciri-ciri dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Adapun proses pembebanan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melalui dua tahap, *pertama*, Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sebelumnya telah dibuat perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar dari Hak Tanggungan ini; *kedua*, Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan, Setelah APHT dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat lengkap dengan dokumen pendukungnya. Badan Pertanahan Nasional Badan

Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga tata usaha negara yang kewenangannya hanya menjalankan tugas di bidang pemerintahan.<sup>3</sup>

Kewajiban jangka waktu pendaftaran ini tercantum dalam pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.” Berdasarkan data yang diperoleh terlihat belum diimplementasikannya dengan baik aturan batas waktu 7 (tujuh) hari kerja di beberapa kantor pertanahan. Oleh karena itu perlu dilakukan Studi Komparatif terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Bogor dan Depok sebagai upaya mewujudkan Reforma Agraria.

## **2. Rumusan Masalah**

- a. Berdasarkan penjelasan sebelumnya, dalam penelitian ini secara khusus, memfokuskan dua rumusan masalah sebagai berikut:
- b. Bagaimana implementasi pendaftaran hak tanggungan di Kota Bogor dan Kota Depok?

## **3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas terdapat dua tujuan dari penelitian ini yaitu: Mengetahui dan menganalisis upaya mengimplementasikan regulasi terkait pendaftaran hak tanggungan di Kota Bogor.

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, 2012 *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, h. 161.

#### 4. Metode Penelitian

Penelitian hukum dilihat dari tujuannya sendiri terdiri dari penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis atau empiris. Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris. Secara normatif, penelitian ini mengacu kepada norma-norma serta asas-asas hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan secara empiris atau sosiologis dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat. Penelitian ini bersifat deskriptif karena ingin mengungkapkan kebenaran hukum terkait upaya dan tanggungjawab PPAT terkait pendaftaran hak tanggungan dalam praktek.<sup>4</sup>

### B. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Bogor dan Depok

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan untuk memenuhi Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani, letak, luas, batas-batas dan bukti pemilikinya. Pendaftaran APHT tersebut sesuai amanah oleh UUHT dilakukan oleh PPAT yang memiliki tugas menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.<sup>5</sup>

Permasalahan implementasi hak tanggungan di Kota Bogor dan Depok dibahas menggunakan indikator Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP Pendaftaran tanah). Dalam pasal tersebut memberikan indikator utama berupa jangka waktu penyampaian hak tanggungan oleh PPAT ke BPN yakni selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang

---

<sup>4</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta : Grafika, h. 15.

<sup>5</sup> Remy Sjahdeni, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Cetakan I, Bandung : Alumni, h. 383, 410

bersangkutan untuk didaftarkan. Terminologi yang digunakan dalam pasal ini untuk menyebutkan jangka waktu adalah “selambat-lambatnya” yang bermakna bahwa boleh lebih cepat tetapi tidak boleh melebihi atau lewat dari jangka waktu tersebut. Dalam pasal ini maupun pasal selanjutnya dalam PP 24 Tahun 2007 tidak mencantumkan akibat hukum keterlambatan penyampaian untuk pendaftaran APHT tersebut.

Berdasarkan wawancara dengan staf PPAT Kota Bogor, dalam prakteknya jangka waktu yang ditentukan oleh PP tentang Pendaftaran tanah tidak diimplementasikan oleh sebagian besar PPAT di Kota Bogor. Penyampaian akta APHT yang telah ditandatangani para pihak diserahkan ke BPN untuk pendaftaran penyerahan APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sering melebihi 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta tersebut. Hal ini dikarenakan di dalam PP pendaftaran tanah tidak menyebutkan sanksi yang tegas terhadap keterlambatan tersebut sehingga para PPAT tidak memperhatikan dengan seksama dalam penerapannya.

Mengkaji dari unsur-unsur akta otentik, APHT yang terlambat didaftarkan tetap memenuhi unsur-unsur otentifikasi sebuah akta yakni tetap dibuat oleh para pihak, sesuai ketentuan perundang-undangan dan di tempat kedudukan dari PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan hal tersebut akta APHT yang terlambat didaftarkan adalah tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik. Hal tersebut dikarenakan unsur-unsur akta otentik dan unsur-unsur perjanjian berupa<sup>6</sup>: sepakat dari dua pihak atau lebih, bergantung pada para pihak, keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum, dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan tetap dicapai. Secara makro mengkaji dari aspek syarat keabsahan suatu perjanjian yang terdiri dari sepakat, cakap, hal tertentu dan klausa yang halal, akta APHT yang

---

<sup>6</sup> Herlien Budiono, 2011, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang kenotariatan, Bandung :PT.Citra Aditya Bakti, h 5.

terlambat didaftarkan juga tetap tidak menciderai syarat sah apapun dari suatu perjanjian sehingga tetap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.

Keterlambatan penyampaian Akta APHT oleh PPAT kepada BPN tidak mengakibatkan batalnya APHT karena tidak melanggar syarat sah perjanjian berupa syarat objektif dan jika dikaji tidak ada ketentuan hukum yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal. Walaupun pengirimannya terlambat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tetap wajib memprosesnya. Tetapi PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, akan mengakibatkan kedudukan kreditor hanya sebagai kreditor konkuren.<sup>7</sup>

Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2). Hal iniyang dijadikan dasar bagi PPAT sehingga merasa aman walaupun telah melebihi jangka waktu pendafratan. Hal yang memengaruhi kinerja PPAT di Kabupaten Bogor dalam menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah adanya ketentuan

Dalam praktek pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor bahwa tanggal daftar isian 208 yang merupakan tanggal lahirnya buku tanah Hak Tanggungan yang dasar penentuannya dari Daftar Isian



301, meskipun tanggal buku tanah Hak Tanggungan sudah lahir akan tetapi sertipikat Hak Tanggungan tidak seketika itu siap diserahkan kepada pemohonnya. Alasannya yaitu tanggal tersebut baru menunjukkan secara formal Hak Tanggungan sudah lahir yang membawa akibat kedudukan kreditor menjadi kreditor preferen, apabila debitor wanprestasi maka pelunasan piutangnya mendapat prioritas didahulukan.

Berdasarkan Wawancara dengan staf PPAT di Kabupaten Bogor, dalam hal melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat Hak Tanggungan belum bisa diserahkan kepada pemohonnya dikarenakan sertipikat dan buku tanah Hak Tanggungan tersebut baru diproses oleh staf, lalu dikoreksi oleh Kasubsi PPH dan PPAT dan kemudian baru ditandatangani Kasi Pengukuran dan Pendaftaran. Bahkan kadang terjadi, pada Daftar Isian 208 telah dibukukan, buku tanah hak atas tanahnya belum ditemukan sehingga antara formal dan material tanggal buku tanah Hak Tanggungan memiliki tenggang waktu yang cukup lama bahkan sampai bulanan. Hal ini dikarenakan sistem penyimpanan buku hak atas tanahnya menggunakan model buku yang dijilid.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2), (3), dan (4) UUHT jo Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 114 ayat (1), (5), dan (6) serta Pasal 119 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 di atas, bahwa seorang penerima hak tanggungan telah dapat menerima sertipikat Hak Tanggungan yang menjadi haknya, yaitu antara 14 (empat belas) sampai dengan 21 (dua puluh satu) hari kerja. Akan tetapi dalam prakteknya penerima Hak Tanggungan baru dapat menerima sertipikat Hak Tanggungan yang menjadi haknya, yaitu antara 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan, sertipikat Hak Tanggungan tersebut diterima dari PPAT-Notaris

rekanan. PPAT-Notaris sebagai rekanan Bank apabila berkas APHT masih dalam proses penyelesaian pendaftaran di Kantor Pertanahan kebanyakan memberikan Cover note kepada Bank rekanan yang isinya memberikan jaminan bahwa APHT masih dalam proses pendaftarannya dan apabila telah selesai dan sudah dikeluarkan sertipikat Hak Tanggungannya segera akan dikirimkan ke bank rekanan yang bersangkutan sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Untuk pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah ini sudah dinyatakan secara jelas pada beberapa ketentuan yaitu :<sup>8</sup>

- 1) Pasal 13 UUHT yang menyatakan :

Ayat (3) : ”Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.”

Ayat (4) : ”Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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 duberi bertanggal hari kerja berikutnya.”

Ayat (5) : ”Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).”

---

<sup>8</sup> Analisis terhadap Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Pasal 114 ayat (5) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 .

- 2) Pasal 114 ayat (5) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan :  
“segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima termaksud pada ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi bertanggal hari kerja berikutnya”

Berdasarkan hal tersebut penentuan dan pemberian tanggal buku tanah Hak Tanggungan didasarkan pada tanggal penerimaan berkas tersebut secara lengkap setelah semua kekurangan berkas-berkas permohonan pendaftaran APHT sudah dilengkapi oleh PPAT yang bersangkutan, kemudian dibukukan dalam Daftar Isian 301 yang merupakan dasar untuk penentuan tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Dalam praktek penerbitan sertipikat Hak Tanggungan yang selama ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah dengan cara membuatnya pada saat yang bersamaan dengan pembuatan tanggal buku tanahnya. Adapun kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan sampai penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan adalah :

- 1) Penerbitan buku tanah Hak Tanggungan.
- 2) Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.

- 3) Pечатatan beban Hak Tanggungan tersebut dalam buku tanah hak atasnya; dan
- 4) Pечатatan beban Hak Tanggungan tersebut dalam sertipikat hak atas tanahnya.

Berdasarkan hasil penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan berpedoman kepada PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang urutan kegiatannya sebagai berikut :

a. Tahap penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan :

- 1) Berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan disampaikan PPAT ke Kantor Pertanahan dan diterima oleh petugas loket yang bertindak atas nama Kepala Kantor dan membuat rincian jenis permohonan pekerjaan dan menerbitkan surat perintah setor (SPS).
- 2) Pemohon membayar sejumlah biaya pada petugas loket pembayaran atau dengan transfer melalui Automatic Teller Machine (ATM) untuk selanjutnya keluar tanda terima berkas pendaftaran Hak Tanggungan.
- 3) Selanjutnya oleh petugas loket 1 berkas tersebut disampaikan kepada petugas Hak Tanggungan menggunakan buku ekspedisi penerimaan berkas. Oleh petugas Hak Tanggungan berkas tersebut dikumpulkan terlebih dahulu sampai jumlah tertentu.
- 4) Setelah terkumpul jumlah tertentu, kemudian oleh petugas Hak Tanggungan berkas permohonan tersebut dibukukan dalam register Daftar Isian 301.

Pekerjaan selanjutnya yang dilakukan petugas Hak Tanggungan adalah mendata jenis, nomor hak dan nama desa/kelurahan letak tanah sebagai bahan untuk menyiapkan buku tanahnya. Pekerjaan ini dilakukan dalam tenggang waktu sekitar

1 (satu) minggu sampai dengan tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan tiba.

b. Adapun Tahap pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan, sebagai berikut :

- 1) Pada hari kerja ke tujuh sejak tanggal Daftar Isian 301, petugas Hak Tanggungan akan membukukan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dalam register Daftar Isian 208 sekaligus membukukan pertanggungjawaban biaya pendaftaran tersebut sebagai penghasilan Negara ke dalam register Daftar Isian 307.
- 2) Selanjutnya petugas Hak Tanggungan akan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan berkas yang diterimanya dan nomor-nomor register yang telah dibuat di atas. Pada tahapan ini pula petugas Hak Tanggungan mencatat adanya pembebanan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya.
- 3) Setelah satu kelompok pembukuan tersebut selesai dilakukan, pekerjaan tersebut selanjutnya diserahkan kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk diperiksa apakah penyelesaian pekerjaan tersebut sudah benar atau masih ada kekurangan. Apabila sudah benar, berkas tersebut dilanjutkan kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani.
- 4) Setelah ditandatangani, berkas tersebut dikembalikan kepada petugas Hak Tanggungan kembali untuk dibubuhi stempel dan selanjutnya diserahkan ke petugas loket pengambilan dengan buku ekspedisi.
- 5) Petugas loket pengambilan menyerahkan sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanahnya kepada PPAT selaku kuasa pemohon

pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, sebagian besar surat pengantar yang dibuat PPAT tersebut hanya satu lembar, sehingga tidak ada lembar kedua yang dikembalikan ke PPAT yang berguna untuk memberikan informasi, bahwa berkas yang dikirimkan oleh PPAT yang bersangkutan itu sudah lengkap atau belum, yang pada akhirnya untuk keperluan pendaftaran akta dimaksud.

Seperti telah dilakukan selama ini oleh kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam menerima dokumen atau berkas pendaftaran Hak Tanggungan, petugas loket memeriksa kelengkapan berkas, dan langsung membuat Surat Perintah Setor (SPS) untuk biaya pendaftaran dan pencatatannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Kemudian permohonan tersebut dibukukan dalam Daftar Isian 301 oleh petugas Hak Tanggungan. Ketentuan pemberian tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 13 UUHT, yaitu didasarkan pada tanggal penerimaan berkas lengkap. Hal ini apabila dikaitkan dengan Pasal 140 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, maka Daftar Isian 301 merupakan daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah. Apabila ketentuan tersebut dikaitkan dengan Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, maka tanggal penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan (yang merupakan pekerjaan pendaftaran tanah) itulah yang dipakai sebagai tanggal Daftar Isian 301. hal ini berarti, bahwa pembukuan berkas pendaftaran Hak Tanggungan pada Daftar Isian 301 harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan berkas tersebut apabila memang berkas yang dikirimkan tersebut sudah lengkap.

Namun apabila berkas pendaftaran APHT yang dikirimkan oleh PPAT tersebut belum lengkap, maka terhadap permohonan pendaftaran tersebut dikirimkan pemberitahuan kepada PPAT yang bersangkutan mengenai kekuranglengkapan dokumen yang dipersyaratkan.

Waktu yang diperlukan untuk proses pendaftaran suatu Hak Tanggungan sejak APHT dan warkahnya diterima dengan lengkap sampai ditandatanganinya buku tanah Hak Tanggungan bisa kurang dari 7 (tujuh) hari, namun dalam praktek pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor belum bisa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada dengan alasan karena keterbatasan tenaga dan sarana, disamping itu pula volume pendaftaran Hak Tanggungan setiap bulan sangat banyak. (Dian Traveri Iswani, Kasubsi pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor)

Bahkan berdasarkan beberapa PPAT yang menjadi responden dalam penelitian ini, kesemuanya menjawab bahwa sertipikat Hak Tanggungan dapat diterima dari Kantor Pertanahan minimal 2 (dua) bulan setelah APHT didaftarkan. Bisa lebih dari 2 bulan, bisa juga kurang dari 2 bulan. (wawancara, PPAT Kabupaten Bogor) Apabila selama rentang waktu selama-lamanya 7 (tujuh) hari sejak APHT yang telah ditandatangani oleh para pihak dan sudah siap untuk didaftarkan atau sudah didaftarkan ke kantor Pertanahan akan tetapi belum dicatat ke buku tanah Hak Tanggungan, di kemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan, maka sita jaminan tersebut tetap bisa dilaksanakan, dengan alasan karena Hak Tanggungan belum lahir. Dengan kondisi yang demikian, maka tujuan untuk memberikan jaminan khusus kepada kreditor tidak dapat dipenuhi.

Kinerja PPAT dan Kantor Pertanahan yang demikian akan mengakibatkan kreditor yang seharusnya berkedudukan sebagai *Preferente Schulden*, yaitu

penagihan piutang yang mempunyai hak untuk lebih didahulukan pemenuhannya, menjadi *Concurrente Schuldeisers*, yaitu penagih-penagih piutang biasa. Hak preferensi atau hak mendahului bagi kreditor dalam memperoleh pembayaran piutangnya seperti yang diharapkan oleh UUHT belum bisa terpenuhi dan terhadapnya berlakulah ketentuan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Dengan demikian selesailah proses pendaftaran Hak Tanggungan. Hal yang sama juga terjadi di Kota Depok, pendaftaran terhadap hak tanggungan juga sering tidak memenuhi jangka waktu yang ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan terkait. Kantor pertanahan di Kota Depok tidak menerima apabila melebihi jangka waktu yang ditetapkan Undang-Undang. Sehingga PPAT memilih jalan merubah tanggal APHT sehingga tidak terhitung melampaui jangka waktu.

Sama halnya dengan Kota Bogor, permasalahan pendaftaran hak tanggungan juga dialami di Kota Depok. Masih terdapat PPAT yang tidak mengindahkan jangka waktu pembayaran tanah yang ditentukan oleh PP Pendaftaran tanah dan UUHT (wawancara dengan staf PPAT di Kota Depok). Kondisi ini dialami karena beberapa faktor yang menurut keterangannya sebagian besar disebabkan oleh para pihak yang terikat dalam APHT tersebut. Para pihak terlambat memberikan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk melengkapai APHT sehingga PPAT belum dapat menyampaikan APHT tersebut untuk didaftarkan ke BPN. BPN Kota Depok tetap menerima dan melakukan pendaftaran APHT walaupun telah lewat waktu 7 hari sebagaimana ketentuan yang mengatur, namun PPAT wajib menyesuaikan kelengkapan berkas sesuai dengan ketentuan yang berlaku saat penyampaian APHT untuk didaftarkan bukan mengikuti syarat kelengkapan dokumen sesuai dengan tanggal tanda tangan.



### C. SIMPULAN

Pendaftaran tanah bak di lingkup BPN Kota Bogor maupun Kota Depok masimendapatkan beberap kendala khususnya dari segi waktu pendaftaran dan penyampaian akta oleh PPAT kepada BPN namun BPN masih menerima akta tersebut dan mendaftarkan serta menerbitkan sertipikat APHT.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku

Budiono, Herlien, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang kenotariatan*, Bandung :PT.Citra Aditya Bakti.

Hadisaputro, 1 Hartono 986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.

Liliawati ,Eugema, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta : harvarindo.

Sjahdeni, Remy 1999, *Hak Tanggungan,Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Cetakan I, Bandung : Alumni.

Sutedi,Andrian, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*,Jakarta : Sinar Grafika.

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta : Grafika

#### Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah republic Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

**Jurnal**

Afifah Kurni, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, 2017, Lex Renaissance, UII, No.1 Vol.2 Januari.

Setyaningsih dan Mashdurohatun, Anis, 2018, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwekorto, Jurnal Akta, Universitas Uninsula, Vol 5 No 1.