

## BAB IV P E N U T U P

### 1. Kesimpulan

a. Sedasar dengan konstruksi yuridisnya, Sertifikat Hak Tanggungan untuk dapat dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial menurut Penjelasan Umum angka ( 9 ) Undang - undang Hak Tanggungan, perlu dicantumkan irah - irah " Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa." Tetapi dalam praktek pelaksanaan eksekusi berdasarkan kekuatan Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat berjalan tanpa adanya Fiat Eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat. dengan demikian kekuatan eksekutorial dari pada Sertifikat Hak Tanggungan tidak berdaya guna.

Salah satu sebab kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan menjadi tidak berdaya guna karena belum ada Undang - undang Eksekusi Hak Tanggungan yang setara dengan H.I.R. Kalau diperhatikan dengan seksama, Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961 banyak mengandung cacat yuridis sehingga tidak tepat kalau dijadikan dasar untuk pelaksanaan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan. Cacat tersebut antara lain:

Perlu atau tidak pencantuman irah - irah , mengakibatkan terjadi dilema sebagai berikut:

- Pasal 7 ayat ( 1 ) PMA No. 15 / 1961 menyatakan bahwa irah - irah ditempatkan pada Sertifikat Hibotek, dan **tidak pada Akta Hipotek.**

- Selanjutnya pendapat bersama Pengadilan Tinggi Bandung dan Komisaris Daerah Ikatan Notaris Indonesia Jawa Barat yang kemudian dituangkan pada surat tertanggal 3 Januari 1980, No. 6/ 1980/UM/ PTB yang isinya: “ permohonan eksekusi ex pasal 224 HIR **tanpa dilengkapi dengan grosse akta hipotek, harus ditolak, dan dinyatakan pula bahwa yang terdapat pada PMA No. 15 / 1961 adalah tidak sah karena kedudukannya lebih rendah dan karenanya harus ditolak oleh pengadilan.**
- Surat Edaran BPN tanggal 2 Mei 1989, menyatakan bahwa **blanko Akta Hipotek tidak perlu dilengkapi titel eksekutorial.**Kalaupun pada blanko lama masih tercantum titel eksekutorial dan belum terbit blanko baru, supaya PPAT mencoret.
- UU No. 16 / 1985 sertifikat hipotek mempunyai kekuatan eksekutorial, oleh karena itu ada penafsiran bahwa **irah - irah sudah tidak dibutuhkan.**
- Pendapat Direktur Pendaftaran Tanah, Direktorat Jendral Agraria dalam suratnya tanggal 7 Januari 1989 yang ditujukan pada BNI 46 Jakarta dan tembusannya dikirim pada gubernur seluruh Indonesia menegaskan **tidak perlu irah - irah.**
- BPN dalam suratnya tanggal 29 - 12 - 1988 **meralat surat Dijen. Agraria**
- menyatakan **irah - irah tetap dibutuhkan dan dicantumkan pada Sertifikat hipotek.**
- Surat Mahkamah Agung tanggal 3 Mei 1989, **irah - irah tetap diperlukan.**

Menurut pasal 7 ayat ( 1 ) PMA No. 15 /1961 Salinan Akta Hipotek yang memuat nama-nama, dijahit menjadi satu dengan sertifikat hipotek, **dibuat oleh Kantor Pertanahan.** Sedangkan menurut pasal 3 PMA No. 15 / 1961 dengan tegas dinyatakan bahwa Akta Pembebanan Hipotek / Creditverband **dibuat PPAT.** Menurut kenyataan PPAT membuat Akta Hipotek sudah tersedia blankonya rangkap empat, satu eksemplar merupakan minuta yang disimpan PPAT, satu eksemplar untuk Kantor Pertanahan dan sisanya yang dua eksemplar untuk pihak-pihak. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan, salinan akta hipotek itu dipaduk menjadi satu dengan sertifikat hipotek. Jadi pasal 7 PMA No. 15/1961 yang menyatakan **kalian salinan akta hipotek dibuat oleh kantor pertanahan adalah tidak benar.**

Dilema yang terjadi pada sertifikat hak tanggungan sebagai dampak adanya ketentuan PMA tersebut di atas, yaitu **asli Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT, dilegalisir /sesuai dengan aslinya oleh Kantor Pertanahan/BPN.** Hal tersebut dapat dinyatakan telah terjadi pelanggaran administrasi, Hal tersebut dapat dimungkinkan karena Kantor Pertanahan bingung dengan adanya PMA/BPN No. 3 / 1996 yang menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan terdiri dari **salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat**. Sedangkan Kantor Pertanahan mungkin sudah menyadari bahwa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah wewenang PPAT, demikian pula wewenang membuat salinan ada pada PPAT. Sedangkan kalau kantor pertanahan tidak mematuhi Peraturan Menteri Agraria dapat dikatakan melawan atasan. Hal demikian mengakibatkan kantor

pertanahan salah langkah sehingga melegalisir akta asli hak tanggungan yang dibuat PPAT.

b. Kendala yang menghambat kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan pada pelaksanaan eksekusi, khususnya adalah belum adanya undang - undang tentang eksekusi hak tanggungan. Kevacuman tersebut kalau dipaksakan dengan memberlakukan pasal 224 HIR tentang eksekusi hipotek, keadaan sudah berbeda, karena pada waktu dibentuknya pasal 224 HIR, jabatan PPAT belum ada. Sehingga Notaris yang wenang membuat akta hipotek ( surat asli hipotek ). Hal demikian diperberat dengan adanya Peraturan Menteri Agraria / BPN yang mengatur tentang salinan akta hak tanggungan yang dibuat oleh kantor pertanahan dan dijahitkan menjadi satu dengan sertifikat hak tanggungan.

## 2. Saran

- a. Segera dibuat produk perundangan yang setara dengan H.L.R., dan pada Hukum Acara Perdata segera dibentuk dan di dalamnya ada acara eksekusi. Selanjutnya kalau menerbitkan suatu peraturan supaya tetap diperhatikan adanya asas bahwa peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.
- b. Supaya tidak terjadi hambatan atau kendala dalam pelaksanaan pra eksekusi, baik yang terjadi di bank pemerintah maupun bank swasta, maka perlu diciptakan