

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Tidak Menindaklanjuti Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1097/Pdt.G/2020/PN.Dps.) = Responsibility of the Land Deed Official for Not Following Up on the Creation of the Deed of Granting Mortgage Rights (Study of Denpasar District Court Decision Number 1097/Pdt.G/2020/PN.Dps)

Shanea Gabrielle, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920550084&lokasi=lokal>

Abstrak

Penyaluran dana pinjaman yang dilakukan oleh Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (PPSP) kepada debitor harus disertai dengan jaminan berupa tanah dan bangunan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c angka 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.05/2022 Tahun 2022 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan. Hal tersebut dimaksudkan sebagai tindakan mitigasi risiko bagi PPSP untuk mencegah timbulnya kemacetan pembayaran pinjaman oleh debitor yang semestinya dengan didasarkan oleh iktikad baik. Melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), PPSP sebagai penyalur pinjaman semestinya mendapatkan kepastian hukum akan adanya jaminan Hak Tanggungan untuk dapat dilakukannya pelelangan atas tanah yang dijadikan objek jaminan. Penelitian ini menganalisis mengenai kedudukan hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan tanpa diikat dengan APHT sehubungan dengan penyaluran dana pinjaman yang diberikan oleh PPSP dan tanggung jawab PPAT yang tidak menindaklanjuti pembuatan APHT berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1097/Pdt.G/2020/PN.Dps. Penelitian hukum doktrinal ini dilakukan melalui studi kepustakaan guna mengumpulkan data sekunder yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Berdasarkan hasil analisis dapat dinyatakan bahwa kedudukan hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan tanpa diikat dengan APHT sehubungan dengan penyaluran dana pinjaman yang diberikan oleh PPSP adalah tanah tersebut tidak menjadi jaminan atas dana pinjaman yang diberikan oleh PPSP karena perjanjian pembiayaan yang hanya diikat dengan SKMHT belum melahirkan Hak Tanggungan. Adapun PPAT yang tidak menindaklanjuti pembuatan SKMHT menjadi APHT dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, administratif dan Kode Etik. PPSP sebaiknya mempertimbangkan beberapa langkah mitigasi risiko terlebih dahulu sebelum mencairkan dana pinjaman kepada debitor.

.....The disbursement of loans funds by the Secondary Housing Financing Company (PPSP) to debtors must be accompanied by collateral in the form of land and buildings encumbered by Mortgage Rights, as stipulated in Article 11 paragraph (2) letter c number 1 of the Financial Services Authority Regulation No. 12/POJK.05/2022 Year 2022 concerning Secondary Housing Financing Companies. This requirement is intended as a risk mitigation measure for PPSP to prevent loan payment defaults by debtors which should have been conducted in good faith. Through the Deed of Mortgage Granting (APHT), PPSP as the loan provider should obtain legal certainty regarding the existence of Mortgage Rights as collateral to enable foreclosure proceedings on the pledged land. This research analyzes the legal position of land rights used as Mortgage Rights collateral without being bound by APHT in relation to the disbursement of loan funds provided by PPSP and the responsibility of the Land Deed Official (PPAT) who fails to follow up on the

creation of APHT based on the Decision of the Denpasar District Court Number 1097/Pdt.G/2020/PN.Dps. This doctrinal legal study is conducted through literature review to gather secondary data which is subsequently analyzed qualitatively. Based on the analysis, it can be concluded that land used as collateral for Mortgage Rights without being bound by APHT in relation to the disbursement of loan funds provided by PPSP does not secure the loan funds given by PPSP because financing agreements bound only by Conditional Sale and Purchase Agreement (SKMHT) do not establish Mortgage Rights. PPATs who fail to proceed with the creation of SKMHT into APHT can be held liable under civil, administrative, and ethical codes. PPSP should consider several risk mitigation steps before disbursing loan funds to debtors.