

## Faktor-Faktor Penyebab Tidak Terdaftar Hak Tanggungan

Nurul Syazwani Sabang<sup>1</sup>, Mutia Cherawaty Thalib<sup>2</sup>,  
Mohamad Taufiq Zulfikar Sarson<sup>3</sup>

Universitas Negeri Gorontalo

Alamat: Jl. Jend. Sudirman No.6. Dulalowo Timur, kec. Kota Tengah, Kota Gorontalo.

Korespondensi penulis: [nurulsyazwani\\_s1hukum2020@mahasiswa.ung.ac.id](mailto:nurulsyazwani_s1hukum2020@mahasiswa.ung.ac.id),

[mutiathalib\\_barryf2@yahoo.com](mailto:mutiathalib_barryf2@yahoo.com), [taufiqsersonlaw@ung.ac.id](mailto:taufiqsersonlaw@ung.ac.id).

**Abstract.** *The aim of this research is to find out what the legal consequences are of bad credit agreements where mortgage rights are not registered at the Gorontalo City National Land Agency office and to find out the factors that cause mortgage rights not to be registered. The type of research used is Normative Empirical research, using data types consisting of primary data, secondary data and tertiary data. Data collection techniques were carried out using interview, observation and literature techniques. Then the data is analyzed descriptively or provides an overview or explanation of the research subjects and objects as the results of the research conducted. The results of this research show that cases of bad credit agreements where mortgage rights were not registered at the national land agency office have occurred in the city of Gorontalo. So the legal consequence obtained from this case is that the bank as the creditor cannot prosecute in court because the mortgage which is used as collateral is not registered. Clearly this is detrimental and does not provide legal certainty for both parties concerned, especially because registration of mortgage rights determines the birth of mortgage rights. Then there are several factors that cause the mortgage rights not to be registered, namely, negligence on the part of the land owner, administrative obstacles, financial difficulties, approval from related parties and so on.*

**Keywords:** *Legal Consequences, Mortgage Rights, Not Registered.*

**Abstrak.** Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apa akibat hukum perjanjian kredit macet yang hak tanggungannya tidak didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo dan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab hak tanggungan tidak didaftarkan. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Normatif Empiris, menggunakan jenis data yang terdiri dari data primer, data sekunder dan data tertier. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara, observasi dan kepustakaan. Kemudian data dianalisis secara deskriptif atau memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kasus perjanjian kredit macet yang hak tanggungannya tidak didaftarkan pada kantor badan pertanahan nasional pernah terjadi di kota Gorontalo. Sehingga akibat hukum yang didapatkan dari kasus tersebut adalah pihak bank selaku kreditur tidak dapat melakukan penuntutan ke pengadilan dikarenakan hak tanggungan yang menjadi jaminan tidak didaftarkan. Jelas hal ini merugikan serta tidak memberikan kepastian hukum untuk kedua belah pihak yang berkepentingan khususnya sebab pendaftaran hak tanggungan menjadi penentu lahirnya hak tanggungan. Kemudian ada beberapa faktor-faktor yang menjadi penyebab tidak terdaptarnya hak tanggungan yakni, kelalaian dari pemilik tanah, kendala administratif, kesulitan finansial, persetujuan pihak terkait dan lain sebagainya.

**Kata Kunci :** Akibat Hukum, Hak Tanggungan, Tidak Didaftarkan.

### LATAR BELAKANG

Masyarakat yang meminjam uang dikatakan sebagai pemilik utang (debitur) dan bank sebagai pemberi pinjaman atau pemilik tagihan (kreditur) melalui suatu kontrak atau perjanjian kredit. Untuk menjaga kesehatan lembaga perkreditan, khususnya bank, perlu ditambahkan jaminan dalam kegiatan perkreditan ini, yang tujuannya adalah untuk menjamin pemberian kredit dan kepastian pengembalian kredit. Sudah selayaknya

kreditur dan penerima serta pihak terkait lainnya dilindungi oleh suatu lembaga penjaminan yang dapat menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi kredit<sup>1</sup>.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang di dalamnya terdapat hubungan hukum antara debitur dan kreditur. Akad kredit ini bersifat tetap, sehingga debitur sebagai pemberi pinjaman tentunya harus mengembalikan pinjaman kepada kreditur beserta bunganya pada waktu yang telah disepakati. Dalam proses penagihan, kreditur tentu merasa khawatir jika debitur tidak dapat mengembalikan dana yang dipinjam sesuai dengan perjanjian kredit<sup>2</sup>. Sebelum membuat kontrak atau perjanjian kredit, kita tentu saja harus mematuhi prinsip kehati-hatian untuk mengurangi rasa cemas dan mendapatkan kepercayaan dari pemberi pinjaman. Kaidah kehati-hatian adalah suatu standar yang menyatakan bahwa dalam menjalankan kemampuan dan usahanya, bank mengambil cara-cara yang tidak merugikan pendirian dan kepentingan nasabah dengan maksud agar bank senantiasa sehat. Jaminan kredit bergantung pada kemampuan dan kesanggupan orang yang berutang untuk membayar kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan<sup>3</sup>. Fungsi jaminan adalah meyakinkan bank bahwa peminjam dapat mengganti kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan kontrak kredit yang disepakati. Sedangkan undang-undang terkait jaminan tersebut adalah peraturan yang mengatur hubungan antara kreditur dan debitur untuk menjamin utang tertentu atau fasilitas kredit dengan jaminan atas benda, jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum bagi kreditur sebagai orang yang memberikan pinjaman tetapi juga mengatur perlindungan hukum bagi debitur sebagai peminjam atau perorangan<sup>4</sup>. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang diberikan oleh kreditur terhadap debitur atau antara kreditur dengan pihak ketiga untuk menjamin terpenuhinya kewajiban debitur. Jaminan kebendaan berupa hak

---

<sup>1</sup> Aisyah, S., Febrianty, F., Batubara, H. D. A., Siswanti, I., Jony, J., Supitriyani, S& Yuniningsih, Y. Manajemen Keuangan. Yayasan Kita Menulis. 2020

<sup>2</sup> Izza, K. F. Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Bank Bpr Bkk Kota Semarang) (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung). 2022

<sup>3</sup> “Rosmalinda, U. Studi Kritik Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perspektif Pencegahan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah. Akuisisi: Jurnal Akuntansi, 11(2).2015”

<sup>4</sup> “Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 1(2), 134-148. 2018”

atas tanah “yaitu hak atas tanah milik debitur yang dilekatkan sebagai jaminan, yang digunakan bank sebagai pelunasan dalam pelelangan jika debitur tidak mampu melunasi pinjamannya”. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang bersangkutan.

Namun, di beberapa kasus yang terjadi perjanjian kredit ini tidak selamanya berjalan mulus. Ada segelintir pihak debitur yang cidera janji atau wanprestasi bahkan terjadi kemacetan dalam hal pelunasan hutang yang sudah disepakati pada saat awal hubungan hukum ini terjadi. Faktor-faktor ini menjadi penyebab ramai diantara mereka yang terkendala untuk melunasi pinjaman uang tersebut. Menurut data lapangan yang diriset oleh peneliti ada beberapa kasus kredit bermasalah dan kredit macet terjadi dalam hal peminjaman uang yang diberikan oleh lembaga atau pihak-pihak yang menyediakan fasilitas pinjaman keuangan. Kredit bermasalah yakni kredit yang memiliki tingkat kemampuan pembayaran yang buruk, termasuk kredit-kredit yang memiliki kemampuan pembayaran kurang baik dan berpotensi akan menjadi buruk<sup>5</sup>. Sementara itu, Kredit macet adalah pinjaman yang tidak dapat dilunasi dalam jangka waktu lebih dari dua kali angsuran ditambah 21 bulan, atau kredit tersebut telah dilaporkan ke pengadilan atau perusahaan asuransi kredit telah menerima klaim ganti rugi. Jika terjadi keterlambatan dalam pembayaran hutang atau jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, maka solusinya adalah melalui eksekusi jaminan dengan menjual barang jaminan melalui penjualan dibawah tangan atau lelang melalui pengadilan<sup>6</sup>.

Dalam “Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan merupakan Pemberian Hak Tanggungan yang dilaksanakan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah 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. Keberadaan hak tanggungan

---

<sup>5</sup> “Lestari, V. D. (2017). Perlakuan Akuntansi Atas Kredit Bermasalah Pada Pt. Bpr Padat Ganda Sepanjang Sidoarjo (Doctoral Dissertation, Stie Perbanas Surabaya)”.

<sup>6</sup> “Marsha, D., Larasati, B., & Lfs, A. S. (2014). Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan. *Privat Law*, 2(4), 26561.”

harus dibuktikan dengan adanya akta pemberian hak” tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bentuk bahwa perbuatan hukum telah terjadi untuk pelunasan hutang tertentu terhadap kreditor kreditor lain<sup>7</sup>.

Menurut Budi Harsono, hak tanggungan diartikan sebagai hak atas tanah yang dikuasai oleh kreditor untuk dijadikan sebagai jaminan. Tetapi tidak dipergunakan secara fisik kecuali jika debitur wanprestasi atau cidera janji maka debitur dapat mengambil separuh atau seluruh dari jaminan tersebut untuk pelunasan utang dari si debitur<sup>8</sup>. Definisi yang dipaparkan oleh Budi harsono disini adalah terkait kewenangan atas hak atas tanah tersebut bukan dikuasai secara fisik melainkan dapat dijual oleh kreditor jika debitur cidera janji.

Menurut peneliti, hak tanggungan merupakan suatu jaminan hak atas tanah yang diserahkan oleh debitur (pemberi hak tanggungan) ke ke kreditor (penerima hak tanggungan) untuk mendapatkan sejumlah uang guna mencapai suatu tujuan hidup tertentu. Hak tanggungan memiliki suatu asas hukum jaminan yang melekat padanya yakni asas publisitas dimana asas ini menyatakan bahwa hak tanggungan wajib untuk dipublikasikan atau didaftarkan agar supaya dapat melahirkan hak atas kebendaan yang menjadi jaminan.

Perjanjian pengalihan hak tanggungan didaftarkan sebagai dokumen penetapan hak tanggungan (selanjutnya disebut APHT), yang sebagaimana dimaksud dalam bagian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pejabat yang berwenang membentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan. yang ditentukan Pasal 1 angka 4 UndangUndang Hak Tanggungan, APHT harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan pada awalnya dilakukan secara manual, dalam hal ini pemohon atau PPAT mengirimkan APHT dan dokumen lainnya ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari setelah penandatanganan dokumen, sebagaimana diatur pada Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Seiring berkembangnya zaman, pendaftaran hak tanggungan juga mengalami perubahan, dimana pendaftarannya dilakukan secara elektronik setelah terbitnya Peraturan Menteri Pertanahan dan Perencanaan

---

<sup>7</sup> “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”

<sup>8</sup> “Rudi Indrajaya, S. H., Sip, S. N., & Ika Ikmassari, S. H. (2016). Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang. Visimedia.”

Daerah/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Namun, pemberlakuan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik berdasarkan Perkabnum nomor 5 Tahun 2020 tidak diikuti dengan perubahan undang-undang Hak Tanggungan. Sebelum diterbitkannya Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, Bank tidak mempunyai wewenang dalam hal mendaftarkan hak tanggungan, tetapi dengan adanya peraturan tersebut bank secara langsung mempunyai peran dalam proses mendaftarkan hak tanggungan secara elektronik.

Sebagai pejabat yang berwenang, PPAT wajib menyampaikan akta hak tanggungan dalam waktu selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah kedua belah pihak menandatangani surat-surat atau warkah lain di kantor pertanahan untuk memenuhi syarat publisitas yang artinya adalah asas yang mewajibkan didaftarkannya hak tanggungan pada kantor pertanahan di daerah terdekat<sup>9</sup>. Kemudian pendaftarannya akan dicatat dalam kedalam buku tanah hak atas tanah objek hak tanggungan sehingga hak tanggungan tersebut bisa lahir pada hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan. Tetapi, berdasarkan fakta lapangan atau contoh kasus yang terjadi, ditemukan ada beberapa dari pihak yang ternyata tidak mendaftarkan hak tanggungan nya.

Satrio menjelaskan dalam teorinya bahwa, lahirnya Hak Tanggungan adalah peristiwa yang sangat penting karena berhubungan langsung dengan timbulnya hak Preferen bagi kreditur, hal ini menjadi tolak ukur tingkat atau kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur dalam hal ada penyitaan benda (*conservatoir beslag*) atas benda jaminan<sup>10</sup>.

Penelitian yang relevan dengan penelitian peneliti, diantaranya adalah penelitian yang dilaksanakan oleh Anisa Kartika Sari dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan” perbedaan dengan penelitian yang dibuat oleh peneliti, adalah penelitian tersebut tidak membahas akibat hukum hak tanggungan dalam perjanjian kredit secara rinci dan spesifik jika terjadi kemacetan serta tidak memasukan dasar hukum terkait pendaftaran hak tanggungan yang sudah dijabarkan dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang

---

<sup>9</sup> “Wiguna, M. O. C. (2017). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 14(04), 439-446”

<sup>10</sup> “Sari, A. K. (2015). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan* (Doctoral Dissertation, Sebelas Maret University).”

hak tanggungan. Selain itu, metode yang digunakan oleh penelitian tersebut juga berbeda dengan penelitian peneliti dimana penelitian tersebut menggunakan pendekatan yuridis normatif sedangkan peneliti hanya menggunakan pendekatan normatif sahaja. Dimana peneliti lebih berfokus kepada studi kepustakaan, undang-undang dan contoh kasus nyata yang terjadi.

Kemudian daripada itu, penelitian lain yang signifikan atau sesuai untuk digunakan dengan penelitian ini, adalah Ni Ketut Satya Narayani bersama rekannya I Ketut Sudantra yang berjudul “Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan”. Peneliti menemukan pada penelitian ini tidak membahas akibat hukum serta faktor-faktor yang menyebabkan hak tanggungan tersebut tidak didaftarkan yang merupakan persoalan krusial untuk dibahas. Sehingga peneliti merasa penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya yakni terletak pada penjelasan akibat hukum jika terjadi perjanjian kredit yang macet dan hak tanggungan tersebut tidak didaftarkan secara rinci.

Diprovinsi Gorontalo khususnya permasalahan seperti ini pernah terjadi pada tahun-tahun sebelumnya dimana ada pihak debitur yang melakukan pinjaman kredit ke sebuah bank dengan total pinjaman dibawah 50 juta, namun tidak ditindak lanjuti dengan pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan terdekat atau yang biasa dikenal dengan Badan Pertanahan Nasional. Perjanjian antara pihak debitur dan pihak kreditur tersebut hanya diikatkan dengan SKMHT (Surat Membebaskan Hak Tanggungan) di hadapan notaris atau PPAT. Dari pihak kreditur sendiri juga tidak menyarankan pinjaman tersebut untuk didaftarkan sebagai hak tanggungan. Pada akhirnya, si pihak debitur cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian tersebut sehingganya pihak bank selaku kreditur tidak dapat melakukan penuntutan ke pengadilan dikarenakan hak tanggungan yang menjadi jaminan tidak didaftarkan. Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga pencatat, akan menerima apapun yang dibawa oleh masyarakat sebagai pemohon untuk mencatatkan segala perbuatan hukum yang terjadi di suatu hak atas tanah pihak bersangkutan akan di terima sesuai bukti yang dibawa. Kemudian jika persyaratan yang dibawa hanya SKMHT, maka pihak dari pertanahan akan menolak dikarenakan dasar pencatatan hak tanggungan tersebut adalah APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Hal tersebut menjadi penghambat tidak lahir hak tanggungan pihak debitur sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat jika terjadi wanprestasi di kemudian hari.

Terlihat dari uraian kasus diatas peneliti mendapati bahwa pihak debitur dan pihak kreditur tidak memiliki prinsip kehati-hatian dalam melakukan sebuah perjanjian dimana hal tersebut dapat menjadi sebuah konflik dikemudian hari karena perjanjian kredit yang macet dan tidak didaftarkan ke kantor pertanahan. Sehingga persoalan ini harus menempuh jalur pengadilan dalam proses penyelesaiannya.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (normative law research) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum<sup>11</sup>.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **4.2 Faktor-Faktor Penyebab Tidak Terdaftarinya Hak Tanggungan**

Salah satu asas dari hak tanggungan adalah asas pulisitas yang dimana asas ini memerlukan bahwa hak jaminan harus didaftarkan dan tercatat di Kantor Tanah setempat agar dapat diakses oleh pihak lain, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan karena tidak mengetahui adanya hak jaminan tersebut.

Dari sudut pandang hukum, menjamin perlindungan hukum dan menciptakan kepastian hukum adalah tujuan utama dari pendaftaran hak tanggungan. Pada kenyataannya, masyarakat masih tidak menyadari mengenai validitas pendaftaran terkait hak tanggungan. Ini menunjukkan bahwa dalam prakteknya, sistem pendaftaran hak tanggungan di negara ini masih dianggap tidak memiliki status hukum karena dengan hanya perjanjian tanpa ada dokumen yang lengkap tidak sepenuhnya menjamin bahwa hak tanggungan tersebut telah lahir.

Tidak mendaftarkan hak tanggungan pada properti dapat disebabkan oleh banyak hal, yang paling umum termasuk kelalaian atau keputusan yang disengaja. Berikut adalah beberapa penyebab yang mungkin terjadi:

---

<sup>11</sup> Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2004), h. 52

1. Kelalaian dari Pemilik Tanah

Faktor utama adalah pemilik tanah mungkin tidak menyadari pentingnya mendaftarkan hak tanggungan atau mereka mengabaikannya karena alasan tertentu.

2. Ketidapahaman tentang hukum

Salah satu alasan dapat berupa ketidaktahuan tentang proses hukum atau peraturan yang terkait dengan pendaftaran hak tanggungan. Pemilik tanah mungkin tidak menyadari betapa pentingnya mendaftarkan hak tanggungan untuk melindungi kepentingan pihak terkait.

3. Kendala Administratif:

Pemilik tanah tertentu mungkin menghadapi masalah administratif seperti tidak memiliki waktu atau sumber daya yang diperlukan untuk mengikuti proses pendaftaran yang mungkin terlihat sulit.

4. Kesulitan Finansial

Kesulitan finansial juga dapat menjadi faktor penyebab. Pemilik tanah mungkin enggan atau tidak mampu membayar biaya yang terkait dengan pendaftaran hak tanggungan.

5. Kesengajaan untuk Menghindari Pembebanan

Dalam beberapa kasus, pemilik tanah mungkin sengaja tidak mendaftarkan hak tanggungan untuk menghindari pembebanan hak tanggungan. Mereka mungkin ingin menjaga properti tersebut tanpa ada beban finansial tambahan yang mungkin terjadi akibat pendaftaran hak tanggungan.

6. Proses Hukum yang Rumit:

Beberapa sistem pendaftaran hak tanggungan mungkin memiliki proses yang kompleks atau persyaratan yang sulit dipenuhi. Hal ini dapat membuat pemilik tanah enggan atau kesulitan untuk menyelesaikan prosedur pendaftaran.

7. Ketidaksetujuan Pihak Terkait:

Ada situasi di mana pihak terkait, seperti bank atau lembaga keuangan, tidak setuju untuk mendaftarkan hak tanggungan. Hal ini bisa terjadi karena pertimbangan bisnis atau kebijakan internal tertentu.

8. Perubahan Kepemilikan atau Struktur Hukum

Perubahan kepemilikan atau struktur hukum properti bisa menjadi faktor penyebab. Pemilik yang baru mungkin tidak menyadari atau tidak memprioritaskan pendaftaran hak tanggungan setelah mendapatkan properti.

9. Keterlambatan Pembayaran Biaya Pendaftaran

Biaya pendaftaran hak tanggungan harus dibayarkan tepat waktu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Keterlambatan pembayaran biaya pendaftaran dapat menyebabkan tidak terdaftarnya hak tanggungan.

10. Ketidapatuhan Hukum

Proses pendaftaran hak tanggungan harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Jika proses pendaftaran tidak memenuhi persyaratan hukum, seperti ketidaklengkapan dokumen atau prosedur yang tidak diikuti dengan benar, hak tanggungan tersebut mungkin tidak sah secara hukum.

Sebagaimana yang kita ketahui bersama, perjanjian kredit macet yang hak tanggungannya tidak didaftarkan, merupakan sebuah kefatalan yang sangat besar jika dilakukan. Ketidakterdaftarnya hak tanggungan tersebut akan dapat berdampak pada semua pihak yang terlibat, termasuk kreditur, debitur, dan pihak lain yang terkait. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa proses pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan dengan cermat dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan urai-uraian yang peneliti jabarkan diatas, maka peneliti dapat mengambil kesimpulan :

1. Hak Tanggungan harus bersifat terbuka dan umum agar pihak lain selain kreditur dan debitur dapat mengetahui bahwa hak atas tanah tersebut telah dibebani hak lain yaitu hak jaminan kebendaan dalam bentuk Hak Tanggungan yang dapat dilihat dari buku tanah di Kantor Pertanahan . Hal ini termaktub dalam pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa tanda bukti adanya Hak Tanggungan, adalah dengan diterbitkan nya sertifikat Hak Tanggungan oleh kantor pertanahan setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Akibat hukum jika perjanjian kredit macet yang hak tanggungannya tidak didaftarkan, maka tidak akan lahir Sertifikat Hak Tanggungan yang artinya hak tanggungan tersebut tidak didaftarkan dalam buku tanah hak tanggungan di kantor pertanahan setempat. Selain itu, jika hak tanggungan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan, maka hak tanggungan tersebut tidak akan berlaku terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah tersebut tidak terikat dengan hak tanggungan yang seharusnya ada. Tidak didaftarkannya hak tanggungan pada kantor pertanahan juga berarti bahwa kreditur tidak memiliki jaminan yang sah terhadap aset yang dijamin. Dalam hal ini, Debitur mungkin akan menghadapi kesulitan dalam melaksanakan haknya untuk mengambil alih kembali aset yang sudah menjadi jaminan.
3. Faktor-faktor penyebab tidak didaftarkannya hak tanggungan adalah dikarenakan beberapa hal yang menjadi penghambat seperti kelalaian dari pemilik tanah, kendala administratif, kesulitan finansial, persetujuan pihak terkait dan lain sebagainya. Penting untuk dicatat bahwa tidak didaftarkannya hak tanggungan dapat memiliki konsekuensi hukum yang serius. Pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk melindungi hak kreditur dan memberikan kepastian hukum terhadap jaminan yang diberikan. Oleh karena itu, penting bagi debitur untuk memahami pentingnya dan melaksanakan kewajiban untuk mendaftarkan hak tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### **Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang peneliti paparkan di atas, maka peneliti memberikan beberapa saran diantaranya adalah :

1. Peneliti menyarankan kepada pihak terkait, termasuk debitur dan kreditur, wajib untuk dapat memahami pentingnya pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan memiliki manfaat dan keuntungan yang melindungi hak kreditur dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit. Dengan pendaftaran yang sah, kreditur memiliki jaminan atas aset yang dijamin dan dapat melaksanakan haknya jika terjadi kredit macet. Debitur juga mendapatkan

kepastian bahwa hak tanggungan yang dimiliki atas aset tersebut dilindungi oleh hukum. Selain itu, pendaftaran hak tanggungan juga memberikan perlindungan kepada pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah tersebut, sehingga mereka dapat mengetahui adanya jaminan yang ada. Hal ini menciptakan kepastian hukum dan mengurangi risiko bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit.

2. Peneliti menyarankan kepada lembaga keuangan dan pemerintah untuk dapat meningkatkan kesadaran hukum terkait pendaftaran hak tanggungan dan perjanjian kredit macet. Mengedukasikan kepada masyarakat mengenai upaya dan informasi untuk meningkatkan pemahaman tentang pentingnya prosedur pendaftaran hak tanggungan. Dengan meningkatkan kesadaran hukum ini, masyarakat akan lebih memahami pentingnya pendaftaran hak tanggungan dan prosedur yang harus diikuti. Upaya edukasi dapat dilakukan melalui kampanye publik, seminar, workshop, atau materi pendidikan yang disebarkan kepada masyarakat umum. Dengan pemahaman yang lebih baik, masyarakat akan lebih cenderung melaksanakan pendaftaran hak tanggungan dengan benar, sehingga hak dan kepentingan semua pihak terlindungi secara optimal.

## **DAFTAR REFERENSI**

### **BUKU**

- Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Bank Indonesia. (2016). *Statistik Perbankan Indonesia*.
- Boediono. (2002). *Pengantar Ekonomi Makro*. BPFE, Yogyakarta.
- Djojohadikusumo, S. (2015). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers. Liberty.
- Hart, H.L.A. (1961). *The Concept of Law*. Oxford: Oxford University Press.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta; Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 42-43
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 133.
- Putra, I. K. G. A. (2019). *Hukum perjanjian*. CV. Pustaka Setia

- Rahardjo, S. (2010). Pengantar Ilmu Hukum. Raja Grafindo Persada.
- Santosa, T. (2019). Hukum Jaminan di Indonesia. Prenadamedia Group.
- Soekanto, R. (2009). Pengantar Penelitian Hukum. UI Press.
- Rahardjo, S. (2015). Hukum Jaminan. Liberty.
- Rahardjo, S. (2010). Pengantar Ilmu Hukum. Raja Grafindo Persada.
- Rahardjo, Satjipto. (2018). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Rajawali Press.
- Subekti. (2008). Hukum Perdata. Intermasa.
- Rahardjo, Satjipto. (2018). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Rajawali Press.
- Rasyid, H. A. (2017). Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Seran, M., & Setyowati, A. M. W. (2006). Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen. *Jurnal Hukum Pro Justitia*, 24(2).
- Subekti, R. (2015). Hukum perjanjian Indonesia: Sebuah pengantar. Rajawali Pers.
- Simanjuntak, P. H. (2012). Pengantar hukum perjanjian dan prakteknya. Kencana
- Santoso, E. (2018). *Pengaruh Era Globalisasi terhadap hukum bisnis di Indonesia*. Prenada Media.
- Subekti, R. (2015). Hukum perjanjian Indonesia: Sebuah pengantar. Rajawali Pers.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, suatu tinjauan singkat*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 1
- Wawan Muhwan Hariri, S.H. (2011). Hukum Perikatan. Pustaka Setia Bandung.

## JURNAL

- Adjie, H. (2018). Perlindungan Hukum bagi Kreditur terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan. *Al-Jinayah: Jurnal Hukum Pidana Islam*, 4(1), 187-201.
- Aisyah, S., Febrianty, F., Batubara, H. D. A., Siswanti, I., Jony, J., Supitriyani, S& Yuniningsih, Y. *Manajemen keuangan*. Yayasan Kita Menulis. 2020
- Antoni, H. (2020). *Kualitas Pelayanan Bagian Penagihan Hutang Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Payung Negeri Bestari (Pnb) Pekanbaru Terhadap Kepuasan Nasabah Ditinjau Menurut Ekonomi Syari'ah* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau).
- Arnanda, R., Ardhan, D. T., & Khoirunnisa, R. (2023). Analisis Terhadap Risiko Hukum Pemberian Kredit Perbankan dengan Jaminan Personal Guarantee tanpa Penyertaan Agunan Fixed Asset. *Account: Jurnal Akuntansi, Keuangan dan Perbankan*, 10(1`), 1836-1845.
- Austin, J. (1832). *The Province of Jurisprudence Determined*. London: John Murray.

- Azizah, N., Barkatullah, A. H., & Hafidah, N. (2022). Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara). *Notary Law Journal*, 1(2), 84-99.
- Bentham, J. (1789). *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. London: T. Payne.
- Dewi Notasari, E. (2020). Analisis Sistem Akuntansi Pemberian Kredit Dan Perhitungan Bunga Kredit Angsuran Sistem Fidusia (Kreasi) Pada Pt. Pegadaian (Persero) Cabang Ponorogo (Doctoral Dissertation, Universitas Muhammadiyah Ponorogo).
- Fure, J. A. Fungsi Bank Sebagai Lembaga Keuangan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. *Lex Crimen*, 5(4). 2016
- Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(01).
- Grotius, H. (1625). *De jure belli ac pacis libri tres*. Paris: Apud J. Blaeu. (Diterjemahkan ke bahasa Inggris dengan judul "The Rights of War and Peace" pada tahun 1738).
- Hanavia, Evie, and Widodo T. Novianto. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan." *Repertorium*, vol. 4, no. 1, Jul. 2017.
- Hastuti, E. (2011). Analisis Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kudus. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 1(2), 159-170.
- Hidayat, Nurman. "Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit." *Legal Opinion*, vol. 2, no. 4, 2014.
- Hilda, N. (2014). Strategi inovasi layanan dalam meningkatkan kualitas pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II. *Kebijakan dan Manajemen Publik*, 2(1), 1-10.
- Ihsan, M. A. D. (2023). *Analisis Yuridis Tanggung Renteng Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara).
- Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1).
- Izza, K. F. *PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung). 2022
- Lestari, V. D. (2017). *Perlakuan Akuntansi Atas Kredit Bermasalah Pada Pt. Bpr Padat Ganda Sepanjang Sidoarjo* (Doctoral dissertation, STIE Perbanas Surabaya).
- Marsha, D., Larasati, B., & LFS, A. S. (2014). Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan. *Privat Law*, 2(4), 26561
- Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), 134-148. 2018

- Paputungan, N. (2016). Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *Lex Privatum*, 4(2).
- Rosmalinda, U. Studi Kritik Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perspektif Pencegahan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah. *Akuisisi: Jurnal Akuntansi*, 11(2).2015
- Rudi Indrajaya, S. H., SIP, S. N., & Ika Ikmassari, S. H. (2016). *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Visimedia.
- Sari, A. K. (2015). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).
- Sumual, C. U. (2020). Kedudukan Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Rangka Endaftaran Tanah Berdasarkan Uupa Dan Pp No. 24 Tahun 1997. *Lex administratum*, 8(3).
- Widayati, R., & Mendari, W. E. (2019). Upaya Penanganan Kredit Bermasalah Pada Bank Nagari Cabang Utama Padang.
- Wiguna, M. O. C. (2017). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 14(04), 439-446
- Austin, J. (1832). *The Province of Jurisprudence Determined*. London: John Murray.

## UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan