
Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Badan Pertanahan

Baiq Nuansa Fitria

Program Pascasarjana Universitas Mataram,
Jln. Majapahit No. 62 Mataram 83125,
Telp. (0370), 633035, Fax. 626954
Email: yudisetiawan@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan serta akibat hukum yang ditimbulkan dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang tidak didaftarkan ke kantor pertanahan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif dan penelitian hukum Empiris, dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan sosiologis. Analisis data dan bahan hukum dilakukan dengan menganalisis berbagai peraturan yang khusus mengatur mengenai hak tanggungan serta menganalisis data temuan lapangan mengenai praktek hak tanggungan yang tidak didaftarkan. Berdasarkan hasil penelitian, kreditur tetap dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang tidak didaftarkan di kantor pertanahan, dengan syarat adanya jaminan dari Notaris dalam bentuk Covernote. Kreditur mengacu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah dibuat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Notaris atau PPAT, dan meminta PPAT untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan, dengan batasan waktu yang diberikan maksimal 3 (tiga) bulan. Akibat hukum dari eksekusi suatu hak tanggungan yang tidak didaftarkan menyebabkan kreditur dari hak tanggungan tidak memiliki kedudukan sebagai kreditur yang preferen melainkan sama seperti kedudukan kreditur konkuren, yang disebabkan tidak terpenuhi asas dan syarat yang mewajibkan hak tanggungan didaftarkan, serta hak tanggungan berakibat batal demi hukum.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Eksekusi, Kantor Pertanahan.

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine and analyze the fund execution of mortgages rights and legal effects arising from the execution of mortgages that are not registered to the office of land agency. The research method that used in this study was Normative legal research and Empirical law research, with the legislation approach, conceptual, and sociological. Data analysis and legal materials was done by analyzing the various regulations that specifically regulate the rights of dependents as well as analyzing the findings data on the fields that related to practice of unregistered mortgages. Based on the results of the research, the creditor can still execute mortgages that are not registered in the office of land agency, by means that there is a guarantee from Notary in the form of Covernote. The creditor refers to the Power of Attorney for Load Rights (SKMHT) which has been made with the Deed of Assignment Rights (APHT) in the presence of a Notary or PPAT, and asks PPAT to register the Mortgage Right at the Office of Land Agency, with time limit of 3 (three) month maximum. The legal consequences of the execution of an unregistered mortgage cause the creditor of the mortgage does not have the position of the preferred creditor, but the same as the position of the concurrent creditor. From the decline of the creditor's status, because it does not meet the fundamental and conditions that require mortgage rights are registered. As well as mortgage rights can caused invalidated by law.

Keywords: Mortgage Rights, Execution, Office Of Land Agency.

A. PENDAHULUAN

Dalam prakteknya Bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai dengan ke-butuhan Masyarakat. Hak milik atas tanah merupakan salah satu aset jaminan yang paling tinggi untuk mendapatkan kredit, karena merupakan jaminan pokok yang be-rupa benda tetap, terdaftar di kantor per-tanahan, tidak mudah hilang dan harganya selalu meningkat. Jika tanah yang ber-sangkutan berstatus hak milik maka akan mudah untuk diketahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu.¹ Biasanya, jaminan tanah yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai salah satu syarat baku untuk memberikan suatu perlindungan bagi kreditur, apabila dikemudian hari dan atau sewaktu-waktu terjadi pengingkaran atas pembayaran yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur sesuai dengan klausula-klausula perjanjian kredit yang disepakati bersama sebelumnya.

Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal tersebut maka, lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang selanjutnya disingkat UUHT.

Pendaftaran Hak Tanggungan wajib didaftarkan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 13 Ayat (1) UUHT. Selanjutnya, kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memeriksa kelengkapan administrasi serta data fisik, untuk memasti-kan keabsahan kepemilikan tanah. Dalam Pasal 13 Ayat (2) menyatakan bahwa Pem-berian Hak Tanggungan wajib didaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan berkas administrasi lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Namun pada kenyataannya, di wilayah Kota Mataram masih terdapat hak tanggungan yang tidak didaftarkan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.

¹ Baiq Henny Paramitha Rosandi, *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan*, Jurnal IUS, IV, Universitas Mataram, 2016, hlm. 424.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan? Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari eksekusi hak tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan?

Penelitian ini bertujuan untuk: mengetahui dan menganalisa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan serta untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum yang ditimbulkan dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian hukum Normatif dan penelitian hukum Empiris, dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan sosiologis. Analisis data dan bahan hukum dilakukan dengan menganalisis berbagai peraturan yang khusus mengatur mengenai hak tanggungan serta menganalisis data temuan lapangan mengenai praktek hak tanggungan yang tidak didaftarkan.

B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan

a. Konsep Dasar Hak Tanggungan

1) Definisi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 memberi definisi sebagai berikut :

“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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan

yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

2) Asas-Asas Hak Tanggungan

Asas-asas dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a) Asas Publisitas
- b) Asas Spesialitas
- c) Asas tidak dapat dibagi-bagi

3) Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah. Sedangkan dalam perjanjian yang dimaksud dengan subjek Hak Tanggungan antara lain:

- a) Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 ayat (1), adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, pada saat pendaftaran Hak Tanggungan.

- b) Penerima Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

4) Tujuan Hak Tanggungan

Menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitur. Sedangkan tujuan dari Hak Tanggungan yang bersifat kebendaan adalah bermaksud memberikan hak *verhaal* (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada si kreditor, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya.²

² Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 5.

b. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan

1) Definisi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pemberian Hak Tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan Sertipikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan.

Pemberian Hak Tanggungan diawali dengan dibuatnya perjanjian kredit atau perjanjian hutang piutang antara debitur dengan kreditor yang dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk akta notariil yang kemudian dilanjutkan dengan dibuatkannya APHT oleh PPAT.

2) Konsep Dasar Eksekusi

Eksekusi dalam bahas Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Di mana maksud eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.³

Menurut R. Subekti, Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.⁴

Dengan pengertian di atas, maka pada prinsipnya eksekusi merupakan realisasi kewajiban yang dikalahkan dalam putusan hakim, untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam amar putusan hakim. Dengan kata lain eksekusi terhadap

putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (BH.T), di mana proses ini merupakan tahap terakhir dalam proses acara ber-perkara di pengadilan, termasuk juga terhadap sengketa perkara di bidang Bisnis Perbankan.

Tindakan pengadilan dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan serta mengeksekusi suatu perkara tentunya harus didasarkan pada ketentuan undang-undang yang menjadi sumber hukum untuk melaksanakan eksekusi dan yang dijadikan sebagai landasan terwujudnya penegakan hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan terhadap sengketa perdata ada beberapa macam, antara lain adalah :

- a) HIR (Herziene Inlandsch Reglemen) / RBg (*Rechtsreglemen Voor de Buitengewesten*).
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Hak Tanggungan.
- 3) Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada umumnya dilakukan dengan cara :

- a) Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 20 bahwa apabila Debitur *wanprestasi* pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menurut J. Satrio, Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak tanggungan kalau debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang hak tanggungan

³ Wildan Suyuthi, *Sekitar Acara dan Hukum Perdata Agama*, PUSDIKLAT Pegawai Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2005, hlm. 64.

⁴ R. Subekti, *Hukum Acara perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989, hlm. 128.

pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat “Debitur Wanprestasi” padahal kreditur sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai Hak Eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut *parate Eksekusi*.⁵

b) Title Eksekutorial Hak Tanggungan

Title Eksekutorial, adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat Negara, sedangkan yang dapat mempunyai kekuatan Eksekutorial adalah *Grosse* Keputusan Hakim, *Grosse* Akta Hipotek dan *Grosse* Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh seorang Notaris. Jadi pada dasarnya, yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu.⁶

Dalam kaitannya dengan Hak jaminan atas tanah dengan Hak Tanggungan, Pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian, sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse* Akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

c) Eksekusi Di Bawah Tangan

Sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, mengatur adanya kemungkinan dilakukan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan jika diperkirakan dalam penjualan dimuka umum (pelelangan)

⁵ J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana mengatasi Kredit Macet*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 12.

⁶ *Ibid*, hlm. 43.

tidak menghasilkan harga tertinggi. Dengan penjualan dibawah tangan, dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sekurang-kurangnya dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada keberatan dari pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

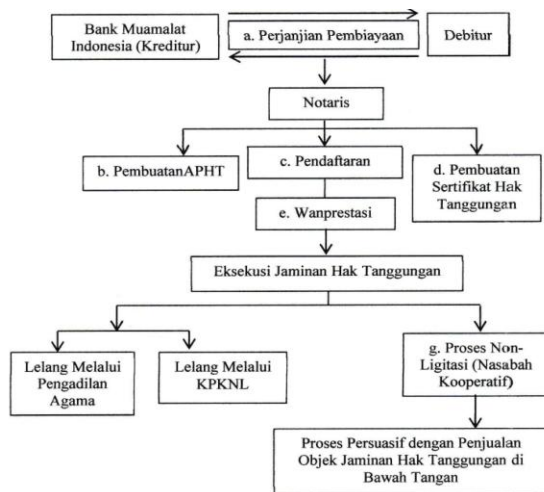
Oleh karena penjualan di bawah tangan dari obyek hak tanggungan hanya dapat di laksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, maka Bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya. Apa-bila kredit sudah menjadi macet, sering terjadi karena sulit bagi Bank untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah/ debitur untuk menjual obyek Hak Tanggungan tersebut melalui penjualan di bawah tangan.

4) Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan (Studi di PT. Bank Muamalat Cabang Cakranegara)

Dalam praktiknya di lapangan masih terdapat beberapa kendala yang dialami oleh PT. Bank Muamalat Cabang Cakranegara dalam pelaksanaan *parate eksekusi* Hak Tanggungan tersebut. Kendala ini baik yang berupa kendala yang dihadapi pada awal pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan, maupun kendala lain yang dihadapi oleh bank setelah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut.⁷

⁷ Data berdasarkan hasil wawancara dengan *Branch Collector* Bpk Muhammad Aditya Saputra pada PT. Bank

Adapun bagan alur eksekusi jaminan hak tanggungan adalah sebagai berikut :



Keterangan Bagan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan diatas adalah :

- a) Tahap pertama yaitu pengikatan perjanjian pembiayaan antara nasabah dengan PT Bank Muamalat Indonesia.
- b) Tahap kedua yaitu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Petugas Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c) Tahap ketiga yaitu pendaftaran Hak Tanggungan
- d) Tahap keempat yaitu tentang pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
- e) Tahap kelima yaitu apabila nasabah terbukti melakukan wanprestasi kepada Bank dengan sudah diupayakan penye-lamatan terhadap perjanjian pem-biaya-an oleh bank, maka bank selaku pemegang sertipikat jaminan Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi pada sertipikat Hak Tanggungan.
- f) Proses Non Litigasi, nasabah bersikap kooperatif.
- g) Proses Litigasi, apabila nasabah tidak bersikap kooperatif.

Berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang tidak didaftarkan di kantor pertanahan, PT. Bank Muamalat tetap dapat melaksanakan

eksekusinya namun dengan adanya jaminan dari Notaris dalam bentuk *Cover note*. *Cover note* berasal dari bahasa inggris yang terdiri dari dua kata yang terpisah, yakni *cover* dan *note*, dimana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan. Melihat dari arti kedua kata itu, maka *cover note* berarti tanda catatan penutup. Dalam istilah kenotariatan arti dari *cover note* adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang Notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk penjamin dan sebagai alat bukti yang kuat.

Kemudian adanya kewajiban bagi pihak PT. Bank Muamalat untuk mengikuti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah dibuat tersebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT, kemudian meminta PPAT untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan Tersebut di Kantor Pertanahan, dengan batasan waktu yang diberikan maksimal 3 (tiga) bulan.⁸

2. Akibat Hukum Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan

Akibat hukum adalah akibat-akibat yang timbul karena adanya suatu perbuatan, sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku.⁹ Misalnya, kesepakatan dua belah pihak yang cakap, dapat mengakibatkan lahirnya perjanjian.

Hak Tanggungan mempunyai sifat *Accessoir* Hak Tanggungan menurut sifat *accessoir* dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 angka 8 menentukan bahwa:

“Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan

⁸*Ibid.*

⁹ Hukum Pedia, *Akibat Hukum Pemberian Hibah*, diakses dari http://hukumpedia.com/index.php?title=Akibat_hukum, tanggal 22 Juni 2010.

pada suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain, maka kelahirannya dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.

Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

Sesuai dengan sifatnya yang *accessoir* dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian utang pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang. Pada saat pemberian Hak Tanggungan maka calon pemberi Hak Tanggungan dan kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan harus hadir dihadapan PPAT. Apabila benar-benar diperlukan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT maka diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT). Apabila SKMHT tidak dilanjutkan dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Pembebanan APHT dilakukan dihadapan PPAT yang mempunyai wilayah kerja dimana tanah yang dijadikan jaminan tersebut berada.

Namun pada prakteknya di masyarakat, sering kali terjadi ketidak sesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan pelaksanaannya. Hak Tanggungan ada yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hal ini menimbulkan permasalahan terhadap hak tanggungan tersebut. Selain itu juga sering kali pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan terlambat dari jangka waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.

Jika tidak didaftarkan maka hak tanggungan tidak akan mendapatkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak

tanggungan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional. Sehingga dengan tidak didaftarkan hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan maka hak tanggungan tidak memiliki sertifikat hak tanggungan yang didalamnya memberikan hak-hak kepada kreditor seperti sertifikat hak tanggungan dapat dijadikan barang bukti di pengadilan, dan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Sehingga suatu hak tanggungan yang tidak didaftarkan tidak memenuhi syarat dan asas dari hak tanggungan. Kreditor dari hak tanggungan tidak memiliki kedudukan sebagai kreditor yang preferen sebagaimana kreditor hak tanggungan melainkan sama seperti kedudukan kreditor konkuren. Selain itu dengan tidak didaftarkannya hak tanggungan maka tidak terdapat sertifikat hak tanggungan yang memberikan hak *parate executie* dan dapat menjadi bukti di pengadilan.

Terkait apabila hak tanggungan tidak didaftarkan, maka kedudukan kreditor hanya sebagai kreditor konkuren. Dengan kedudukan yang demikian maka kreditor konkuren tidak dapat mengeksekusi barang jaminan apabila debitur wanprestasi atau cidera janji. Yang dapat dilakukan oleh kreditor konkuren jika debitur wanprestasi atau cidera janji adalah dengan menempuh proses non litigasi dan litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, meletakkan sita jamina terhadap suatu barang jaminan tersebut dan harus mendapatkan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang amarnya menyatakan bahwa debitur tersebut wanprestasi atau cidera janji dan barang jaminan dapat dieksekusi melalui proses pelelangan. Kondisi seperti ini di dalam dunia perbankan akan merugikan kreditor. Untuk itu dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan dapat memberikan perlindungan bagi kreditor sebagai kreditor preferent dimana kreditor preferent dapat melakukan eksekusi langsung terhadap

debitur yang melakukan wanprestasi atau cidera janji yang merupakan upaya untuk mempercepat proses hukum yang panjang dan dianggap lebih efisien waktu.¹⁰

Hal ini telah menunjukkan bahwa pada dasarnya eksekusi diatur di dalam Hukum Acara Perdata, akan tetapi untuk membuktikan ciri hak tanggungan tersebut terletak pada mudah dan pastinya pelaksanaan eksekusinya. Dengan tidak didaftarkan hak tanggungan akan menyebabkan hak tanggungan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Sebagaimana telah dijelaskan pada Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga debitur yang tidak memenuhi prestasinya terhadap kreditur, hak tanggungan yang tidak didaftarkan akan mendapat masalah, dengan tidak didaftarkan hak tanggungan maka kedudukan kreditur ha-nya sebatas kreditur konkuren. Selain itu hak tanggungan yang tidak didaftarkan menyebabkan tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

Berdasarkan uraian di atas dapat kita ketahui bahwa terdapat kekaburan norma yang berkaitan dengan akibat hukum dari eksekusi hak tanggungan yang tidak didaftarkan. Sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertana-han”. Dalam penjelasan pasal tersebut jelas ditentukan bahwa hak tanggungan harus didaftarkan di kantor

pertanahan, namun di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan itu sendiri tidak adanya pasal yang me-ngatur akibat hukum apabila hak tanggu-ngan tersebut tidak didaftarkan di kantor pertanahan.

C. PENUTUP

Berdasarkan uraian yang telah penulis paparkan di atas, maka dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelasanaan eksekusi hak tanggungan yang tidak didaftarkan di kantor pertanahan, tetap dapat dilaksanakan dengan syarat adanya jaminan dari Notaris dalam bentuk *Covernote*. Kreditur mengacu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah dibuat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Notaris atau PPAT, dan meminta PPAT untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan, dengan batasan waktu yang diberikan maksimal 3 (tiga) bulan.
2. Akibat hukum dari eksekusi suatu hak tanggungan yang tidak didaftar-kan menyebabkan kreditur dari hak tanggungan tidak memiliki kedudu-kan sebagai kreditur yang preferen sebagai-mana kreditur hak tanggu-ngan melain-kan sama seperti kedudukan kreditur konkuren. Turunnya status kreditur tersebut, disebabkan tidak memenuhi asas dan syarat yang mewajibkan hak tanggungan didaftarkan. Akibat hukum yang lain, dengan tidak didaftarkan hak tanggungan maka tidak terdapat sertifikat hak tanggungan yang mem-berikan hak *parate executie* yang dapat menjadi bukti di pengadilan. Kemudian hak tanggungan dianggap batal demi hukum karena tidak melakukan pro-sedur pendaftaran sebagaimana yang ditentukan di dalam Pasal 13 UUHT.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku, Jurnal, Tesis dan Artikel

¹⁰ Anisa Kartika Sari, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan*, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta, hlm. 168.

Anisa Kartika Sari, *Perlindungan Hukum Terhadap Kredit Pemegang Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan*, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta.

Henni Paramita Rosandi Baiq, 2016, *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Di-daftarkan*, Jurnal IUS, Vol. IV, Universitas Mataram.

Hukum Pedia, *Akibat Hukum Pemberian Hibah*, diakses dari http://hukum-pedia.com/index.php?title=Akibat_hukum, tanggal 22 Juni 2010.

J. Satrio, 1993, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana mengatasi Kredit Macet*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

R. Subekti, 1989, *Hukum Acara perdata*, Bina Cipta, Bandung.

Sutan Remi Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ke-tentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.

Wildan Suyuthi, 2005, *Sekitar Acara dan Hukum Perdata Agama*, PUS-DIKLAT Pegawai Mahkamah Agung RI, Jakarta.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043

Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Nota-ris. LN No 3 Tahun 2014, TLN No. 5491

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ln No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746

3. Wawancara

Data berdasarkan hasil wawancara dengan *Branch Collector* Bpk Muhammad Aditya Saputra pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Cakra-negara pada tanggal 27 April 2017.