



UNIVERSITAS INDONESIA

**AKIBAT HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN
PENDAFTARAN AKTA PEMBEBANAN HAK
TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH
KE KANTOR PERTANAHAN BOGOR**

TESIS

**MELATI PUSPITAWATY, S.H.
0806427354**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**AKIBAT HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN
PENDAFTARAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH KE KANTOR
PERTANAHAN BOGOR**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**MELATI PUSPITAWATY, S.H.
0806427354**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Melati Puspitawaty

NPM : 0806427354

Tanda Tangan :

Tanggal : 13 Januari 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Melati Puspitawaty.

NPM : 0806427354.

Program Studi : Magister Kenotariatan.

Judul Tesis : Akibat Hukum Terhadap Keterlambatan Pendaftaran Akta
Pembebanan Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akte
Tanah Ke Kantor Pertanahan Bogor.

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. F.X. Arsin Lukman, S.H. ()

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H ()

Penguji : Enny Koeswarni, S.H., M.H. ()

Ditetapkan di : Depok.

Tanggal : 13 Januari 2011

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Melati Puspitawaty
NPM : 0806427354
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Akibat Hukum Terhadap Keterlambatan Pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah Ke Kantor Pertanahan Bogor”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 13 Januari 2011

Yang menyatakan,

(Melati Puspitawaty S.H)

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis berjudul:

“Akibat Hukum Terhadap Keterlambatan Pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah Ke Kantor Pertanahan Bogor”

Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dar masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini banyak terdapat kesulitan yang dialami, namun berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya saya dapat menyelesaikan penulisan ini. Oleh karena itu secara khusus saya mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada:

- (1) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Bapak DR. F.X. Arsin Lukman, SH, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Para Penguji;
- (4) Para dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, yang telah memberikan ilmu, membimbing dan mengajarkan ilmu dengan semangat dan penuh tanggung jawab selama saya menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (5) Seluruh staff administrasi dan perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (6) Papa, Mama, dan kedua adik saya serta seluruh keluarga saya yang saya sayangi yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral;
- (7) Ney, yang tanpa lelah selalu menemani hari-hari penulis dalam suka maupun duka, terima kasih atas dukungan dan bantuannya
- (8) Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2008 yang tidak dapat disebutkan satu

persatu.

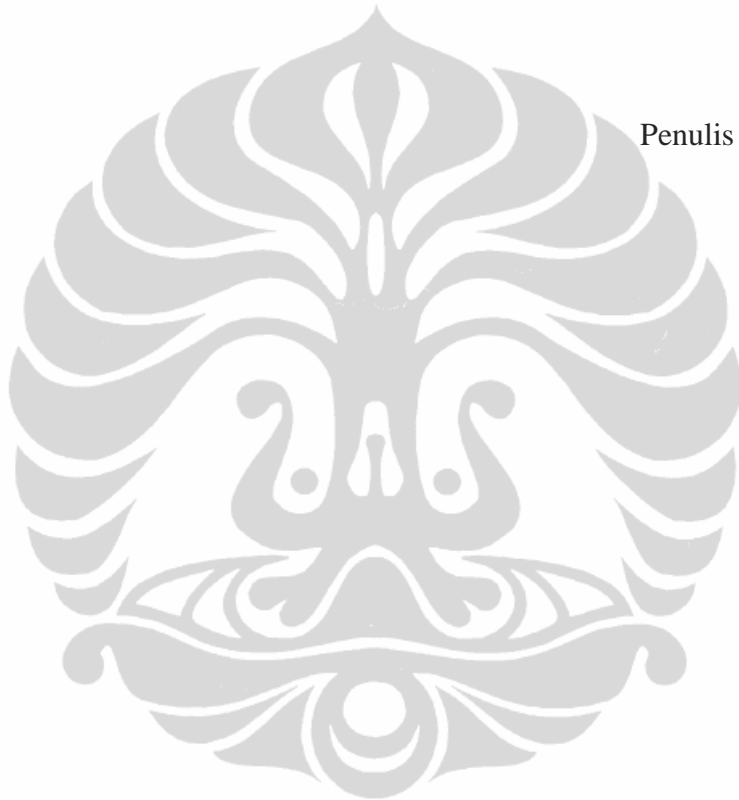
- (9) Semua pihak yang telah memberikan doa dan bantuannya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, Januari 2011

Penulis

Penulis



ABSTRAK

Nama : Melati Puspitawaty

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : Akibat Hukum Terhadap Keterlambatan Pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke Kantor Pertanahan Bogor.

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan adalah dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik materiil maupun sprituil berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur. Maka untuk menunjang kegiatan tersebut pemerintah telah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk di dalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Pada tanggal 19 April 1996 diundangkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau lebih singkatnya disebut UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan). UUHT berusaha memberi kepastian dan perlindungan hukum kepada semua pihak dalam memanfaatkan tanah sebagai obyek Hak Tanggungan. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif. Sumber data penelitian diperoleh dari Kantor Pertanahan Bogor, Teknik pengumpulan data menggunakan data primer dan data sekunder. Hasil dan pembahasan menunjukkan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, kemudian tahap pendaftarannya yang dilakukan oleh kantor pertanahan dan merupakan lahirnya Hak Tanggungan. Dan akibat hukum apabila APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari, APHT yang didaftarkan tersebut tidak batal demi hukum akan tetapi masih terus diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten sampai sertipikat Hak Tanggungan di tanda tangani oleh Kepala Pertanahan dan dapat diambil oleh PPAT yang bersangkutan dan diberikan kepada pihak-pihak yang berhak. Dan dalam penyelesaiannya PPAT yang bersangkutan hanya mendapat teguran lisan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Kesimpulan hasil penelitian keterlambatan APHT yang didaftarkan masih terus diproses oleh Kantor Pertanahan sampai selesai . Dan saran- sarannya adalah APHT yang dibuat oleh PPAT harus segera didaftarkan tanpa adanya keterlambatan agar pihak-pihak yang bersangkutan tidak dirugikan dan proses pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan yang dilakukan oleh PPAT dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Keterlambatan Pendaftaran Hak Tanggungan.

ABSTRAC

Name : Melati Puspitawaty

Study Program: Magister of Notary

Title : Due to the Law Against Late Registration Fees Deed Mortgage
Officer Creator By Land Deed to the Land Office Bogor.

National development done gradually and continuously is in the framework to increase to community life level materially and spiritually, based on Pancasila and Undang-Undang Dasar 1945,- to make equitable and wealthy community. So, to support, the government support many facilities and various means included the effort to support capital by credit facility supply. Encumbrance is charged to guarantee the rights of land rights. On 19 April 1996 Law enacted. 4 Year 1996 on Mortgage of land and objects relating to the land, or more simply called UUHT (Mortgage Act). UUHT trying to provide certainty and legal protection to all parties in utilizing the land as an object of Encumbrance. Research methods used in this study is normative juridical. Source of research data obtained from the Land Office in Bogor regency, Bogor regency PPAT Office and Mortgage Applicant in Bogor regency. Data collection techniques using primary and secondary data. Results and discussion shows that the process of loading in Bogor regency Mortgage is preceded by a stage of the Mortgage Deed of Mortgage made by PPAT, then the registration phase is performed by Bogor district land office and the birth of Encumbrance. And the legal consequences if APHT enlisted by PPAT to the Land Office Bogor regency period exceeding 7 (seven) days, APHT who are not registered will be null and void but still continue to be processed by the Land Office Bogor regency until Encumbrance certificate is signed by the Head Land Bogor regency and can be retrieved by PPAT in question and given to the parties entitled. And in its solution PPAT concerned only verbally reprimanded by the head of the Land Office in Bogor regency. Conclusion The research results are listed APHT delays still being processed by the Land Office to complete. And suggestions were made by PPAT APHT must be registered immediately without any delay to the parties concerned are not harmed and the registration process APHT to Bogor District Land Office by PPAT can run smoothly in accordance with laws and regulation.

Keyword: Mortgage, Mortgage Registration Delay

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	i
Lembar Originalitas	ii
Lembar Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah	iii
Kata Pengantar	iv
Abstrak	vi
Daftar Isi	viii
Bab 1 Pendahuluan	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan	7
1.3. Metode Penelitian	7
1.4. Sistematika Penulisan	10
Bab 2 Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	11
2.1. Pengertian Hak Tanggungan dan Dasar Hukumnya	11
2.2. Ciri-ciri Hak Tanggungan	19
2.3. Asas-asas Hak Tanggungan Atas Tanah	22
2.3.1. Asas Publisitas	22
2.3.2. Asas Spesialitas	23
2.3.3. Asas Tidak dapat dibagi-bagi	23
2.4. Subjek dan Obyek Hak Tanggungan	24
2.5. Pembebanan Hak Tanggungan	28
2.6. SKMHT	36
2.7. Analisa	40
2.7.1. Pelaksanaan Proses Pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang kurang efektif dan efisien.	40
2.7.2. Akibat Hukumnya apabila APHT yang Terlambat didaftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan cara penyelesaiannya.	52

Bab 3	Penutup	59
3.1.	Kesimpulan	59
3.2.	Saran	60
	Daftar Referensi	61
	Lampiran	

