

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor kepada kreditor pada tataran normatif dapat dilakukan bersamaan untuk mengajukan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan dan dimungkinkan adanya kesempatan kepada pemegang hak lama tersebut, hal ini sesuai pada Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak tanggungan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik, maka tanah tersebut haruslah terlebih dahulu didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan pada tanah yang belum bersertifikat harus dilakukan bersamaan dengan pendaftaran tanah pertama kali. Untuk proses pendaftaran tanah yang belum bersertifikat yang akan dibebani Hak Tanggungan sama halnya dengan permohonan pendaftaran tanah pertama kali seperti biasa pada Kantor Pertanahan.
2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan dengan objek hak atas tanah yang belum bersertifikat sudah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Di kabupaten Indragiri Hulu pelaksanaan Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan cara yaitu melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan seharusnya pada waktu pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pembuatan Hak Tanggungan oleh PPAT juga dilakukan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, karena bisa saja hal ini menimbulkan resiko

karena belum adanya kepastian hukum akan data fisik dan data yuridis tanah tersebut, hal ini akan berpotensi adanya keberatan dari pihak ketiga. Mengingat jarak dari perjanjian kredit sampai pembuatan SKMHT dan APHT membutuhkan waktu yang cukup lama.

B. Saran

1. Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar seharusnya dapat dijadikan jaminan utang perjanjian kredit bank. Akan tetapi di pihak lain pembebanan Hak Tanggungan dalam konteks ini harus juga memberikan perlindungan hukum kepada kreditor. Harus diperhatikan ketika proses pendaftaran masih berjalan terjadi wanprestasi debitor bahkan kredit macet, maka objek tanah yang belum terdaftar tersebut yang seharusnya dapat dijadikan jaminan utang debitor tidak dapat dilakukan penjualan secara eksekusi, karena sertipikat hak atas tanah belum ada dan belum dapat dibebankan Hak Tanggungan. Diharapkan kepada debitor dan masyarakat yang masih memiliki objek tanah yang belum terdaftar dengan kesadaran diri untuk memperoleh kepastian hukum akan kepemilikan tanahnya untuk segera mengajukan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan, tanpa menunggu akan menjadikan objek tanah tersebut sebagai jaminan utang dalam permohonan perjanjian kredit bank. Berikutnya peran sertadan kontribusi dari Notaris-PPAT diharapkan ikut membantu penyuluhan hukum tentang pentingnya kepastian hukum dari tanah yang belum terdaftar dengan memiliki sertipikat hak atas tanah.
2. Disarankan kepada bank untuk lebih berhati-hati dalam menerima objek jaminan berupa tanah yang belum bersertipikat, karena objek jaminan tanah yang belum bersertipikat tersebut terbuka kemungkinan tidak dapat didaftarkan haknya sehingga berakibat pada tidak dapat didaftarkan haknya sehingga berakibat pada tidak dapat didaftarkan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Sedangkan untuk PPAT diharapkan

dapat teliti menerima objek Hak tanggungan tanah yang belum bersertipikat, karena ada kemungkinan gagal pendaftaran Hak Tanggungannya yang dapat berakibat merugikan penerima Hak Tanggungan sebagai salah satu pihak dalam APHT tersebut.

