

**PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) DALAM PRAKTEK PENDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)
DI KOTA SEMARANG**



Tesis
Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Mencapai derajat Sarjana S-2

MAGISTER KENOTARIATAN

REHULINA MANIK, SH
B4B 003 138

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2005

TESIS

**PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) DALAM PRAKTEK PENDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)
DI KOTA SEMARANG**

Disusun Oleh :

REHULINA MANIK, SH
B4B 003 138

Telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing



ANA SILVIANA, SH. MHum
Nip. 132046692

Tanggal : 5 Agustus 2005

TESIS

**PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) DALAM PRAKTEK PENDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)
DI KOTA SEMARANG**

Disusun oleh :

REHULINA MANIK, SH
B4B 003 138


Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 5 Agustus 2005
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Tesis ini telah diterima sebagai
persyaratan untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

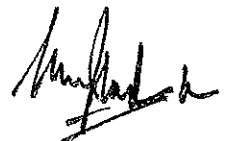
TELAH DISETUJUI OLEH :

Pembimbing

Ketua Program Studi



ANA SILVIANA, SH. MHum
Nip. 132046692



MULYADI, SH. MS
Nip. 130529429

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO : *"Tetapi carilah dahulu Kerajaan Allah dan kebenarannya, maka semuanya itu akan ditambahkan kepadamu"*

(Matius 6 : 33)

PERSEMBAHAN :

Kupersembahkan untuk :

- ❖ **Suamiku tercinta Frans Johannis Huwae**
- ❖ **Anak-anakku tersayang (Samuel & Debora)**

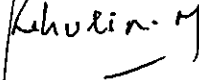
PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, dengan ini menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi atau lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka. Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan dimana perlu.

Semarang, .

Yang menyatakan,



(REHULINA MANIK, SH)

ABSTRACT

THE ROLE AND RESPONSIBILITY OF THE LAND DEED OFFICIAL IN THE IMPLEMENTATION OF MORTGAGE CERTIFICATE REGISTRATION IN SEMARANG CITY

The existence of Law number 4 of 1996 on Right of Mortgage Over Land Including Objects in relation to land has a significant role for developing economic law and will increase economic growth as a whole because of the availability of definite legal security and protection to the parties. The related party in connection with the implementation of the law is Land Deed Official as provided in article 10 paragraph (2) stipulates that right of mortgage conducted by making mortgage certificate and then registered to the Land Administration Official as provided in article 13 Paragraph (1) and paragraph (2)

Object of this research is, first, to know the performance of the Land Deed Official regarding with the implementation of mortgage certificate registration in Semarang city. Second, to know the role and responsibility of the Land Deed Official from conferral up to registration of mortgage right conferral certificate.

The used approach of this research is socio-legal intended to analyze the implementation of the registration of right of mortgage by Land Deed Official at the Land Administration Office. Right of mortgage, as legal institution, is not a norm phenomenon rather than an empirical fact in society. The used data are primary and secondary. They, in turn, analyzed by qualitative analysis.

The result shows that before referring certificate of mortgage right, first of all the Land deed Official should collect juridical data on subject and object of mortgage right. The next steps are to make and to sign certificate of referring right of mortgage and finally registered to the Land Administration Office.

The Land Deed Official has a significant role and responsibility to the process of mortgage right registration because they should collect all relevant document as juridical data carefully as provided by law. Beside it, they are the only official one having competence to make certificate of referring mortgage right and obliged to register the made certificate including the relevant document to the Land Administration Office. In the event of infringement to the deadline provided by law, the land deed Official will be imposed administration sanction but not revoke the certificate and able registered.

ABSTRAK

PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PRAKTEK PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DI KOTA SEMARANG

Kehadiran Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) dalam kerangka perkembangan hukum ekonomi mempunyai peranan sangat penting, karena dengan adanya lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan dapat melindungi kepentingan para pihak pada akhirnya akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan. Salah satu pihak yang terkait dengan pelaksanaan undang-undang ini adalah PPAT, hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT yang menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan dilanjutkan dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan sesuai dengan tersebut dalam Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2).

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam praktek pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kota Semarang, serta untuk mengetahui bagaimana peranan dan tanggung jawab PPAT sejak pemberian sampai pendaftaran APHT tersebut.

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis empiris yang dipergunakan untuk menganalisis praktek pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT di Kantor Pertanahan, karena sebagai lembaga hukum Hak Tanggungan bukan merupakan suatu gejala normatif, tetapi merupakan sesuatu yang berkaitan dengan realitas yang ada dalam masyarakat, dengan menggunakan data sekunder dan data primer yang kemudian dianalisis dengan menggunakan tehnik analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum membuat APHT, PPAT terlebih dahulu melakukan persiapan dengan mengumpulkan data yuridis yang menyangkut subjek dan objek Hak Tanggungan. Langkah selanjutnya adalah pembuatan dan penandatanganan APHT serta mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.

PPAT mempunyai peranan dan tanggung jawab yang penting dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, karena disamping ia harus mengumpulkan dengan cermat semua dokumen-dokumen yang menjadi sumber data yuridis sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang, ia juga merupakan satu-satunya pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat APHT dan diwajibkan untuk menyampaikan APHT yang telah dibuatnya beserta berkas-berkasnya yang diperlukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftar. Dalam hal terjadi pelanggaran oleh PPAT terhadap batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang, maka PPAT yang bersangkutan akan dikenakan sanksi administratif tapi APHT tidak batal dan tetap dapat didaftarkan.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, yang selalu melimpahkan anugerah dan kasihNya sehingga penulisan tesis dengan judul **“PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PRAKTEK PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DI KOTA SEMARANG”** dapat terselesaikan.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat S2 Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro Semarang. Selama penulisan tesis ini, penulis telah mendapat bimbingan, petunjuk, saran-saran dan dukungan yang sangat bermanfaat sehingga tugas yang semula dirasa sukar menjadi lebih mudah dan lancar. Oleh karenanya dengan penuh rasa syukur, hormat dan bahagia, penulis haturkan terima kasih kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH. MS. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
2. Bapak Yunanto, SH. Mhum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
3. Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSc. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang
4. Bapak Prof. DR. Soeharyo Hadi Saputro, dr.SpPD (k) selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang
5. Ibu Ana Silviana, SH, Mhum., selaku pembimbing tesis yang dengan penuh kesabaran membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini
6. Tim Reveiwer Proposal serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji Tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan (MKn) di Universitas Diponegoro Semarang
7. Para guru besar dan bapak, ibu dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan bimbingan dan menyalurkan ilmu kepada penulis

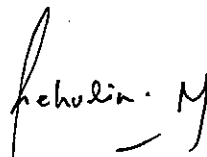
8. Staff Administrasi / pengajaran Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
9. Ibu Suharni, SH, selaku dosen wali
10. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini
11. Para Notaris / PPAT : bpk. Suyanto, SH, bpk. BIP Suhendro, SH, bpk. Muhammad Hafidh, SH, bpk. Tri Joko Subandrio, Sh, bpk. Rachmat Wiguna, SH, ibu Dini Handanayatye, SH, ibu Zulaicha, SH. MKn, ibu Dwi Hastuti, SH, ibu Cyntia Magdalena, SH dan bpk. Djoni Djohan, SH yang telah meluangkan waktunya dan memberikan data dalam penyelesaian tesis ini
12. Suamiku tercinta, Frans yang dengan setia menemani dalam suka dan duka serta anak-anakku Samuel dan Debora yang telah kurang mendapat perhatian karena kegiatan perkuliahan selama ini
13. Orang tuaku yang tercinta Bapak K.Manik (alm) dan ibu Deliana Brahmana (alm), Bapak C.Huwae dan Ibu E.Huwae serta bang Henry, kak Srie, kak Sion , kak Tina, kak Tine, kak Evelyn serta adik-adikku yang selalu setia mendoakanku
14. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan, khususnya angkatan 2003, mas Imam (angk.2002) , bpk. Puji dan bpk. Mishak Titus (angk.2001) yang telah memberi dorongan moril sepanjang perkuliahan dan sebagai teman diskusi dalam penyelesaian Tesis ini
15. Teman-teman di Pelayanan Masyarakat Navigator, yang dengan setia mendukung penulis secara moril dan spirituil
16. Serta pihak-pihak lain yang tidak dapat disebut satu persatu

Menyadari betapa dangkalnya kemampuan dan cakrawala dalam penulisan tesis ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis mohon koreksi maupun kritik dan saran, guna penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum jaminan pada khususnya.

Semarang,

Penulis,



(REHULINA MANIK,SH)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN.....	v
ABSTRACT.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Sistematika Penulisan.....	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	10
2.1.1 Pengertian dan dasar hukum PPAT.....	10
2.1.2 Daerah Kerja PPAT.....	14
2.1.3 Kewenangan dan Kewajiban PPAT.....	16
2.2 Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah.....	21
2.2.1 Pengertian Hak Jaminan Atas Tanah.....	22
2.2.2 Sejarah Singkat hak jaminan Atas Tanah	25
2.2.3 Hak Tanggungan.....	31
BAB III : METODE PENELITIAN	
3.1 Metode Pendekatan.....	44
3.2 Spesifikasi Penelitian.....	44
3.3 Lokasi Penelitian.....	45
3.4 Populasi, Tehnik Sampling dan Sampel.....	45
3.5 Tehnik Pengumpulan Data.....	47
3.6 Analisis Data.....	49
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	
4.1 Peranan PPAT Dalam Praktek Pendaftaran APHT.....	50
4.2 Tanggung Jawab PPAT dalam Praktek Pendaftaran APHT.....	58
BAB V : PENUTUP	
5.1 Kesimpulan.....	81
5.2 Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 51 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sudah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*.

Selama 30 tahun sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan diatas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengatur secara lengkap sesuai dengan yang dikehendaki oleh ketentuan pasal 51 tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam pasal 57 UUPA, diberlakukan

ketentuan Hypotheek sebagaimana diatur oleh buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 yang telah diubah dengan ketentuan Staatsblad 1937-190 sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan diatas berasal dari jaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan dimaksudkan untuk diberlakukannya hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-undang yang dimaksud oleh Pasal 51 diatas.

Ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi . Akibatnya, timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah , misalnya pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian dalam kegiatan perkreditan.¹

Setelah menunggu waktu yang cukup lama , pada tanggal 9 April 1996 pemerintah mengeluarkan undang-undang yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 51 UUPA, yaitu

¹ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah atau yang disingkat dengan UUHT , yang dituangkan dalam Lembaran Negara nomor 42 tahun 1996 dan penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara nomor 3632.

Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pada tanggal 9 April 1996, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.²

Dalam penjelasan UUHT dikemukakan, bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat Hak Tanggungan harus mengandung ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya .
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Memperhatikan ciri-ciri diatas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, maka tujuan UUPA untuk membangun Hukum Tanah Nasional akan selangkah lebih maju dalam mewujudkan dan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

² Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)* , Penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2003, hal.419

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya sering kali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal dimana benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Penerapan asas-asas hukum adat tersebut tidak mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan keikutsertaannya dijadikan jaminan dalam praktek harus dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui 2 tahap kegiatan yaitu :³

1. Tahap pemberian hak tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, hal.64

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UUHT menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian isi pasal tersebut menentukan, bahwa Hak Tanggungan sudah diberikan (walaupun belum lahir) kalau APHT sudah dibuat dan ditandatangani.

Perbuatan pemberian Hak Tanggungan dituangkan dalam APHT dan wajib untuk didaftarkan, sehingga wujud pendaftaran adalah pendaftaran APHTnya. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (3),(4) dan (5) UUHT yang mengkaitkan lahirnya Hak Tanggungan dengan pendaftaran.

Momen lahirnya hak tanggungan merupakan momen yang sangat penting sekali sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan tingkat / kedudukan kreditor terhadap sesama

kreditor preferen dan menentukan posisi kreditor dalam hal ada sita jaminan atas benda jaminan.⁴

Pasal 13 ayat (2) menetapkan bahwa PPAT mempunyai kewajiban pendaftaran hak tanggungan karena jabatannya. Selain ada ketentuan kewajiban, juga ada batas waktu pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran tersebut, sebagaimana tercantum dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT yang menyebutkan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan.

Kata "selambat-lambatnya" mempunyai arti, APHT dan warkah lainnya untuk pendaftaran harus sudah terjadi pada hari ke 7 hari kerja. Hal ini berarti bahwa pengiriman APHT dan warkahnya sebelum 7 hari dibenarkan. Jika diperhatikan, batas waktu 7 hari adalah batas waktu untuk mengirimkan APHT dan warkahnya, mengenai "kapan berkas diterima" oleh kantor pertanahan tidak menjadi masalah.

Keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan dan Kepala Kantor Pertanahan tetap wajib memprosesnya. Tetapi PPAT yang bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman tersebut. Misalnya, Hak Tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftar, karena tanah yang bersangkutan telah terkena sita jaminan.⁵

Dalam penjelasan Pasal 13 ayat (4) UUHT dikatakan bahwa untuk mencegah agar pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, buku 2, Penerbit PT. Citra Aditya, Bandung 1998, hal. 138

⁵ Boedi Harsono, *op cit*, hal 437

jaminan kepastian hukum, maka ditetapkan suatu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Mengingat fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, juga karena berkaitan dengan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka penulis merasa tertarik untuk meneliti tentang peranan dan tanggung jawab PPAT khususnya dalam praktek pendaftaran APHT.

2. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana peranan PPAT dalam praktek pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam praktek pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan?

3. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui peranan PPAT dalam praktek pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT dalam praktek pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan.

4. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat berguna dari 2 sisi yaitu :

1. **Sisi praktis**, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberi masukan bagi PPAT dalam hal praktek pendaftaran APHT, sehingga terlaksana sesuai dengan jiwa dan semangat UUPA dan UUHT dalam rangka memberi perlindungan dan kepastian hukum bagi debitor, kreditor dan pihak lain yang terkait.
2. **Sisi teoritis**, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan peranan PPAT pada khususnya dan hukum jaminan dibidang Hak Tanggungan pada umumnya serta dapat dipergunakan sebagai kajian untuk menyempurnakan Hak Tanggungan agar lebih akomodatif terhadap perubahan dan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat.

5. SISTEMATIKA PENULISAN.

Tesis ini terdiri dari 5 bab dengan perincian sebagai berikut :

1. Bab I berisi tentang pendahuluan yang terdiri dari 5 sub bab yaitu latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.
2. Bab II berisi tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari 2 sub bab yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Hak Tanggungan Sebagai hak Jaminan Atas Tanah
3. Bab III berisi tentang metode penelitian yang terdiri dari 6 sub bab yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi-teknik sampling- sampel, teknik pengumpulan data dan analisis data.

4. Bab IV berisi tentang hasil penelitian dan analisis data yang terdiri dari 2 sub bab yaitu peranan PPAT dalam praktek pendaftaran APHT dan tanggung jawab PPAT dalam praktek pendaftaran APHT .
5. Bab V berisi tentang penutup terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

2.1.1. Pengertian dan Dasar Hukum PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah. Dalam PP tersebut, PPAT disebut sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah. Kemudian tahun 1985 melalui Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun ada disebutkan tentang PPAT yang membuat akta pemindahan hak untuk Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yaitu dalam Pasal 10 ayat (2), namun belum ada suatu defenisi yang pasti tentang siapa PPAT itu.

Ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana dalam Pasal 1 ayat (4) undang-undang tersebut untuk pertama kali ditegaskan statusnya sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak tanggungan menurut perundang-undangan yang berlaku. Boedi harsono menyebutkan bahwa pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi

yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁶

Jabatan PPAT disebut juga dalam Peraturan Pemerintah (PP) 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari PP Nomor 10 tahun 1961, seperti tertuang dalam Pasal 1 angka 24 yang menyebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Khusus mengenai jabatan PPAT ini kemudian dibuat dan diundangkan dalam Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 dimana termuat definisi PPAT sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 angka 1 yang berbunyi sebagai berikut :” pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Dalam Pasal 1 angka 2 dan 3 PP nomor 37 tahun 1998 disebutkan juga tentang PPAT Sementara dan PPAT Khusus. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum lebih diperkuat lagi dengan adanya ketentuan:

⁶ ibid, hal 486

- a) Bahwa sebelum menjalankan jabatannya, PPAT dan PPAT sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan dihadapan Kepala Pertanahan Kabupaten / Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan (pasal 15 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998)
- b) Bahwa ditetapkan baginya bentuk dan ukuran papan nama serta bentuk dan ukuran stempel jabatan (Pasal 20 PP nomor 37 tahun 1998).
- c) Bahwa ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN besarnya imbalan (honorarium) untuk membuat akta (Pasal 32 PP nomor 37 tahun 1998)
- d) Bahwa untuk menjabat jabatan PPAT ditetapkan batas usianya (Pasal 6, 8 PP nomor 37 tahun 1998)
- e) Bahwa ia wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh menteri dan dalam melaksanakan tugasnya diadakan pengawasan oleh pejabat yang ditunjuk oleh menteri, disertai dukungan sanksi (Pasal 35 PMNA /KBPN nomor 4 tahun 1999)

Dalam Pasal 1 ayat (4) PP nomor 37 tahun 1998 disebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam Pasal 21 ayat (1) PP 37 tahun 1998 ditetapkan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, hal ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta. Tiap PPAT mempunyai daerah kerja, dan hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah kerjanya.

Akta otentik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1868 KUHPerdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya. Dengan demikian akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik yang telah memenuhi unsur yang ditentukan dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang sama juga disebutkan dalam penjelasan umum atas UUHT angka 7 bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, sehingga akta tersebut merupakan alat bukti yang sempurna.

Tugas khusus yang diberikan kepada PPAT adalah dalam rangka melaksanakan sebagian pendaftaran tanah, yang oleh UUPA ditugaskan kepada Pemerintah. Karena kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, maka sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karenanya menurut rumusan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 tahun 1986 Pasal 1 angka 2, PPAT adalah pejabat Tata Usaha Negara, dengan demikian terhadap PPAT berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.⁷

Hakekat dari jabatan PPAT adalah :

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun.
2. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya.
3. PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara.
4. Yang merupakan keputusan PPAT sebagai pejabat tata usaha negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan

⁷ ibid, hal. 436

hukum yang mereka lakukan dihadapannya. Memberi keputusan merupakan kewajiban PPAT, dalam hal syaratnya dipenuhi ia wajib mengabulkannya, sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.⁸

2.1.2. Daerah Kerja PPAT

Ketentuan tentang kedudukan dan tugas PPAT dijumpai dalam PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti dari PP nomor 10 tahun 1961. Peraturan Pemerintah tersebut diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 57 tahun 1997, dan penjelasannya dituangkan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696. Ketentuan Pelaksanaan PP 24 tahun 1997 mendapat pengaturan secara lengkap dan rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 .

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa :

“Setiap peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Mengingat fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Sebagai tindak lanjutnya, maka pada tanggal 5 Maret 1998 telah diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 (Lembaran Negara nomor 52 tahun 1998

⁸ ibid, hal. 488-489

dan Tambahan Lembaran Negara nomor 3746) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mulai berlaku sejak diundangkannya. Ketentuan pelaksanaan PP nomor 37 tahun 1998 diatur secara rinci didalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 tahun 1999.

PPAT diangkat oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Ia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus yang memerlukan ijin Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi.⁹ PPAT sebagai pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, diangkat dan diberhentikan oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria atau pertanahan.

Seorang PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak didalam wilayah kerjanya.¹⁰ Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 dalam Pasal 12 ditegaskan bahwa daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten / kotamadya Daerah Tingkat II (sekarang kabupaten / kota), sedangkan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Apabila suatu wilayah kabupaten / kota dipecah menjadi 2 atau lebih wilayah kabupaten / kota, maka dalam waktu 1 tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan kabupaten / kota yang baru, PPAT

⁹ Boedi Harsono, op cit, hal 435

¹⁰ Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal. 4

yang daerah kerjanya adalah kabupaten / kota semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten / kota itu sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan daerah tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten / Kota tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten / kota yang bersangkutan . Hal ini berarti bahwa PPAT yang memilih daerah kerja yang tidak meliputi letak kantornya perlu memindahkan kantornya ke dalam daerah kerjanya yang baru.

2.1.3. Kewenangan dan Kewajiban PPAT

Pasal 1 angka 1 PP 37 tahun 1998 menentukan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun. Kemudian Pasal 2 menyebutkan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran terhadap setiap perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum atas tanah tersebut.

Lebih rinci jenis-jenis perbuatan hukum yang memerlukan akta PPAT adalah :

- a) Jual beli;
- b) Tukar menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
- e) Pembagian hak bersama;

- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 ayat (2) PP nomor 37 tahun 1998 ditegaskan bahwa sebagai pejabat umum, PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum dalam pemberian Hak Tanggungan. APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya (Pasal 1 angka 5 UUHT), kewenangan pembuatan APHT adalah monopoli dari PPAT, selain PPAT tidak ada pejabat lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang untuk membuatnya.

Pemberian Hak Tanggungan adalah salah satu perbuatan hukum yang dilakukan oleh seorang PPAT, hal ini ditegaskan juga dalam Pasal 10 UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan akta pada PPAT merupakan bukti beralihnya hak pembebanan atau mulai berlakunya pembebanan. Tanda bukti ini hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan dan belum mengikat pihak ketiga, sedangkan pendaftaran pada kantor pertanahan merupakan alat pembuktian yang kuat dan tidak hanya mengikat para pihak yang bersangkutan melainkan juga pihak ketiga.¹¹

¹¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah* Penerbit Liberty, 1980, hal. 42

Dalam pasal 3 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998 dinyatakan :

“Untuk melaksanakan tugas tersebut tugas pokok tersebut seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas, mengenai hak atas tanah dan Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus hanya berwenang membuat akta tanah khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya”.

Sehingga PPAT selain mempunyai tugas pokok melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah, juga mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terletak didaerah kerjanya. Begitu juga dalam penjelasan pasal tersebut dinyatakan pada dasarnya PPAT hanya berwenang mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai suatu alat pembuktian yang sempurna dalam melakukan perbuatan hukum lainnya.

Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ini ditentukan dalam ayat (2) yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat dibuat oleh PPAT

yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum.

Berdasarkan Pasal 19 PP nomor 37 tahun 1998 ditentukan bahwa dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib :

1. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap / stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi, Bupati / Walikota Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.
2. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta harus memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri, demikian ditentukan dalam dalam Pasal 20 PP No. 37 Tahun 1998.

Selanjutnya dalam Pasal 21 PP No. 37 Tahun 1998 ditentukan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, semua jenis akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau satua rumah susun yang menjadi obyek perbuatan

hukum dalam akta, yang disampaikan kepada kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setiap lembar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah asli yang disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta itu dicantumkan daftar akta didalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta. Demikian ditentukan dalam Pasal 25 PP No. 37 Tahun 1998.

Dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diisi setiap hari kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dilaksanakan oleh Menteri dalam hal ini Menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria / pertanahan. Demikian ditentukan dalam Pasal 33 PP No. 37 Tahun 1998.

2.2. HAK TANGGUNGAN SEBAGAI HAK JAMINAN ATAS TANAH

Berbicara tentang Hak Tanggungan, tidak dapat terlepas dari sejarah hukum jaminan pada umumnya di Indonesia setelah perang dunia II yang mengalami perkembangan yang lambat. Dalam arti tidak terjadi pembaharuan hukum ataupun pengaturan-pengaturan yang baru mengenai lembaga jaminan yang telah lama dikenal sejak berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Juga tidak terjadi pengaturan mengenai lembaga jaminan yang telah lama tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dan telah lama diakui oleh yurisprudensi, misalnya lembaga fidusia.¹²

Hukum di satu pihak selalu terdapat perkembangan, perubahan, ada pengertian tetapi di pihak lain perubahan itu berlangsung dalam satu alur, ada kontinuitas. Perkembangan dan perubahan seperti itu hanya dapat dimengerti apabila melihat adanya alur perubahan itu.¹³

Kesadaran akan adanya kesinambungan dalam pengaturan undang-undang mempunyai pengaruh yang penting, dalam kita mengartikan ketentuan hukum yang baru, yaitu dalam hal adanya perubahan undang-undang. Apalagi untuk lembaga Hypotheek dan Credietverband yang telah berlaku sekian lama dinegara Indonesia, yang sejak berlakunya UUPA telah

¹² Sri Soedewi Masjahoen, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Penerbit Liberty 1980, hal. 3

¹³ J. Satrio, *op cit*, hal 7-8

diganti dengan hak jaminan atas tanah yang baru yaitu Hak Tanggungan, sudah dapat dibayangkan betapa besar pengaruhnya atas kesadaran hukum masyarakat mengenai hukum jaminan.

2.2.1. Pengertian Hak Jaminan Atas Tanah

Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menetapkan bahwa: "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan".

Ini berarti semua kekayaan seseorang dijadikan jaminan untuk semua kewajibannya, yaitu semua utangnya. Inilah yang oleh hukum Jerman dinamakan "haftung". Jika seseorang mempunyai satu utang, maka jaminannya adalah semua kekayaannya. Semua kekayaan debitor tersebut dapat disita dan dilelang dan hasil pelelangan ini diambil untuk membayar utangnya pada kreditor.¹⁴

Hak jaminan disini tidak memberikan kewenangan bagi yang berhak untuk menguasai benda sebagai pendukung nilai berupa uang, hanya memberikan jaminan bagi pemenuhan suatu prestasi yang berupa memberi sejumlah uang.¹⁵

Pasal 1132 KUHPerdata menegaskan :

"Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan".

Hak jaminan yang bersifat umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata lahir karena undang-undang dan terjadi demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya. Dalam hal debitor memiliki sebidang tanah,

¹⁴ Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, 1978, hal.19

¹⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *op cit*, hal 4

maka tanah tersebut dengan sendirinya menjadi jaminan utang dari debitur tersebut kepada kreditor yang mengutangkan kepadanya (*tanah sebagai jaminan utang*). Tidak ada persyaratan tertentu untuk pembebanannya, dapat dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, bahkan secara lisan pun boleh, apabila debitur wanprestasi, tanah tersebut disita lalu di jual lelang dan hasilnya dibagi diantara kreditor-kreditornya seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing.

Untuk pemberian pinjaman dalam jumlah yang kecil dan debitornya beritikad baik, jaminan umum pasal 1131 KUHPerdara kiranya tidak menimbulkan masalah. Namun, dalam perkreditan modern, dimana kreditornya pada umumnya adalah lembaga keuangan atau bank yang menyalurkan dana milik masyarakat dengan jumlah yang besar, jaminan umum Pasal 1131 KUHPerdara dirasakan kurang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor. Oleh karena itu, untuk mengamankan pengembalian dana milik masyarakat yang disalurkan melalui kredit, bank pada umumnya mensyaratkan jaminan atau agunan. Salah satu agunan yang banyak diminati oleh bank adalah tanah, dengan pertimbangan antara lain tanah tidak mudah musnah, harganya stabil bahkan di daerah cenderung meningkat dan kalau dijual peminatnya banyak.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang, tanah tersebut harus mempunyai nilai yang dapat dihitung dengan uang, karena akan merupakan jaminan bagi pelunasan suatu utang yang berupa uang. Juga harus dapat dipindahtangankan, karena jika debitur cidera janji tanah yang dijadikan jaminan akan dijual. Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani *hak jaminan atas tanah*, selain kedua syarat tersebut, tanah yang

bersangkutan harus termasuk golongan yang terdaftar (bersertipikat) dan secara tegas ditunjuk oleh undang-undang sebagai objek lembaga jaminan yang bersangkutan.¹⁶ Hal tersebut berbeda dengan tanah sebagai jaminan utang yang hanya memiliki 2 (dua) syarat yaitu bisa dinilai dengan uang dan bisa dipindahtangankan.

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitor cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain ("*droit de preference*"). Selain berkedudukan mendahului, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tetap berhak menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain ("*droit de suite*").¹⁷

Dalam pergaulan modern sekarang, penggunaan hak-hak atas tanah sebagai jaminan bukan merupakan hal yang asing lagi, karena dalam sistem perekonomian masyarakat masa kini penggunaan lembaga kredit mempunyai peranan yang sangat penting dan menentukan sekali. Keadaan demikian menuntut untuk mengadakan peraturan hukum tentang lembaga jaminan yang tangguh, yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan jaman.

Dalam UUPA yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik,

¹⁶Boedi Harsono, op cit, hal 57

¹⁷ ibid . hal. 56-57

Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam pasal 51 UUPA yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna bangunan.

Ketentuan dalam Pasal 51 UUPA belum terlaksana dalam waktu yang lama, namun hal ini sudah diperhitungkan oleh pembuat UUPA sehingga dipandang perlu untuk mengadakan suatu ketentuan peralihan sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 57 UUPA yang menyatakan bahwa selama Undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku dalam praktek adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang diubah dengan S.1937-190.

2.2.2. Sejarah Singkat Hak Jaminan Atas Tanah

Sejarah hak jaminan atas tanah ini terbagi dalam 3 kurun waktu yaitu

1. Hak Jaminan Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Salah satu peninggalan Pemerintah Kolonial Belanda terhadap bangsa Indonesia adalah keanekaragaman hukum yang berlaku, memecah belah rakyat Indonesia menjadi golongan-golongan yang mana tiap golongan diperlakukan hukum-hukum yang berbeda-beda pula, khususnya dalam hukum sipil (perdata dan dagang).¹⁸

Adapun yang menjadi dasar atau landasan hukum berlakunya keadaan tersebut setelah Indonesia merdeka pada tanggal 17 Agustus 1945 adalah

¹⁸ I.G.N. Sugangga, *Hukum Waris Adat*, Penerbit Universitas Diponegoro Semarang, hal. 1

Pasal 131 IS ayat (2) sub b jo Pasal 131 IS ayat (6) jo Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 jo Pasal 192 ayat (1) Konstitusi RIS jo Pasal 142 UUDS 1950 jo Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945.¹⁹

Sebagai akibat politik hukum pemerintah jajahan dahulu, maka sebagaimana halnya dengan Hukum Perdata, Hukum Tanah pun sebelum berlaku UUPA berlaku bersamaan berbagai perangkat Hukum Agraria. Ada yang bersumber pada Hukum Adat, yang berkonsepsi politik komunalistik religius. Ada yang bersumber pada Hukum Barat yang individualistik-liberal dan adapula yang berasal dari berbagai bekas pemerintah swapraja, yang umumnya berkonsepsi feodal.²⁰

Sebelum berlakunya UUPA, dalam hukum pertanahan di Indonesia telah mengenal hak jaminan atas tanah. Untuk tanah barat yang dijadikan jaminan seperti hak eigendom, hak erfpacht atau hak opstal, lembaga jaminannya adalah *Hypotheek*. Untuk benda bergerak yang dijadikan jaminan hutang, jaminan itu disebut gadai (pand).²¹

Lembaga hypoteek pada waktu itu ketentuan hukum materilnya diatur dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia pasal 1162 sampai dengan 1332. Tata cara pemberian, penerbitan tanda bukti haknya dilakukan oleh pejabat yang disebut *Overschrijvings Ambtenaar* berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1934-27). Setelah dibuatkan aktanya oleh pejabat yang bersangkutan, kemudian diterbitkan surat tanda buktinya berupa *Grosse Akta Hypotheek*. Jadi pemberian *Hypotheek* dihadapan

¹⁹ *ibid*, hal. 3

²⁰ Boedi Harsono, *op cit*, hal.1-2

²¹ Siti Soetami, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, PT. Eresso, Bandung, 1992, hal.28

Overschrijvings Ambtenaar yang membuat aktanya sekaligus mendaftarkannya.²²

Selanjutnya apabila yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari Hak milik Adat , lembaga jaminan yang disediakan adalah Credietverband yang ketentuan materinya baik pemberian maupun pendaftaran telah diubah dengan S.1937-190. Dalam hal ini pemberiannya dilakukan oleh wedana yang bertugas membuat aktanya, sekaligus mendaftarkannya. Sebagai tanda buktinya diterbitkan grosse akta Creditverband dan lembaga jaminan ini hanya dapat diberikan dalam bank-bank tertentu.

2. Hak Jaminan Atas Tanah Setelah berlakunya UUPA, sebelum UUHT

Dengan berlakunya UUPA yaitu UU nomor 5 tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, dalam pasal 51 ditentukan sebagai lembaga hukum jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya akan diatur dengan undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Adapun hak-hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana disebut dalam pasal 25, 33 dan 39 UUPA.

Kelahiran UUPA telah membawa perombakan fundamental terhadap hukum pertanahan pada umumnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan atas hak atas tanah pada khususnya.²³ Agar lembaga tersebut bisa mulai digunakan sejak UUPA mulai berlaku, diperlukan

²² Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta 1986, hal.87

²³ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 1999 hal. 26

peraturan-peraturan sebagai pelengkap ketentuan-ketentuannya sendiri yang sudah ada²⁴. Untuk itu ditentukan dalam Pasal 57 disebutkan :

“selama Undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang mulai berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang diubah dengan S.1937-190”.

Ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek yang dimaksudkan bukan hanya yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga ketentuan-ketentuan mengenai tatacara pembebanan dan penerbitan surat tanda buktinya sebagaimana diatur dalam Overschrijvings Ordonantie 1934.

Selanjutnya, dengan mulai berlakunya pendaftaran tanah menurut ketentuan PP 10 tahun 1961, tatacara pembebanan dan penerbitan sertipikat hypotheek dan credietverband tidak menggunakan ketentuan-ketentuan hypotheek dan credietverband menurut Overschrijvings Ordonantie dan pejabat yang membuat aktanya bukan lagi Overschrijvings Ambtenaar (Pejabat Balik Nama) dan wedana tapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), keadaan tersebut berlangsung sampai undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan terbentuk.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa yang terang masih berlaku diantara pasal-pasal dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pertama pasal yang mengatur hypotheek yang pada tanggal 24 September 1960 masih berlaku, yaitu pasal 1162, 1189, 1173 sampai dengan

²⁴ Boedi Harsono , *op cit*, hal. 146

1181, 1184 dan 1185, 1189 sampai dengan 1194 dan pasal 1197 sampai dengan 1232.²⁵

Pasal 1164 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak berlaku lagi dalam hubungannya dengan hukum tanah, karena telah diganti dengan pasal 25, 33 dan 39 UUPA. Pasal-pasal tersebut menentukan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan, yang menggantikan hipotik sebagai lembaga jaminan. Pasal-pasal yang lain yang mengatur hipotik, sejak mulai berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada tanggal 1 Mei 1948, memang belum pernah berlaku.²⁶

Ada perbedaan pendapat mengenai berlakunya hak tanggungan yang disebutkan dalam Pasal 51 UUPA, pendapat pertama, dalam hal ini Prof. Soebekti, mengatakan bahwa mengenai segi materilnya Hypotheek dan Credietverband masih berlaku ketentuan lama, sedang segi formilnya (pendaftaran / pembukaan, cara pembebanan / pemasangan, pencoretan dan sebagainya) harus diatur peraturan-peraturan baru. Namun menurut Boedi Harsono, Hypotheek sebagai lembaga jaminan atas tanah sebagaimana halnya dengan Credietverband, sejak tanggal 24 September 1960 sudah tidak ada lagi, karena sudah diganti dengan Hak Tanggungan, sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang baru. Sedangkan hipotik sebagai hubungan hukum yang konkret, konversinya secara tegas disebut dalam Pasal I ayat 6 ketentuan konversi UUPA.²⁷

²⁵ ibid, hal.139

²⁶ ibid

²⁷ ibid, hal 149 dan 151

Pasal-pasal yang mengatur tentang hipotik masih dinyatakan tetap berlaku, karena :

- a. Hipotik sebagai lembaga hak jaminan masih tetap ada untuk benda bukan tanah, yaitu kapal-kapal dengan isi bruto sekurang-kurangnya 20 m³ seperti diatur dalam pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
- b. Masih diperlukan untuk dapat mengoperasionalkan hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah yang baru, melengkapi ketentuan-ketentuannya sendiri, sebelum undang-undang yang mengaturnya terbentuk (pasal 51 jo 57 UUPA).

3. Sesudah berlakunya UUHT

Setelah menunggu selama 36 tahun sejak UUPA menjanjikan akan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka pada tanggal 9 April 1996 disahkan UU nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dengan diundangkannya UUHT, maka tidak saja menunjukkan atau terciptanya unifikasi Hukum Tanah Nasional, tapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberi perlindungan hukum pada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk jaminan atas tanah.

Dengan demikian maka ketentuan hipotik dan creditverband sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 UUPA tidak berlaku lagi karena semuanya diatur dalam UUHT dan peraturan pelaksanaannya.

2.2.3. Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 pada pasal 1 angka 1 telah dirumuskan tentang pengertian Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah 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 atau tidak berikut 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 lain.

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah atau merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditornya terhadap kreditor-kreditor lain (*droit de preference*). Hal tersebut dijelaskan dalam pasal 1 angka 4 penjelasan umum UUHT, bahwa yang dimaksudkan dengan "memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain" adalah :

" bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku".

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 tersebut, terdapat unsur-unsur esensial, yang merupakan sifat dan ciri-ciri dari Hak Tanggungan , yaitu :

a. Lembaga jaminan untuk pelunasan utang tertentu;

- b. Pembebanannya pada hak atas tanah;
- c. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
- d. Memberikan kedudukan yang preferen kepada kreditornya.²⁸

Selanjutnya peraturan perundang-undangan yang mengatur Hak Tanggungan sampai dengan saat ini adalah:

1. UUPA: Pasal 25,33,39 dan 51 mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan dan perintah pengaturan Hak tanggungan lebih lanjut dengan undang-undang;
2. UU nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (LN 1996-42;TLN 3696);
3. Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk enjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu'
6. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14, dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT, bahwa peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya UUHT berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, yaitu pasal 224 Reglemen Indonesia yang di-baharui dan pasal 258 Rechts Reglemen Buiten Gewesten;
7. Dalam Pasal 25 UUHT dinyatakan, bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUHT, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan, kecuali ketentuan mengenai Credietverband dan Hypotheek sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan, tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan UUHT dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan UUHT.²⁹

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan tersebut adalah perjanjian accesoir yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian ikutan karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri dalam arti eksistensi, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan bergantung kepada perjanjian

²⁸ Racmadi Usman, *op cit*, hal 69-70

²⁹ Boedi Harsono, *op cit*, hal. 417-418

pokoknya. Istilah Hak Tanggungan ditemukan dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA yang antara lain menyatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan dalam Pasal 4 dan Pasal 27 UUHT serta penjelasannya, objek Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan ;
- b. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
- c. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dan dinyatakan dengan tegas dalam APHT;
- d. Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didirikan diatas tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui 2 tahap kegiatan yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, yang didahului dengan adanya perjanjian utang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.³⁰

Dalam pasal 10 UUHT disebutkan bahwa :”Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan

³⁰ Purwahid Patrik dan Kashadi, op cit hal. 64

sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT disyaratkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan, kalimat ini selanjutnya harus dihubungkan dengan dengan anak kalimat “*yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang*” . Apakah dengan demikian tidak bisa diberi Hak Tanggungan, kalau di dalam akta utang piutangnya tidak diperjanjikan hal itu? Kalau diperhatikan lebih seksama, maka disana disebutkan “*perjanjian*” utang piutang, bukan “*akta*” utang piutang. Karena perjanjian utang piutang pada dasarnya tidak terikat bentuk tertentu, maka bisa dibuat secara lisan maupun tertulis. Jadi walaupun dalam akta kreditnya tidak disebutkan tentang jaminan Hak Tanggungan, kiranya cukup memenuhi syarat Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut diatas, kalau dalam perjanjian mungkin lisan yang mendahului perjanjian kreditnya diperjanjikan jaminan Hak Tanggungan.³¹

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan ini mengajarkan bahwa pemberian Hak Tanggungan tidak bisa dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, melainkan harus dengan akta pejabat yang khusus ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan yaitu PPAT dan dengan dibuatnya dalam bentuk akta otentik.

³¹ J.Satrio, *op cit.*, hal. 270

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagaimana yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Isi APHT terdiri dari yang wajib dimuat / dicantumkan dan yang tidak wajib dimuat (fakultatif). Ketentuan mengenai ini yang sifatnya wajib dicantumkan, jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan APHT batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan mengenai subjek, objek, utang maupun benda yang dijaminkan.

Berdasarkan Pasal 11 UUHT menyebutkan bahwa isi dalam APHT yang wajib dicantumkan meliputi :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
Dalam hal ini, jika Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain dari pada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.
- b. Domisili para pihak dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan. Dalam hal ini memuat juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- d. Nilai tanggungan
Nilai tanggungan yang dimaksud adalah suatu pernyataan sampai sejumlah berapa batas yang dijamin dengan Hak Tanggungan bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa kurang dari nilai tanggungan tersebut.
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan

Uraian ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian kepemilikan, batas-batas dan luas tanahnya.

Isi yang fakultatif atau isi yang tidak wajib dicantumkan, berupa janji-janji dan tidak mempengaruhi terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dibuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian didaftar pada kantor pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Pembuatan APHT wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan (HT) dan 2 orang saksi³² (dalam pembuatan APHT kreditor disebut sebagai *penerima HT*, namun setelah HT lahir kreditor disebut sebagai *pemegang HT*). Jika tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dengan akta otentik dan disertai batas waktu penggunaannya yang mana harus dikaitkan dengan status tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan kemudian wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Adanya pembatasan waktu penggunaan SKMHT tersebut salah satu tujuannya adalah untuk menghindari berlarut-larutnya waktu pelaksanaan pemberian APHT.

Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan

³² Boedi Harsono, *op cit*, hal. 435

kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

3. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftar pada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan pada kantor pertanahan, melalui petugas atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarkannya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan, tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan"

Yang dimaksud dengan warkah yang lain meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertipikat hak atas tanah dan / atau surat-surat keterangan mengenai objek Hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya dan sanksi atas

pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke-7 (tujuh) setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke-7 jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal/buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan itu lahir, asas publikasi terpenuhi dan dapat mengikat kepada pihak ketiga.

Dalam hal hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, tanah tersebut wajib disertipikatkan dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ke-7 yang ditetapkan sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 14 UUHT disebutkan bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, dikembalikan kepada

pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, namun kreditor dapat memperjanjikan lain didalam APHT yaitu sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor. Setelah sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan maka oleh Kantor Pertanahan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan, demikian menurut Pasal 14 ayat (5) UUHT.

Memperoleh hak istimewa yaitu mendapat pelunasan terlebih dahulu dari kreditor-kreditor lainnya apabila debitor cidera janji (hak preferen) terhadap objek hak jaminan yang telah ditunjuk, merupakan tujuan dari perjanjian penjaminan pada umumnya termasuk Hak Tanggungan, oleh karena itu, saat lahirnya hak preferen sangat penting bagi kreditor.

Kedudukan istimewa dari kreditor tidak diperoleh pada saat tercapainya kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak tanggungan dengan ditandatanganinya APHT dihadapan PPAT, karena pada saat penandatanganan APHT, Hak Tanggungan belum lahir, hak tanggungan lahir setelah didaftarkan oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dalam hukum perjanjian berlaku asas konsensualitas, yang artinya setiap perjanjian itu sudah dilahirkan dan sah (dalam arti mengikat para pihak) sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah ada kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dan tidak dipersyaratkan suatu formalitas tertentu.

Dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, nampak jelas pengecualian terhadap asas konsensualitas ini. Kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT saja, menurut UUHT tidak melahirkan Hak tanggungan. Bahkan menurut UUHT, tidak ada

kemungkinan bagi Hak Tanggungan lahir pada waktu atau tanggal yang sama pada pemberian Hak Tanggungan itu sendiri.

Dalam UUHT tidak dijumpai ketentuan yang mewajibkan PPAT mendaftarkan Hak Tanggungan pada tanggal yang sama dengan pemberian Hak Tanggungan (penandatanganan APHT), malah dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa pendaftaran wajib dilakukan "selambat-lambatnya" 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.

Sebelum didaftarkan Hak Tanggungan belum lahir, konsekwensinya hak preferen (*droit de preference*) belum ada, *droit de suite* belum ada, objek Hak tanggungan tersebut masih bisa disita oleh pengadilan, kalau pemilik jaminan itu jatuh pailit maka harta itu masuk *boedel* kepailitan dan yang masih berlaku adalah penjaminan umum berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara.

Adanya pembebanan Hak Tanggungan oleh para pihak yang dituangkan dalam APHT dihadapan PPAT, pihak ketiga belum tentu mengetahui adanya Hak Tanggungan tersebut. Dengan ditandatanganinya APHT, adanya Hak Tanggungan baru diketahui oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan, saksi-saksi dan PPAT karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum. Siapa kreditornya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan dan berapa nilai tanggungannya, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan apabila Hak Tanggungan tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan karena daftar yang tersedia pada kantor pertanahan bersifat terbuka untuk umum.

Dengan lahirnya Hak Tanggungan tersebut, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan mendapat perlindungan dan kedudukan istimewa sebagai berikut :

1. Jika debitor cidera janji, kreditor berhak menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut; terlebih dahulu dari kreditor-kreditor lainnya (*droit de preference*);
2. Kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*);
3. Apabila debitor pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Ini berarti, bahwa objek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan, sebelum kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda yang bersangkutan;
4. Sifat Hak Tanggungan adalah tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu objek. Hak Tanggungan yang bersangkutan membebani objek-objek tersebut masing-masing secara utuh. Jika kreditnya dilunasi secara angsuran, Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani setiap objek untuk sisa utang yang belum dilunasi;
5. Keistimewaan lainnya adalah bahwa Hak Tanggungan itu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, jika kreditor cidera janji. Sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa*" untuk memberikan kekuatan

eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Ketentuan mengenai kepastian tanggal lahirnya Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 13 yaitu hari ke-7 (tujuh) setelah kantor pertanahan menerima APHT dan warkah-warkahnya secara lengkap.

Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor tapi juga memberikan perlindungan seimbang terhadap debitor dan pemberi Hak Tanggungan bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang piutang debitor dan kreditor, dalam hal debitor cidera janji misalnya kreditor lain atau pihak yang membeli objek Hak Tanggungan. Perlindungan tersebut antara lain:

1. Pemberian Hak Tanggungan dengan akta otentik, dalam hal ini dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT;
2. Dipenuhinya syarat spesialisitas;
3. Dipenuhinya syarat publisitas (dengan pendaftaran);
4. Adanya janji yang dilarang;
5. Lembaga Roya Partial.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metodologi atau ilmu tentang metode, mempunyai arti suatu studi logis dan sistematis tentang prinsip-prinsip yang akan mengarahkan penelitian, dengan demikian metodologi dimaksudkan sebagai suatu prinsip dasar berhasilnya penelitian yang merupakan suatu sistem atau cara untuk memperoleh data mengetahui lebih jelas suatu permasalahan yang dihadapi sehingga dapat dirumuskan suatu kesimpulan akhir dalam memecahkan masalah tersebut.

Menurut Soerjono Soekanto, istilah "metodologi" berasal dari kata "metode" yang berarti "jalan ke"; namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut :

- a. suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
- b. suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
- c. cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.³³

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya, namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada 2 buah pola berfikir menurut sejarahnya yaitu berfikir secara rasional dan secara empiris atau pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁴

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, penerbit Universitas Indonesia 1984, hal. 5

³⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Penerbit Ghalia Indonesia, 1988, hal. 36

3.1. Metode Pendekatan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris³⁵, dengan alasan bahwa menurut Bambang Waluyo, memang sering penelitian hukum empiris tidak dilakukan tersendiri terlepas dari penelitian hukum normatif. Tujuan lainnya agar diperoleh hasil yang lebih memadai baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.³⁶

Pendekatan yuridis empiris dipergunakan untuk menganalisis praktek pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT beserta pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, karena sebagai lembaga hukum Hak Tanggungan bukan merupakan suatu gejala normatif, tetapi merupakan sesuatu yang berkaitan dengan realitas yang ada dalam masyarakat, artinya pendekatan ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungannya dengan aspek-aspek hukumnya, serta mencoba menjelajahi realitas empiris yang menyangkut proses pendaftaran Hak Tanggungan.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah deskriptif analitis yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih.³⁷

³⁵ ibid, hal. 34

³⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.16

³⁷ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Tehnik Penelitian di bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*. 1999, Remaja Rosda Karya, Bandung, hal.63

Lebih jauh penelitian ini berusaha untuk menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan-temuan dilapangan. Data yang diperoleh dari penelitian lapangan adalah data primer yaitu segala sesuatu yang berkaitan dengan peranan dan tanggung jawab PPAT dalam praktek pendaftaran APHT yang diperoleh secara langsung dari responden.

3.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah wilayah Kota Semarang. Lokasi ini dipilih karena Kota Semarang merupakan ibu kota propinsi Jawa Tengah yang dikenal sebagai kota dagang, sehingga dapat dipastikan menjadi pusat lalu lintas perdagangan. Dengan demikian untuk menunjang kegiatan usaha tersebut diperlukan berbagai macam transaksi diantaranya adalah transaksi kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menjadi objek dalam penelitian ini.

3.4. Populasi, Teknik Sampling dan Sampel.

A. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.³⁸ Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.³⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh PPAT yang ada di kota Semarang.

³⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 1998 hal. 121

³⁹ Soerjono Soekanto, *op cit* hal 172

B. Teknik Sampling

Teknik sampling yang dipakai untuk menentukan sampel dalam penelitian ini adalah *Purposive sampling* atau penarikan sampel bertujuan dan dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu, dengan alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya,⁴⁰ sehingga tidak dapat menarik sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.

Untuk menentukan sampel berdasarkan tujuan tertentu haruslah dipenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Harus didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama populasi.
2. Subjek yang diambil sebagai sampel harus benar-benar merupakan subjek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat pada populasi.
3. Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti dalam studi pendahuluan.⁴¹

Dalam penelitian ini diambil 10 orang PPAT dari 130 orang PPAT yang ada di kota Semarang, dengan alasan tugas dan wewenang PPAT satu sama lainnya diatur dengan peraturan yang sama .

C. Sampel

Mengingat tingginya tingkat homogenitas dari populasi maka sampel yang diambil dari populasi adalah PPAT selaku pejabat yang berwenang dan sudah pernah membuat APHT di Semarang sebanyak 10 orang yang kemudian menjadi responden dalam penelitian ini.

⁴⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *op cit*, hal.51

⁴¹ *ibid*

Untuk melengkapi data dalam penelitian ini, maka penulis mengambil beberapa informasi tambahan dari Seksi Peralihan Hak Kantor Pertanahan di Kota Semarang yang dijadikan nara sumber sehubungan dengan pendaftaran Hak Tanggungan.

3.5. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data mengandung makna upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data-data tertentu. Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini meliputi data sekunder dan data primer.

1. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan dengan mengkaji, menelaah dan mengolah buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, artikel atau tulisan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang diteliti. Adapun alat pengumpul data yang dipergunakan dalam studi kepustakaan adalah kajian dokumentair, yang meliputi :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :
 1. Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata
 2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 3. PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
 4. Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).

5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN nomor 3 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
 6. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN nomor 4 tahun 1996 tentang penetapan Batas Waktu Surat Keputusan Pembebanan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Kredit Tertentu.
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan jabatan PPAT.
 8. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 37 tahun 1998.
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti :
- Karya ilmiah (makalah) tentang PPAT dan Hak Tanggungan
- c. Bahan hukum Tersier, yakni bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yakni :
- Kamus Bahasa Indonesia

2. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau pihak-pihak yang terkait langsung dengan masalah yang diteliti. Penelitian data primer ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subjek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan. Untuk memperoleh data tersebut, maka akan dilakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang

telah ditentukan sebelumnya, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang terfokus.⁴²

Dalam wawancara ini, responden yang diwawancarai mempunyai pengalaman tertentu atau terjun langsung pada objek tertentu yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Dari hasil wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran tentang praktek pendaftaran Hak Tanggungan. Kepada responden diajukan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian diperdalam untuk memperoleh informasi lebih lanjut sehingga diperoleh jawaban yang lengkap dan mendalam atas permasalahan yang diteliti dan hasil yang diperoleh dari wawancara ini merupakan data primer untuk mendukung data sekunder. Wawancara dilakukan terhadap subjek penelitian yaitu :

- a). 10 orang PPAT di kota Semarang sebagai responden
- b). 1 orang pejabat yang berwenang di kantor Pertanahan Semarang sebagai narasumber

3.6. Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan mengenai Peranan dan Tanggung Jawab PPAT dalam praktek Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kota Semarang.

⁴² ibid, hal.60-61

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

4.1. Peranan PPAT dalam Praktek Pendaftaran APHT

Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridisnya. Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, peranan PPAT sangatlah penting. Menurut ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah, haknya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, kata "peranan" diartikan sebagai "*tindakan yang dilakukan oleh seseorang dalam suatu peristiwa*".⁴³ Dalam kaitannya dengan praktek pendaftaran APHT oleh PPAT, berdasarkan hasil wawancara dengan responden, tindakan yang dilakukan dapat berupa :

A. Persiapan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

⁴³ Tim Prima Pena, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (Edisi Terbaru)*, Penerbit Gitamedia Press hal. 641

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, bahwa awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan.

Bila dilihat dari urutan kegiatannya, pembebanan Hak Tanggungan sebenarnya terdiri dari 3 tahap, yaitu :

- a. Tahap pertama adalah adanya perjanjian utang piutang.
- b. Tahap kedua adalah pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT
- c. Tahap pendaftaran dan pemberian sertifikat Hak Tanggungan ⁴⁴

Dengan demikian, pendaftaran merupakan tahap akhir proses pembebanan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pendaftaran dilakukan apabila :

- a) Pertama, ada perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang yang didalamnya mengandung janji untuk memberikan hak atas tanah sebagai agunannya. Perjanjian utang piutang ini selalu dibuat tertulis baik di bawah tangan atau dengan akta notariil, dimana perjanjian utang piutang ini merupakan dasar untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan pemberian jaminan yang dimaksud. Namun dalam praktek atas permintaan para pihak khususnya kreditor yang pada umumnya adalah bank lebih banyak dibuat dengan akta notariil;
- b) Kedua, janji tersebut kemudian direalisasikan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah tersebut dalam APHT dihadapan PPAT. Ini

⁴⁴ Maria Darus Badrul zaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Penerbit Alumni Bandung, 1980, hal.121

berarti bahwa pemberian Hak Tanggungan harus dengan akta otentik, bukan dengan akta dibawah tangan.

Salah satu asas dari hak jaminan pada umumnya, baik kebendaan maupun jaminan perorangan adalah "*asas accesoir*", yang artinya baik lahir maupun kelangsungan hidupnya, beralihnya serta berakhirnya hak jaminan tergantung pada perjanjian pokoknya yang berupa utang piutang. Dalam hal perjanjian pokoknya tidak sah, maka perjanjian *accesoir*nya batal demi hukum.

Dalam praktek, Notaris atau PPAT hanya membuat akta atas permintaan para pihak, tidak ada akta Notaris atau PPAT yang dibuat karena jabatan atau tanpa diminta. Walaupun Notaris atau PPAT membuat akta atas permintaan para pihak, ini tidak berarti bahwa setiap ada permintaan, pembuatan akta harus selalu dipenuhi. Notaris atau PPAT wajib menolak membuat akta jika syarat yang ditentukan untuk pembuatannya tidak terpenuhi. Hal ini logis karena produk yang dihasilkan merupakan akta otentik dan ini harus disadari betul oleh setiap Notaris atau PPAT. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat berakibat fatal, misalnya jika perjanjian pokok atau perjanjian kreditnya batal maka hak jaminannya (dalam hal ini hak tanggungan) juga batal.

Peranan PPAT dalam membuat dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah dan akta lain seperti APHT harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, sebelum membuat akta tersebut, PPAT harus memperhatikan terlebih dahulu identitas para pihak dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah didaftar akan tetapi belum memiliki sertipikat hak atas tanah, maka sebagai

pengganti dari sertipikat hak atas tanah tersebut adalah surat keterangan pendaftaran atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten / kota setempat yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki sertipikat hak atas tanah. Apabila hak atas tanah tersebut sama sekali belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada kepala desa atau lurah setempat untuk dibuatkan Surat Keterangan Hak Milik yang diketahui camat setempat.

Persiapan pembuatan APHT oleh PPAT dilakukan dengan cara mengumpulkan data yuridis yang menyangkut subjek (debitor dan kreditor atau calon pemberi dan calon pemegang Hak Tanggungan) , data yuridis dari objek Hak Tanggungan dan dokumen lain tentang adanya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang . Berdasarkan data yuridis yang dikumpulkan, PPAT dapat mengetahui berwenang tidaknya para pihak untuk melakukan perbuatan hukum serta alas haknya dan objeknya bebas dari sengketa, sehingga dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolai pembuatan APHT tersebut. Setelah data yuridis mengenai subjek dan objek telah dikumpulkan dan, kegiatan PPAT selanjutnya sebelum melaksanakan pembuatan APHT adalah memeriksa keabsahan dari data-data tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) / Kepala BPN nomor 3 tahun 1997, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan buku tanah yang ada di kantor tersebut.

Pertama, apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar yang ada, maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat : *"telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan"* , kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : *"PPAT.....(nama dari PPAT yang bersangkutan) telah minta pengecekan sertipikat"*, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Kedua, apabila sertipikat yang ditunjukkan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : *"sertipikat tidak diterbitkan oleh kantor pertanahan....."*,kemudian diparaf.

Ketiga, apabila ternyata sertipikat diterbitkan oleh kantor pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, maka oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), sesuai data yang tercatat di kantor pertanahan. Pada sertipikat tersebut tidak dicantumkan suatu tanda apapun.

PPAT wajib menolak pembuatan APHT jika ternyata sertipikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh kantor pertanahan ("sertipikat palsu") atau data yang dimuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar yang ada di kantor pertanahan.⁴⁵

⁴⁵ Boedi Harsono. Op cit, hal 434

Dalam praktek, para PPAT selalu berusaha untuk melakukan pengecekan terhadap data yuridis dari subjek maupun objek Hak Tanggungan tersebut, hal ini dilakukan untuk menjamin keabsahan dari data-data tersebut, objeknya tidak dalam sengketa dan untuk memastikan bahwa para pihak yang menghadap adalah orang yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut sehingga proses pembuatan APHT dan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan dapat berjalan lancar.

Berdasarkan temuan di lapangan dapat dilihat bahwa peranan PPAT sangat penting dalam melakukan tugas dan kewenangannya dalam pembuatan APHT, yaitu dimana sebelum membuat APHT ia harus mengumpulkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam pemberian Hak Tanggungan dengan cermat sehingga sesuai dengan yang diminta oleh undang-undang dan memastikan keabsahannya dan kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran ke kantor pertanahan.

B. Pelaksanaan Pembuatan APHT

Setelah melakukan pengecekan terhadap keabsahan data yuridis mengenai subjek dan objek Hak Tanggungan dan setelah berkas-berkas yang dibutuhkan lengkap, maka PPAT akan membuat APHT. Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT termasuk pembuatan APHT, secara garis besar diatur dalam Pasal 101 PMNA / KBPN nomor 3 tahun 1997. Pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (ayat 1).

Pada dasarnya, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri di hadapan PPAT, namun dalam keadaan tertentu pemberi hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri maka ia dapat menguasakannya kepada pihak lain. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan PPAT atau Notaris dengan akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam praktek, lebih sering yang datang menghadap kepada PPAT hanya penerima Hak Tanggungan (kreditor) saja dengan membawa surat kuasa dari debitor untuk membebankan Hak Tanggungan. Jadi dalam hal ini penghadap bertindak sebagai kuasa dari pemberi Hak Tanggungan dan sebagai penerima Hak Tanggungan.

SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah bersertipikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan dan batas waktu 3 (tiga) bulan jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar atau belum bersertipikat. Adanya pembatasan waktu penggunaan SKMHT tersebut salah satu tujuannya adalah untuk menghindarkan berlarut-larutnya waktu pelaksanaan pembuatan APHT.⁴⁶ Hal tersebut banyak terjadi untuk pinjaman kredit yang besar, namun ada pengecualian terhadap SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil yang masa berlakunya sampai masa berakhirnya perjanjian pokok (berpedoman kepada PMNA / KBPN Nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu), dan dalam hal ini SKMHT tidak dilanjutkan dengan pembuatan APHT.⁴⁷

⁴⁶ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 2000, hal14

⁴⁷ Muhammad Hafidh, Notaris/PPAT di Semarang, wawancara tanggal 16 April 2005

Pembuatan akta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. Tugas dari para saksi adalah memberi kesaksian mengenai (ayat 2) :

- a) Kehadiran para pihak atau kuasanya
- b) Kebenaran dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta,
- c) Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak .

Sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (ayat 3).

Dalam Pasal 102 ditentukan, akta PPAT dibuat sebanyak 2(dua) lembar yang semuanya asli ("in Originali"), satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lagi disimpan kepada kepala kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberi salinannya.

Dengan selesai dibuatnya APHT dihadapan PPAT, baru terpenuhi syarat spesialisitas, karena dalam APHT selain nama, identitas dan domisili kreditor dan debitor, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan. Kemudian timbul kewajiban PPAT untuk mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan untuk memenuhi syarat publisitasnya.

4.2. Tanggung Jawab PPAT Dalam Praktek Pendaftaran APHT

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, kata "*tanggung jawab*" diartikan sebagai :

"Kewajiban terhadap segala sesuatunya; fungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikap tindak sendiri atau pihak lain".⁴⁸

Tentunya dengan adanya kewajiban tersebut, mengakibatkan adanya sanksi apabila kewajiban tersebut dilalaikan atau tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Demikian juga dengan kewajiban PPAT sehubungan praktek pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan, juga mengandung sanksi tertentu apabila tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Menurut Surat Edaran Menteri Agraria / Kepala BPN nomor 640-1198 tanggal 1 April 1999, aspek dari perbuatan yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT adalah :

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta;
- b. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;
- c. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Tugas pokok dari PPAT menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998 adalah *melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah* dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

⁴⁸ Tim Prima Pena, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (Edisi Terbaru)*, Penerbit Gitamedia Press, hal. 794

Menurut Pasal 19 UUPA juncto Pasal 5 PP nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah adalah tugas pemerintah yang penyelenggaraannya ditugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan (Pasal 6 ayat (1) PP 24 tahun 1997). Pasal 6 ayat (2) PP tersebut dijelaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu.

Dalam Pasal 37 dan Pasal 44 PP 24 tahun 1997 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah (kecuali pemindahan hak melalui lelang) dan pembebanan Hak tanggungan, *hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT*, yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku. Dalam Pasal 45 PP 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa salah satu syarat yang dapat menyebabkan Kepala kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran pembebanan hak adalah apabila perbuatan hukum pembebanan hak tersebut tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

Sebelum membuat APHT, PPAT terlebih dahulu harus mengumpulkan data yuridis (baik mengenai subjek maupun objek Hak Tanggungan) selengkap-lengkapnyanya sesuai ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagai syarat sahnya akta yang dibuatnya sehingga dapat didaftarkan oleh kantor pertanahan.

Data yuridis menyangkut subjek hukum, misalnya bagi orang perseorangan; kartu tanda penduduk (KTP) para pihak, surat nikah, kartu keluarga, perjanjian kawin, surat persetujuan istri (bila diperlukan) sedangkan untuk badan usaha; akta pendirian atau anggaran dasar beserta

perubahannya, ijin usaha, kuasa dari komisaris atau RUPS. Data yuridis yang menyangkut objek Hak Tanggungan yang harus dikumpulkan oleh PPAT sebelum membuat akta, sangat bergantung dari status tanah yang akan dibuat akta Hak Tanggungannya.

Dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tidak harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pemberian Hak Tanggungan (penandatanganan Hak Tanggungan), melainkan kewenangan itu harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Dengan kata lain, kantor pertanahan hanya dapat mendaftarkan Hak Tanggungan apabila objek Hak Tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan. Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkan yaitu pada saat buku tanah pembuatan hak tanggungan tersebut.

Menurut PMNA / KBPN nomor 3 tahun 1997, objek Hak Tanggungan itu dapat berupa :

- a. Tanah yang sudah bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan (Pasal 114)
- b. Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tapi belum atas nama pemberi Hak tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 115)
- c. Sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estate, kawasan

industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak. (Pasal 116).

d. Hak Atas Tanah yang belum terdaftar (Pasal 117).

Dokumen-dokumen yang harus dipersiapkan untuk melengkapi persyaratan pendaftaran Hak tanggungan (berpedoman pada PMNA/KBPN nomor 3 tahun 1997) tersebut menurut jenis objeknya antara lain :

1. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada kantor pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
 - d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;

- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
2. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, berkas yang diperlukan terdiri dari :
- a. Surat pengantar dari PPAT dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan dan surat permohonan pendafatara peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - e. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa / perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun yaitu :
 - 1) Dalam hal pewarisan: surat keterangan sebagai ahli waris dan akta pembagian warisan apabila sudah diadakan pembagian warisan;
 - 2) Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli: Akta Jual Beli;

- 3) Dalam hal pemindahan hak melalui lelang: Kutipan Risalah Lelang;
 - 4) Dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng): Akta Pemasukan Ke dalam Perusahaan;
 - 5) Dalam hal pemindahan hak melalui hibah: Akta Hibah
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dimaksud dalam UU nomor 21 tahun 1997 yang telah dirubah dengan UU nomor 20 tahun 2000, dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), sebagaimana dimaksud dalam PP nomor 48 tahun 1994 dan PP nomor 27 tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang;
 - h. Surat-surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak tanggungan;
 - j. Lembar ke-2 APHT;
 - k. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
 - l. SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa
3. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estate, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan

melalui pemindahan hak, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan, terdiri dari :

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
- e. Akta Jual Beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
- f. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam UU nomor 21 tahun 1997 yang telah dirubah dengan UU nomor 20 tahun 2000, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam PP nomor 48 tahun 1994 dan PP nomor 27 tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang;
- h. Surat-surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak tanggungan;
- j. Lembar ke-2 APHT;

- k. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;
 - l. SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa
4. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar. PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :
- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak tanggungan bahwa tanah tersebut belum terdaftar;
 - e. Surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76 PMNA / KBPN nomor 3 tahun 1997;
 - f. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam UU nomor 21 tahun 1997 yang telah dirubah dengan UU nomor 20 tahun 2000, dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam PP nomor 48 tahun 1994 dan PP nomor 27 tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang.

- h. Surat-surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak tanggungan;
- j. Lembar ke-2 APHT;
- k. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
- l. SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa

Dalam praktek, asli dari dokumen-dokumen harus ditunjukkan kepada PPAT, setelah itu foto copynya yang dijadikan sebagai lampiran pendaftaran haknya ke kantor pertanahan dengan diberi keterangan bahwa copynya sesuai asli, diberi cap jabatan dan ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan. Setelah data yuridis terkumpul barulah APHT dibacakan dan ditandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT, maka timbullah kewajiban PPAT untuk mendaftarkan APHT tersebut ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT tersebut. Kegiatan PPAT dalam mengumpulkan data yuridis, membuat akta pembebanan atau peralihan hak serta mendaftarkannya ke kantor pertanahan, itulahlah yang dimaksud dengan "*PPAT melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah*".

Cara penyampaian APHT beserta berkas-berkas lainnya oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan dapat ditempuh salah satu dari 3 cara yang diperkenankan menurut Pasal 114 ayat (2) PMNA/KBPN nomor 3 tahun 1997, yaitu:

1. dapat disampaikan langsung ke Kantor Pertanahan (oleh PPAT atau pegawai kantor PPAT yang ditunjuk)
2. apabila didaerah yang letak kantor PPAT jauh dari Kantor Pertanahan dan menurut PPAT yang bersangkutan akan memerlukan biaya yang mahal untuk menyerahkan berkas tersebut dengan cara datang ke Kantor Pertanahan, berkas tersebut dapat dikirim dengan pos tercatat selambailambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.
3. disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkannya ke Kantor Pertanahan.

Dalam penjelasan Pasal 13 ayat (2) UUHT dikatakan bahwa mendaftarkan Hak Tanggungan adalah "mengirimkan akta dan warkah" ke Kantor Pertanahan. Yang paling berkepentingan dengan pendaftaran Hak Tanggungan adalah kreditor penerima Hak Tanggungan, hal ini dapat diartikan bahwa kreditor dapat mendaftarkan sendiri Hak Tanggungan tersebut, karena pada umumnya kreditor khususnya bank sudah mengetahui cara-cara pendaftaran. Pasal 13 ayat (2) UUHT mengajarkan bahwa kewajiban pendaftaran ditujukan kepada PPAT dan dalam penjelasannya dikatakan bahwa PPAT mempunyai kewenangan (bahkan sebenarnya kewajiban) pendaftaran Hak Tanggungan "karena jabatannya" (ex officio).⁴⁹

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden, diketahui bahwa dalam praktek PPAT mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan dengan cara disampaikan sendiri yaitu melalui pegawai kantor PPAT yang ditunjuk oleh PPAT untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut. Dari penjelasan-penjelasan yang dikemukakan oleh responden tersebut, penulis

⁴⁹ J. Satrio, op cit, hal 139-140

menyimpulkan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dengan cara disampaikan sendiri dipilih oleh PPAT dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1. pertimbangan keamanan dokumen karena dengan disampaikan sendiri oleh pegawai PPAT, resiko kehilangan dokumen penting seperti APHT dan asli sertifikat tanah sangat kecil terjadi.
2. monitor terhadap pendaftaran Hak Tanggungan lebih mudah. Pegawai PPAT yang menyampaikan APHT beserta berkas-berkasnya akan diberi tanda terima oleh kantor pertanahan dan apabila pendaftaran Hak Tanggungan selesai dilaksanakan, pegawai tersebut dapat menerima sertifikat tanah dari kantor pertanahan.
3. untuk mempercepat pendaftaran Hak Tanggungan, karena Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan oleh Kantor Pertanahan. Keterlambatan PPAT untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan dapat mengurangi kepercayaan klien, apalagi keterlambatan tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak kreditor.
4. karena hal tersebut merupakan bagian dari tanggung jawab PPAT terhadap klien.
5. letak kantor pertanahan dekat dengan kantor PPAT, sehingga lebih praktis dan lebih cepat apabila diantar sendiri.

Resiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan UUHT yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman yang tidak tepat, menjadi tanggung jawab PPAT yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya oleh Kantor Pertanahan.

Selain ketentuan yang mewajibkan pendaftaran, juga ada batas waktu untuk pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran tersebut. Dalam pasal 13 ayat (2) disebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Tenggang waktu 7 hari dihitung sejak APHT ditandatangani, dapat disimpulkan bahwa ketentuan batas waktu tersebut boleh diberikan tanpa memandang apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum, namun demi keamanan PPAT, APHT seharusnya baru ditandatangani kalau semua berkas / warkah yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap.

Tiga dari sepuluh responden menyatakan pernah (walaupun jarang terjadi) mendaftarkan Hak Tanggungan melewati batas waktu satu atau dua hari dari waktu pendaftaran yang ditentukan oleh undang-undang (selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT) dengan alasan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk pendaftaran Hak Tanggungan tersebut belum lengkap sementara APHT telah ditandatangani, namun tetap berusaha meminimalkan kekurangan tersebut untuk menghindari keterlambatan dalam pendaftarannya. Adapun pertimbangan yang dikemukakan oleh para PPAT supaya tidak berlarut-larut dalam pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan antara lain :

- a. Eksistensi dari profesi seorang Notaris / PPAT pada umumnya sangat tergantung pada kepercayaan dari masyarakat atau klien;
- b. Mendapat kepercayaan dari kreditor, khususnya bank untuk membuat akta adalah hal yang sangat diharapkan oleh setiap PPAT, sehingga

harus dipelihara dengan baik. Sekali cacat, kepercayaan sulit diperoleh kembali;

- c. Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dan dalam hal ini harus diperhatikan agar ada kepastian hukum bagi kreditor dan pihak lain yang terkait dalam pembebanan suatu Hak Tanggungan.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan bervariasi, yaitu ada yang 3 hari⁵⁰ atau 5 hari⁵¹ setelah penandatanganan APHT dan kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan, atau paling lambat (namun jarang terjadi) 8 hari setelah penandatanganan APHT. Pada umumnya para PPAT berpendapat bahwa Hak Tanggungan harus segera mungkin didaftarkan ke Kantor Pertanahan jika semua dokumen sudah lengkap. Adanya variasi waktu pendaftaran Hak tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan sering terjadi karena masalah teknis antara para pihak dengan PPAT. Misalnya, keterlambatan penyerahan asli sertifikat tanah kepada PPAT atau Kartu anda Penduduk (KTP) yang habis masa berlakunya .

Penandatanganan APHT oleh PPAT seharusnya hanya dapat dilakukan apabila semua dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran hak Tanggungan sudah lengkap, sebab penandatanganan APHT dimana dokumen yang diperlukan masih kurang, menimbulkan resiko tertundanya atau terlambatnya pendaftaran Hak Tanggungan tersebut , dimana hal tersebut sangat memungkinkan terjadinya hal-hal yang dapat merugikan kreditor, misalnya

⁵⁰ Tri Joko Subandrio, Notaris / PPAT, Wawancara tanggal 18 April 2005
Djoni Djohan, Notaris / PPAT, Wawancara tanggal 21 April 2005
Muhammad Hafidh, Notaris / PPAT, wawancara tanggal 16 April 2005
Dwi Hastuti, Notaris / PPAT, wawancara tanggal 2 Mei 2005

⁵¹ Dini Handanayatie, Notaris / PPAT, wawancara tanggal 16 April 2005
Zulaicha, Notaris/PPAT, Wawancara tanggal 19 April 2005
Cynthia Magdalena, Notaris/PPAT, wawancara tanggal 20 April 2005

terjadi pemblokiran terhadap objek Hak Tanggungan akibat terjadinya sengketa terhadap tanah jaminan tersebut, yang mana membutuhkan waktu untuk pembersihan objek Hak Tanggungan dari blokir (tindakan pihak lain yang merasa berhak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan untuk menghalangi jalannya pembebanan terhadap benda jaminan tersebut) dan selanjutnya pendaftaran Hak Tanggungan dapat diproses oleh Kantor Pertanahan.⁵²

Apabila terjadi keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi waktu 7 hari kerja tersebut, misalnya akibat kelalaian dari para pihak yang belum melengkapi dokumen yang diperlukan, PPAT tidak dapat dimintakan suatu pertanggungjawaban, namun bila keterlambatan tersebut merupakan kelalaian dari PPAT, maka PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh kreditor (dalam hal terjadi blokir terhadap objek Hak Tanggungan sehingga proses pendaftarannya terhambat), atau PPAT dikenakan sanksi tertentu.

Dalam Pasal 23 UUHT, terdapat sanksi bagi PPAT yang melakukan kelalaian (keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan melebihi batas waktu yang ditentukan), yang berupa :

- a) Tegoran lisan;
- b) Tegoran tertulis;
- c) Pemberhentian sementara dari jabatan; dan
- d) Pemberhentian dari jabatan.

Dalam penjelasan Pasal 23 UUHT, disebutkan bahwa pengenaan sanksi tersebut disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran. Ketentuan

⁵² BIP Suhendro, Notaris/PPAT, wawancara tanggal 18 April 2005
Suyanto, Notaris/PPAT, wawancara tanggal 16 April 2005
Muhammad Hafidh, Notaris/PPAT, wawancara tanggal 16 April 2005

ini mengandung arti bahwa seorang PPAT dapat langsung diberhentikan dari jabatannya jika yang dilakukannya adalah pelanggaran berat dan pemberian sanksi tersebut tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku, misalnya tuntutan ganti rugi dari kreditor.

Akibat hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap batas waktu untuk mengirimkan berkas-berkas ke Kantor Pertanahan, menurut ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUHT hanya dikenakan terhadap PPAT yang bersangkutan, sedangkan aktanya tetap dapat didaftarkan. Jadi APHTnya tidak batal, hanya saja keterlambatan tersebut menyebabkan hak preferen dari kreditor tertangguhkan, sehingga kedudukan kreditor masih sebagai kreditor konkuren. Hal tersebut menimbulkan resiko jika sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan ada sita dari pengadilan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, penulis memperoleh data primer tentang proses pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota sampai terbitnya sertifikat Hak Tanggungan yang berpedoman kepada:

- a. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960
- b. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996
- c. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997
- d. PMNA / KBPN Nomor 3 tahun 1997

Dalam data tersebut diuraikan tahap-tahap kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan, yaitu :

- A. Pemohon (dalam hal ini pegawai PPAT yang ditunjuk), membawa dokumen yang diserahkan kepada petugas teknis di loket I. Apabila dokumen lengkap, petugas yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar dari PPAT sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu atau dalam hal ini berkas tersebut diterima melalui pos tercatat, menyampaikan tanda terima itu kepada PPAT yang bersangkutan melalui pos tercatat pula. Bersamaan dengan tanda terima beras tersebut, pemohon akan menerima SPS (Surat Perintah Setor) biaya pendaftaran Hak Tanggungan untuk disetor ke bagian keuangan (loket III).
- B. Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang disyaratkan maupun karena dokumen yang diserahkan terdapat cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya 7 hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidak-lengkapan tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditentukan.
- C. Loker III menerima pembayaran berdasarkan SPS dan membuat kwitansi dan salinannya yang diberikan kepada pemohon, membukukan

pembayaran tersebut dan selanjutnya menyampaikan bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan ke petugas teknis (loket II) kembali.

D. Loker II (petugas teknis) membukukan dan meneruskannya ke Kasubsi PPH dan PPAT yang kemudian akan : dipelajari, memberi pengarahannya, menunjuk petugas pelaksanaan subseksi PPH dan PPAT untuk menangani dan menyampaikan seluruh dokumen ke petugas pelaksana.

E. Petugas pelaksana akan :

- 1) Mencocokkan data fisik dan yuridis sertifikat hak atas tanah dengan buku tanah yang dipinjam dari bagian arsip.
- 2) Meneliti seluruh dokumen (identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan, APHT beserta bukti alas hak lainnya).
- 3) Membukukan pada daftar Hak Tanggungan.
- 4) Mencatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah.
- 5) Membuat konsep : buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang tanggalnya adalah :
 - a. Tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima, jika objek Hak Tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - b. Tanggal hari ketujuh setelah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - c. Tanggal hari ketujuh setelah tanah bekas hak milik adat didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;

d. Tanggal hari ketujuh setelah pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi Hak Tanggungan, dalam hal yang dijadikan objek Hak tanggungan 2 atau lebih hak atas tanah atau hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

6) meneruskan seluruh dokumen kepada Kasubsi PPH dan PPAT

F. Kasubsi PPH dan PPAT akan :

1. meneliti kembali seluruh dokumen
2. membubuhkan paraf pada buku tanah, sertipikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat hak Tanggungan
3. meneruskan kepada Kasi P (pengukuran) dan PT (pendaftaran tanah)

G. Kasi P dan PT akan :

1. meneliti ulang seluruh dokumen
2. membubuhkan paraf pada buku tanah, sertipikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat hak Tanggungan
3. meneruskan kepada Kepala Kantor

H. Kepala kantor akan :

1. melakukan pengecekan terakhir
2. menandatangani buku tanah, sertipikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan
3. meneruskan kepada petugas pelaksana

- I. Petugas pelaksana akan membukukan dan meneruskan ke loket III (bagian keuangan)
- J. Loket III (bagian keuangan) akan membukukan dan meneruskannya ke loket IV (petugas yang menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah)
- K. Loket IV (petugas yang menyerahkan sertifikat) melakukan :
 1. mencatat nomor pembukuan loket III, petugas pelaksana dan catatan Hak Tanggungan di buku tanah dan sertifikat hak atas tanah
 2. mencatat tanggal dan penandatanganan penerima sertifikat hak atas tanah dan sertifikat Hak Tanggungan oleh pemohon
 3. mengarsipkan dokumen, buku tanah hak atas tanah, buku tanah hak Tanggungan
 4. sertifikat hak atas tanah yang sudah diberi catatan mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan apabila APHT tidak dicantumkan janji bahwa sertifikat akan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sedangkan apabila di dalam APHT tercantum janji tersebut maka sertifikat hak atas tanah itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu.

Dengan demikian selesailah proses pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan , kepastian mengenai tanggalnya Hak Tanggungan tersebut penting bagi kreditor karena tanggal lahirnya tersebut menentukan diperolehnya hak preferen, peringkat Hak Tanggungan, kedudukan terhadap sita jaminan yang diletakkan kemudian serta kedudukan dalam hal debitor atau pemilik jaminan jatuh pailit dan hak istimewa lainnya.

Waktu yang diperlukan untuk proses pendaftaran suatu Hak Tanggungan sejak APHT dan warkahnya diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan sampai ditandatanganinya buku tanah Hak Tanggungan menurut undang-undang hari ketujuh, namun dalam praktek saat ini di Kantor Pertanahan di Kota Semarang, hal tersebut jarang dapat direalisasikan karena alasan keterbatasan tenaga dan sarana serta volume pekerjaan yang banyak, namun Kantor Pertanahan tetap berusaha untuk melaksanakan apa yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut.⁵³

Hasil wawancara dengan responden, diketahui bahwa sertipikat Hak Tanggungan umumnya baru diterima oleh PPAT dari Kantor Pertanahan setelah 2 bulan sejak APHT didaftarkan dan bisa lebih dari 2 bulan, bisa juga kurang dari 2 bulan, bahkan bisa selesai dalam hitungan minggu dengan adanya negosiasi terlebih dahulu antara PPAT dengan pihak yang berwenang di Kantor Pertanahan, dan hal ini atas persetujuan dari para pihak khususnya kreditor.

Dalam proses pembuatan APHT sampai dengan penerimaan sertipikat Hak Tanggungan ini ada beberapa hal yang menjadi kendala bagi PPAT, antara lain:⁵⁴

- a) Kalau pengecekan sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan terlalu lama (3 sampai 4 hari);
- b) Ada data dalam sertipikat hak atas tanah yang tidak sesuai dengan buku tanah (misalnya surat ukur) di Kantor Pertanahan dan harus diukur lagi;
- c) Proses pendaftaran di Kantor Pertanahan terlalu lama;

⁵³ KGS. M.Yunus Suadi, Staf Peralihan Hak Kantor Pertanahan Kota Semarang, wawancara tanggal 1 April 2005

⁵⁴ Suyanto, Notaris / PPAT, wawancara tanggal 16 April 2005

- d) Bila terdapat kesalahan penulisan pada sertifikat Hak Tanggungan dan perlu waktu untuk pembetulannya.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN nomor 3 tahun 1997. Formulirnya disediakan oleh BPN melalui Kantor Pos. Pasal 96 ayat (2) PMNA tersebut menentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut dan dalam ayat (3) ditegaskan bahwa kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan HT yang diberikan, apabila APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

Daerah Pasal 45 PP 24 tahun 1997 juga diadakan ketentuan yang mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang dimohon. Penolakan itu harus dilakukan secara tertulis, yang disampaikan kepada yang berkepentingan dengan menyebutkan alasan-alasannya, disertai dengan pengembalian berkas permohonannya, dengan tembusan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang.

Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :

1. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;

2. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
3. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
4. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;
6. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, mengenai hal ini dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat buktinya. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftarannya tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pembatalan perbuatan hukum yang bersangkutan, harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.
7. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Namun dalam praktek, hal tersebut diatas jarang sekali terjadi karena PPAT selalu berusaha untuk melengkapi persyaratan yang dibutuhkan dan melakukannya sesuai dengan yang peraturan perundang-undangan yang mengaturnya sebelum mendaftarkan Hak tanggungan tersebut, sehingga Kantor Pertanahan tidak pernah mengembalikan APHT dan warkahnya ataupun menolak pendaftaran Hak Tanggungan, hal ini disebabkan karena menyangkut perlindungan hukum terhadap klien juga karena jabatan PPAT sebagai pejabat umum adalah jabatan kepercayaan.

Dari uraian diatas terlihat bahwa PPAT mempunyai peranan dan tanggung jawab yang penting dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, karena disamping ia harus mengumpulkan dengan cermat semua dokumen-dokumen yang menjadi sumber data yuridis sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang, ia juga merupakan satu-satunya pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat APHT dan diwajibkan untuk menyampaikan APHT yang telah dibuatnya beserta berkas-berkasnya yang diperlukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Peranan Kantor Pertanahan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan juga sangat penting, karena pendaftaran yang menentukan lahirnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan, yang terpenting dengan lahirnya Hak Tanggungan tersebut adalah berlakunya hak istimewa dari kreditor terhadap pihak ketiga.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan analisis data sebagaimana diuraikan diatas, dapat diambil beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut :

5.1. KESIMPULAN

1. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam praktek pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah:
 - a. PPAT merupakan satu-satunya pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat APHT dan diwajibkan untuk menyampaikan APHT yang telah dibuatnya beserta berkas-berkasnya yang diperlukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftar.
 - b. Persiapan pembuatan APHT yang dimulai dengan pengumpulan data yuridis yang menyangkut subjek (pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan objek Hak Tanggungan serta data mengenai adanya perjanjian pokok (perjanjian utang piutang).
 - c. Pemeriksaan pada kantor pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan dengan data-data buku tanah yang ada di kantor pertanahan.
 - d. Pembuatan APHT yang harus dihadiri oleh para pihak (pemberi dan penerima Hak Tanggungan) atau kuasanya dengan SKMHT dan saksi-saksi.

2. Tanggung jawab PPAT dalam praktek pendaftaran APHT adalah :
 - a. Bertanggung jawab mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta;
 - b. Bertanggung jawab mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, kepastian bahwa objek Hak Tanggungan sesuai dengan data buku tanah di kantor pertanahan dan bebas dari sengketa;
 - c. Bertanggung jawab dalam mengurus pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan sampai menerima sertipikat Hak Tanggungan dan menyerahkannya kepada kreditor;
 - d. Bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman APHT dan warkahnya karena kelalaian PPAT.

5.2. SARAN

1. Untuk menjamin kepastian hukum dari suatu akta, diharapkan PPAT menandatangani APHT setelah dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk pembuatan APHT sudah lengkap.
2. Untuk memenuhi rasa keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan, seyogianya tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan dibuat bertanggal hari yang sama dengan diterimanya secara lengkap APHT dan warkah-warkahnya oleh Kantor Pertanahan untuk pendaftarannya seperti dalam pendaftaran fidusia.

3. Sistem komputerisasi di bidang administrasi hak atas tanah termasuk Hak Tanggungan yang didukung oleh sumber daya manusia yang handai sudah saatnya mendapat perhatian yang lebih serius dari pemerintah, guna mewujudkan pelayanan yang cepat dan efisien serta memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Diharapkan adanya kerja sama yang baik dan saling membantu dalam batas tugas masing-masing diantara PPAT dan Kantor Pertanahan, sehingga tercapai tertib administrasi dan tertib hukum yang harmonis.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- Abdurrahman dan Samsul Wahidin, 1985, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan Dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung
- Bambang Sunggono, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)* Penerbit Djambatan, Jakarta
- 2000, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Penerbit Djambatan, Jakarta
- Burhan Ashshofa, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta
- Efendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia*, penerbit CV. Rajawali, Jakarta
- Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Penerbit CV.Mandar Maju, Bandung
- Irawan Soehartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial Suatu Tehnik Penelitian di bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, buku 2 , Penerbit PT.Citra Aditya, Bandung
- Mariam Darus Badruizaman, *perjanjian kredit bank*, Penerbit Alumni Bandung
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2003, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Penerbit, Fakultas Hukum Unsiversitas Diponegoro Semarang
- Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Penerbit Djembatan, Jakarta

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988 *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Penerbit Ghalia Indonesia , Semarang

Siti Soetami, 1992. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. PT. Eresso, Bandung

Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, penerbit Universitas Indonesia

Sri Soedewi Masjchoen, 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Penerbit Liberty

-----, 1980, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah* Penerbit Liberty

Subekti, 1978, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung

2. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya (UUHT)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 tahun 1999 tentang ketentuan pelaksanaan PP 37 tahun 1998

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 5 tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan

Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 640-1198 tanggal 1 April 1999 tentang Penjelasan Permeneg Agraria / Kepala BPN Nomor 4 tahun 1999

Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 600-1035 A tentang Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan

Peraturan Penunjang PPAT dan Hak Tanggungan Atas Tanah, 2004, Penerbit BP.Cipta Jaya, Jakarta

Pedoman Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia, 2003, Penerbit CV. Medya Duta, Jakarta

3. MAKALAH

Boedi Harsono, 1993, ***Kedudukan, Tugas dan Peranan PPAT***, Makalah Seminar tentang PPAT, FH Trisakti-BPN Jakarta

----- 1996, ***Segi-Segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*** (Makalah pada Seminar Nasional "Undang-Undang Hak Tanggungan"), Jakarta

DR. Syamsudin Manan Sinaga, 2005, ***Peran PPAT dan Prinsip Dasar Pembebanan Hak Tanggungan***, (Makalah Seminar Nasional "Peran PPAT dan Negara Dalam Pembebanan Hak Tanggungan", Program Studi Magister Kenotariatan UNDIP), Semarang