

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN DENGAN NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK
YANG TELAH MENINGGAL DUNIA YANG DILAKUKAN PROSES TURUN WARIS KEPADA AHLI
WARIS BERBASIS KEADILAN**

Dian Melina I

Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula
melinadian@gmail.com

Lathifah Hanim

Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

ABSTRAK

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atas benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Terhadap Pemasangan Hak Tanggungan masih ada yang menggunakan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia. Disinilah Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah berlaku.

Tujuan dilaksanakannya Penelitian ini karena untuk mengetahui Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan, Problematika Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan, dan Cara mengatasi Problematika Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *juridis normative*, dalam pengumpulan data lebih ditekankan pada penguraian dan penafsiran data-data yang dikaitkan dengan kaidah-kaidah hukum, yakni berupa peraturan perundang-undangan, menelaah kaidah-kaidah hukum maupun teori ilmu hukum serta di tambah dengan wawancara kepada para pihak yang terkait dengan masalah yang di teliti.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, maka diperoleh hasil sebagai berikut : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan, Problematika dan Cara Mengatasi Problematikan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis.

Kata kunci : *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hak Tanggungan, Sertifikat hak Milik, Turun Waris*

A. PENDAHULUAN

1. Latar belakang

Pembangunan nasional yang sedang kita laksanakan merupakan salah satu wujud amanat untuk mensejahterakan rakyat. Dalam melaksanakan kegiatan pembangunan faktor dana memegang peranan yang penting. Dana tersebut dapat kita peroleh dari berbagai sumber, diantaranya dengan cara perkreditan atau kredit dari bank.

Bank dalam memberikan kredit kepada pengusaha/ nasabah wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko,

sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.¹

Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya merupakan faktor penting yang harus diperjanjikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penelitian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal dan agunan serta prospek usaha, dalam dunia perbankan dikenal dengan sebutan 5C.²

¹ Retnowulan Sutantio, SH., dkk, 1997/1998, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BPHN. hal. 1

² Retnowulan Sutantio, SH, *Op cit*, hal.2

2. Rumusan Masalah

- a. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan
- b. Problematika Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan
- c. Cara mengatasi Problematika Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan

B. PEMBAHASAN

1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan

a. Proses Turun Waris,

Proses Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia harus melalui tahap turun Waris. Turun Waris berarti serangkaian proses pengalihan kepemilikan tanah dari nama Sertifikat yang telah meninggal dunia atau Pewaris ke atas nama semua ahli waris, baik dari tahap pengumpulan data ahli waris, penandatanganan Surat Keterangan Waris sampai tahap pendaftaran Turun Waris di Kantor Pertanahan.³

Syarat-syarat Pendaftaran Turun Waris di kantor BPN setempat :

1. Mengisi formulir permohonan dan ditandatangani oleh pemohon.
2. Surat Kuasa Pendaftaran ke Kantor Pertanahan apabila pendaftaran dilakukan oleh PPAT.
3. Fotocopi identitas pemohon/ para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan yang dilegalisir, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Sertifikat asli yang sudah diploting.
5. Surat Kematian dan Surat Keterangan Waris yang telah disahkan oleh pejabat berwenang.

³ Wawancara dengan PPAT Heppy Bandaranaike, SH, MKn pada tanggal 28 Februari 2017

6. Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir yang dilegalisir, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
7. SPPD BPHTB yang sudah diverifikasi oleh DPPKAD.
8. Zona Nilai Tanah.

Proses Pendaftaran turun waris tersebut diatas sampai dibayarkannya PNBP ke Bank biasanya hanya membutuhkan waktu kurang dari satu hari. Hanya saja sertifikat baru akan keluar setelah lima hari berikutnya.

b. Tahap Pengikatan Jaminan

Pengikatan Jaminan ini dilakukan oleh PPAT berdasarkan order yang diberikan oleh bank. Proses Pengikatan Jaminan oleh PPAT dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Karena jaminan atau sertifikat tanah masih dalam proses di Kantor Pertanahan, maka PPAT mengikatkan jaminan kredit yang masih dalam proses turun waris tersebut menggunakan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)⁴.
2. Fotokopi KTP dan KK semua ahli waris
3. Surat Kematian dan Surat Keterangan Waris.
4. Fotokopi jaminan atau Sertifikat Tanah yang sedang dalam proses Turun Waris di Kantor Pertanahan.

Setelah persyaratan Pengikatan Jaminan lengkap, selanjutnya seluruh ahli waris menghadap kepada PPAT untuk penandatanganan Akta SKMHT, dengan disaksikan oleh dua orang saksi dari karyawan PPAT bersangkutan dan di saksikan juga oleh Pejabat Bank yang akan mencairkan kredit.

c. Tahap Pemasangan Hak Tanggungan

Tahap ini dilaksanakan setelah Sertifikat Turun Waris telah selesai di Kantor Pertanahan. Berdasarkan akta SKMHT yang telah ditandatangani oleh semua pihak, Akta Pemberian Hak Tanggungan bisa dilaksanakan, hal-hal yang perlu dipersiapkan untuk pemasangan Hak Tanggungan di kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

1. Pengecekan Sertifikat.
2. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan dasar SKMHT yang telah ditandatangani oleh semua pihak, hanya Pejabat Bank saja yang menandatangani akta APHT tersebut, karena berdasarkan SKMHT semua pihak dalam hal ini ahli waris telah menguasai penandatanganan aktanya.⁵

⁴ Wawancara dengan PPAT H.Fathoerrahman Ridho, SH pada tanggal 27 Februari 2017

⁵ Wawancara dengan PPAT Heppy Bandaranaike, SH, MKn, pada tanggal 28 februari 2017

3. Fotokopi KTP dan KK semua pihak.
4. Fotokopi SPPT PBB.
5. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Bank.
6. Surat Kuasa dari Pejabat Bank kepada PPAT yang mendaftarkan ke Kantor Pertanahan.
7. Surat Permohonan dari Pejabat Bank untuk mendaftar Pemasangan Hak Tanggungan.
8. Pengantar PPAT untuk mendaftarkan akta APHT ke Kantor Pertanahan.

Setelah semua syarat lengkap, barulah permohonan Pemasangan Hak tanggungan di daftarkan di Kantor Pertanahan. Proses Pemasangan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setelah berkas telah dibayarkan, akan jadi setelah 7 hari kerja, Produk yang akan dikeluarkan Kantor Pertanahan sebagai akibat hukum dari Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut adalah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan atas nama Kreditor atau Bank yang mendaftarkan Pemasangan Hak Tanggungan tersebut.

Sertifikat Hak Tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (biasanya debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.⁶

2. Problematika Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan

Problematika biasanya akan timbul pada penentuan siapa yang berhak disebut ahli waris, penentuan ahli waris bisa didasarkan pada Surat Keterangan waris yang dibuat oleh Lurah dan camat, namun keterangan waris tersebut dibuat tanpa adanya penelitian sama sekali sehingga tidak diketahui secara pasti, berapa sebenarnya jumlah ahli waris seorang pewaris. Misalnya begini, seorang pewaris yang memiliki istri lebih dari satu, sang istri bisa membuat sendiri-sendiri Keterangan Warisnya. Kondisi ini mengakibatkan sering terjadinya sengketa waris karena Keterangan Waris yang tumpang tindih tersebut.⁷

Dalam kasus Proses Turun Waris untuk dijadikan Jaminan kredit diBank biasanya permasalahan yang timbul adalah keberatannya salah satu ahli waris untuk menandatangani berkas-berkas yang berkaitan dengan proses Turun Waris dan penandatanganan pengikatan Jaminan Kredit di

Bank, hal ini terjadi karena salah satu ahli waris tersebut merasa tidak mengajukan kredit di bank, hanya saudaranya saja yang mengajukan kredit di Bank namun karena Jaminan masih nama orangtua dan belum adanya Pembagian Waris, maka otomatis semua ahli waris harus menandatangani dokumen untuk Proses Turun Waris dan Pengikatan Jaminan di Bank.

3. Cara mengatasi Problematika Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan

Dalam hal ini PPAT harus bisa memberikan Solusi atau jalan keluar bagi para pihak agar masing-masing masih dilindungi secara hukum, dan mendapat keadilan.

Solusi yang bisa diberikan kepada para pihak dalam hal ini ahli waris agar mendapatkan keadilan dan kepastian hukum adalah :

1. Memberikan penyuluhan tentang Hukum kepada ahli waris tentang pentingnya menjaga asset bersama, agar masing-masing menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai satu keluarga.
2. Proses Pemasangan Hak Tanggungan sudah diatur dalam UUHT, sehingga kita harus tunduk kepada aturan tersebut. Dalam kasus Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hal Milik yang telah meninggal dunia, para ahli waris pun harus tunduk kepada aturan yang ada.

Apabila Semua ahli waris saling mendukung kesuksesan masing-masing personil keluarga dalam memajukan usahanya, proses pengajuan Kredit Bank dengan Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah meninggal dunia dapat dilakukan dengan adil tanpa ada yang merasa dirugikan.

C. PENUTUP

Kesimpulan

- a. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan

Peran Pejabat pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan nama Sertifikat Hak Milik yang telah meninggal Dunia harus melalui tahap Turun waris. Pendaftaran turun waris di kantor Pertanahan harus melalui syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh ahli waris, syarat-syarat tersebut diantaranya adalah :

⁶ www.hukumonline.com

⁷ Irma DevitaPurnamasari, SH, MKn, 2014, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer : Kiat-kiat cerdas, mudah, dan bijaks memahami masalah hukum waris*. Bandung: Kaifa, hal. 94

Pembuatan Surat Keterangan Waris, Surat Keterangan Waris adalah surat yang dibuat oleh/di hadapan pejabat yang berwenang, yang menerangkan siapa saja ahli waris seseorang yang sudah meninggal dunia. Berdasarkan Keterangan Warislah, ahli waris dapat mendapatkan hak-haknya, terutama terhadap harta peninggalan waris.

Dengan dimohonkannya Proses Turun Waris di Kantor Pertanahan, maka secara otomatis semua ahli waris menjadi pemegang Hak atas Sertifikat Hak Milik.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya bersamaan dengan Tahapan Proses Turun Waris, yaitu melakukan Proses Pengikatan Jaminan di bank dimana, Ahli Waris menandatangani Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, yang nantinya pada saat turun Waris selesai, berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut dapat langsung ditingkatkan untuk Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didasari atas Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang hanya ditandatangani oleh Pejabat Bank selaku wakil dari bank yang mencairkan kredit. Yang selanjutnya PPAT akan mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan, sehingga akan muncul Sertifikat Hak Tanggungan atas nama Kreditor atau Bank.

- b. Problematika Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan

Dalam pelaksanaannya problematika-problematika yang terjadi adalah, pada saat penentuan Ahli Waris dan ketidaksediaannya salah satu atau beberapa ahli waris untuk menandatangani akta-akta yang berkaitan dengan Proses Turun Waris dan Pemasangan Hak Tanggungan ini, dikarenakan salah satu atau beberapa ahli waris tersebut tidak merasa meminjam atau mengajukan permohonan kredit di Bank.

- c. Cara mengatasi Problematika Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemasangan Hak Tanggungan dengan Nama Sertifikat Hak Milik yang telah Meninggal Dunia yang dilakukan

proses Turun Waris kepada Ahli Waris Berbasis Keadilan

Sebaiknya untuk mengurangi resiko Hukum di kemudian hari dalam Pemasangan Hak Tanggungan sebaiknya murni menggunakan Jaminan atas nama Debitur, sehingga dalam pelaksanaannya setelah melakukan proses Turun Waris langsung dilakukan proses peralihan ke atas nama salah satu ahli waris selaku Debitur dengan cara pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), dengan demikian tidak ada pihak yang akan dirugikan sehingga akan tercipta asas Keadilan bagi semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Undang-undang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 2016 Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Irma Devita Purnamasari, 2014, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer : Kiat-Kiat cerdas, mudah dan bijak memahami masalah hukum waris*, Kaifa, Bandung
- Prof. Purwahid Patrik, SH, dan Kashadi, SH, 2000, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Retnowulan Sutantiom, SH, dkk, 1997/1998. *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BPHN, Jakarta.
- www.hukumonline.com diakses pada tanggal 28 Januari 2017
- Wawancara dengan NOTARIS/PPAT. Heppy Bandaranaike.SH.MKn. pada tanggal 28 Februari 2017