

Penerapan asas spesialisitas dan asas publisitas dalam pembebanan hak tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Sapartin Wahyu Jayanti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=131086&lokasi=lokal>

Abstrak

Penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian normatif empiris, yaitu penelitian yang dilakukan menggunakan sumber data sekunder untuk selanjutnya dilakukan penelitian terhadap data primer yang diperoleh melalui kuesioner terbuka dan wawancara dengan pihak yang terkait. Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian accecoir dimana perjanjian ini timbul karena adanya perjanjian pokok yang berupa perjanjian hutang piutang atau perjanjian kredit. Dalam pelaksanaannya UUHT mempunyai asas yang sangat penting yaitu asas spesialisitas yang menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik, dimana dengan asas ini akan diketahui keadaan subyek dan obyek Hak Tanggungan yang sebenarnya, sedang asas publisitas mengharuskan Hak Tanggungan tersebut didaftarkan dalam register umum supaya dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Yang menjadi permasalahan dalam tesis ini adalah apakah kedua asas tersebut diterapkan oleh kreditur/bank dalam pembebanan Hak Tanggungan dan permasalahan apa yang timbul dalam penerapan asas publisitas Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Dari hasil penelitian dapat diperoleh kesimpulan bahwa penerapan asas spesialisitas dan asas publisitas yang dilakukan oleh kreditur dalam pembebanan Hak Tanggungan tergantung pada kebijaksanaan yang diterapkan pada bank tersebut. Faktor utama yang menjadi sebab tidak diterapkannya kedua asas tersebut adalah besarnya plafon kredit yang diberikan bank kepada debitur/nasabah. Semakin besar plafon kreditnya semakin ketat bank melindungi jaminan tersebut. Faktor kedua adalah faktor biaya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dan keinginan bank untuk memberikan pelayanan yang cepat dengan biaya yang murah. Permasalahan yang timbul dalam penerapan asas publisitas di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo berkaitan dengan masalah teknis dan masalah administratif yang bersumber pada petugas Kantor Pertanahan serta yang bersumber pada Notaris /PPAT yang berwenang membuatnya. Permasalahan teknis berkaitan dengan kebijaksanaan yang diterapkan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT pada mulanya menjadi kendala dalam penerapan asas publisitas (proses pendaftaran Hak Tanggungan) akan tetapi secara yuridis dapat dipahami dan diterapkan tanpa menyimpang dari aturan yang baku. Permasalahan administratif yang bersumber dari petugas Kantor Pertanahan tidak menjadi kendala bagi terlanasanya pendaftaran Hak Tanggungan karena bukan termasuk dalam pelanggaran yuridis. Berbeda jika kesalahan administratif yang bersumber pada Notaris/PPAT yang berwenang membuatnya, jika tidak segera dilengkapi akta tersebut, maka akta itu batal demi hukum dan tidak dapat didaftarkan. Sehingga asas spesialisitas dan asas publisitas tidak dapat diterapkan dalam pembebanan Hak Tanggungan.

<hr>In its research, this thesis uses normative empiric research method which is using secondary data sources to be then followed up by conducting research towards primary data obtained through open questionnaires and interview with the related parties. Mortgage Right Agreement constitutes a derivative agreement in which this agreement arises due to the presence of main agreement in the form of debt

agreement or loan agreement. In its implementation, the Mortgage Right Law has very important principles which are: the specialty principle that aspires that Mortgage Right can only be burdened on land which has been specifically stipulated, in which with this principle can be found out the condition of the true subject and object of the Mortgage Right, whereas the publicity principle obliges the Mortgage Right to be registered in the public register in order to be acknowledged by the concerned parties. Which becomes the issue in this thesis is whether those two principles are applied by the creditor/bank in the encumbrance of Mortgage Right and what problems will arise in the application of publicity principle of Mortgage Right at the Land Office of Sukoharjo Regency. From the result of research can be concluded that the application of specialty principle and publicity principle carried out by the creditor in the encumbrance of Mortgage Right depends on the policies applied by the bank. The main factor which becomes the cause for the application of those two principles is the amount of plafond of the loan provided by the bank to the debtor/customer. The greater the amount of the plafond of the loan, the more strict the bank will be to protect the securities. The second factor is the factor of cost in the encumbrance process of Mortgage Right and the desire of the bank to provide prompt services with economic cost. Problems arising in the application of publicity principle at the Land Office of Sukoharjo Regency are related to technical problems and administrative problems deriving from the officials at the Land Office as well as deriving from the Notaries/Land Deed Officials who are authorized to draw up the deeds. Technical problem related to the policies being applied regarding the time limit for the validity of Power of Attorney to Encumber Mortgage Right initially becomes an obstacle in the application of publicity principle (process for the registration of Mortgage Right) however, in juridical perspective, it can be acknowledged and applied without deviating from the standard rules. Administrative problem deriving from the officials at the Land Office does not become obstacle for the implementation of registration of Mortgage Right because it is not included in the juridical violation. It will be different if the administrative mistake derives from the Notary/Land Deed Official who is authorized to draw up the deed, if the deed is not immediately completed, then, the deed will be null and void and cannot be registered. Therefore, the specialty principle and the publicity principle cannot be applied in the encumbrance of Mortgage Right.