

**PELAKSANAAN KETENTUAN PASAL 13 AYAT (4)  
UNDANG UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA  
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DALAM PRAKTEK  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**



**TESIS**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2

Oleh:

**YOERISTA ARYA MEGASARI, S.H.**  
**B4B 006 255**

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

**TESIS**

**PELAKSANAAN KETENTUAN PASAL 13 AYAT (4)  
UNDANG UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA  
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DALAM PRAKTEK  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**

Disusun Oleh:

**YOERISTA ARYA MEGASARI, S.H.**  
**B4B 006 255**

Telah Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing

**YUNANTO, SH., M.Hum.**  
**NIP. 131 689 627**

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

**MULYADI, SH., MS.**  
**NIP. 130 529 429**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN KETENTUAN PASAL 13 AYAT (4)  
UNDANG UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA  
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DALAM PRAKTEK  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**

Disusun Oleh:

**YOERISTA ARYA MEGASARI, S.H.**  
**B4B 006 255**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal **5 Juni 2008** dan dinyatakan  
Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima Sebagai Persyaratan untuk  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Dosen Pembimbing

Mengetahui:  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

**YUNANTO, SH., M.Hum.**  
**NIP. 131 689 627**

**MULYADI, SH., MS.**  
**NIP. 130 529 429**

## **HALAMAN PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 5 Juni 2008

Yang menyatakan,

**YOERISTA ARYA MEGASARI, S.H.**  
**B4B 006 255**

## **ABSTRAK**

### **PELAKSANAAN KETENTUAN PASAL 13 AYAT (4) UNDANG UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DALAM PRAKTEK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**

Oleh:

Yoerista Arya Megasari, S.H.

Lembaga hukum hak jaminan atas tanah sejak berlakunya UUPA adalah Hak Tanggungan yang disingkat dengan UUHT. Hak Tanggungan memberikan keistimewaan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan sejak ia lahir, maka untuk lahirnya Hak Tanggungan, Hak Tanggungan harus didaftarkan. Pasal 13 ayat (4) UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan yaitu hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya. Mengingat pentingnya kelahiran Hak Tanggungan tersebut, mendorong penulis untuk melakukan penelitian.

Tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan ketentuan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan dalam praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, dan untuk mengetahui akibat hukum, jika sebelum hari ke-7 (ketujuh) Hak Tanggungan lahir, obyek Hak Tanggungan tersebut ada sita jaminan (conservatoir beslag) atau blokir, apakah Hak Tanggungan tetap dapat lahir.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yang bertumpu pada data primer yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan, dan data sekunder yang bertumpu pada segala peraturan perundang-undangan yang berlaku, berkaitan dengan penulisan tesis ini yang diperoleh dari penelitian kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan, bahwa penetapan tanggal buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan adalah berdasarkan tanggal hari ketujuh sejak tanggal Di. 301 (Daftar Isian Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah), yaitu tanggal setelah pemohon menyerahkan berkas secara lengkap dan membayar biaya yang disebutkan dalam Surat Perintah Setor, jadi bukan pada tanggal “hari ketujuh” setelah penerimaan secara lengkap berkas-berkas yang diperlukan bagi pendaftarannya, dan apabila sebelum hari ketujuh setelah diterimanya berkas ada sita jaminan (conservatoir beslag) atau blokir terhadap obyek Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tersebut tidak dapat lahir, karena debitor/pemberi Hak Tanggungan tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut.

*Kata Kunci: Pendaftaran Hak Tanggungan*

## ABSTRACT

SECTION RULE PERFORMING 13 SENTENCES (4)  
NUMBER 4 YEARS 1996  
ABOUT RIGHTS RESPONSIBILITY TO THE LAND GROUND  
ALONG WITH OBJECTS RELATED TO LAND IN PRACTICE  
AT REGENCY LAND OFFICE SUKOHARJO

By

Yoerista Arya Megasari, S.H.

Rights guarantee legal institution to the land ground since going into effect UUPA it is shortened Rights Responsibility with UUHT. Rights Responsibility give indiosyncrasy to rights responsibility holding creditor since born, therefore born Rights Responsibility, Rights Responsibility born on Rights Responsibility land ground book that is seven day after acceptance completely letter needed to letter is registration. Considering is important of the birth for the Rights Responsibility push writer to conduct research.

Intention of research is to know rule section 13 sentence (4) in practice at regency land office Sukoharjo, and to know effect law, if before 7 day (seven) Rights Responsibility born, the rights responsibility object confiscating guarantee (conceratoir beslag) or black out, do Rights Responsibility remain to can born.

The methodology research of this research is empirical approach. Empirical juridical are the primary data obtained from the field research and the secondary date are all the regulations related to the writing of this thesis obtained from the library research.

Result of this research indicate that stipulating is date of Rights Responsibility land ground book by land office is pursuant to date of seven day commencing from the date of Di. 301 (Foam Application of Work Land Registry), that is after applicant deliver to bind complete and pay for mentioned cost in needed bundles to registration, and if before seven day after acceptance completely letter needed to letter is registration bind, there is object confiscating guarantee (conceratoir beslag) or black out to Rights Responsibility sence the Rights Responsibility can't born because debtor/creditor rights responsibility don't have to do conduct deed punish to the rights responsibility object.

*Keyword: Registration of Rights Responsibility*

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulisan tesis ini dengan judul “**PELAKSANAAN KETENTUAN PASAL 13 AYAT (4) UNDANG UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DALAM PRAKTEK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**” dapat terselesaikan.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat sarjana S-2 pada program studi Magister Kenotariatan 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 terimakasih kepada:

1. Bapak Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Yunanto, S.H., M. Hum., selaku Sekretaris bidang akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, sekaligus sebagai Pembimbing Utama penulis dalam penyusunan tesis ini, yang telah meluangkan waktu guna memberikan bimbingan, saran, petunjuk dan pikirannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

3. Tim Review Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis yaitu Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum., Bapak Suharto, S.H., M.Hum., dan Bapak A. Kusbiyandono, S.H., M.Hum., yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Suprastowo, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, yang telah memberikan ijin kepada penulis guna melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
5. Bapak Bambang Padmo Saputro, S.H., M.Kn., selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, dan ayahanda penulis yang telah memberikan pengarahan kepada penulis pada saat penyusunan tesis ini.
6. Bapak Joko Warsito, S.H., selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, yang telah meluangkan waktunya untuk penulis guna memberikan petunjuk serta data-data yang penulis perlukan dalam penelitian ini.
7. Ibu Suharni, S.H., selaku Pembimbing Akademik penulis pada masa perkuliahan.
8. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.

9. Bapak dan Ibu Staf Administrasi, yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
10. Mamaku Murni Setyowati, yang telah banyak memberikan motivasi, semangat, doa dan kasih sayangnya kepada ananda, semoga karya karya kecil ini dapat menjadi wujud baktiku.
11. Adikku yang kusayangi Chintya Rachman (Cicin) yang membuat suasana rumah menjadi penuh warna.
12. Teman-teman tersayangku di Notariat, Nur Cahyo Wulandari, mbak Sur, Yudaning (Miss Hiperbola), mbak Rien, mbak Ferry, Ivy dan teman-teman lain, khususnya angkatan 2006 di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih banyak atas kerjasamanya pada masa-masa perkuliahan, semoga hubungan kekeluargaan tetap terjalin meskipun kita telah berpisah.
13. Teman-teman kos Wonodri Baru IV No. 1, mbak Virgina Shanty, mbak Nurul, mbak Nila, Ana dan Mery, terimakasih atas persahabatannya selama dikos.
14. Mbak Nanaku (Febriana Effendy), terimakasih telah menjadi tempat curhatku baik dalam penyusunan tesis ini maupun kehidupan sosialku “mbak Na memang kakak terbaikku”.
15. Seseorang yang telah menemaniku dalam penyusunan tesis ini, ketahuilah dirimu telah mengisi hari-hariku.

16. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis selama menempuh studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga terselesainya tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya atas segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi bahasa maupun penyusunannya, hal ini mengingat dangkalnya kemampuan dan cakrawala penulis, maka besar harapan penulis, kritik dan saran dari para pembaca untuk kesempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum jaminan (Hak Tanggungan) pada khususnya.

Semarang, 5 Juni 2008

Penulis,

**YOERISTA ARYA MEGASARI, S.H.**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I      PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II     TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Pendaftaran Tanah.....	10
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	10
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	13
3. Obyek Pendaftaran Tanah.....	14

4.	Jenis-jenis Daftar Isian.....	15
B.	Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	17
1.	Pengertian PPAT.....	17
2.	Jenis-jenis PPAT.....	18
3.	Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT.....	19
4.	Pembuatan Akta PPAT.....	22
a.	Persiapan Pembuatan Akta.....	22
b.	Pelaksanaan Pembuatan Akta.....	28
5.	Kewajiban PPAT.....	32
a.	Kewajiban Mendaftar.....	32
b.	Penyampaian Akta Beserta Dokumen.....	34
C.	Hak Tanggungan.....	35
1.	Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan.....	35
2.	Obyek Hak Tanggungan.....	38
3.	Subyek Hak Tanggungan.....	41
4.	Pembebanan Hak Tanggungan.....	42
5.	Proses Pendaftaran Hak Tanggungan.....	57
6.	Arti Pentingnya Kelahiran Hak Tanggungan.....	61
7.	Setipikat Hak Tanggungan.....	63
BAB III	METODE PENELITIAN.....	65
A.	Metode Pendekatan.....	65
B.	Spesifikasi Penelitian.....	66
C.	Lokasi Penelitian.....	66

	D. Populasi dan Sampel.....	67
	E. Teknik Pengumpulan Data.....	68
	F. Teknik Analisis Data.....	71
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	72
	A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	72
	1. Letak Geografis.....	72
	2. Luas dan Wilayah Topografi.....	73
	3. Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo...	74
	4. Jumlah PPAT.....	77
	5. Jumlah Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan.....	78
	B. Pelaksanaan Ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT Dalam Praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.....	81
	C. Akibat Hukum Jika Surat-Surat Yang Diperlukan bagi Pendaftarannya Telah secara Lengkap Dikirimkan, Tetapi Sebelum Hari ke-7 (ketujuh) Hak Tanggungan Lahir, Obyek Hak Tanggungan tersebut Ada Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atau Blokir.....	115
BAB V	PENUTUP.....	122
	A. Kesimpulan.....	122
	B. Saran.....	123
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1	Daftar Luas Wilayah dan Prosentase menurut Kecamatan di Kabupaten Sukoharjo
Tabel 2	Data Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Bulan Januari sampai dengan Desember Tahun 2007
Tabel 3	Data Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Bulan Januari sampai dengan Maret Tahun 2008
Tabel 4	Daftar Pengiriman APHT beserta Berkas-Berkas yang Diperlukan untuk Pendaftaran Hak Tanggungan Tahun 2007
Tabel 5	Daftar Pengiriman APHT beserta Berkas-Berkas yang Diperlukan untuk Pendaftaran Hak Tanggungan Tahun 2008

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I	Surat Keterangan Penetapan Dosen Pembimbing
Lampiran II	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo
Lampiran III	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kantor Notaris-PPAT I Nyoman CakraNegara, SH., M. Hum
Lampiran IV	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kantor Notaris-PPAT Ikke Lucky Andari, SH
Lampiran V	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kantor Notaris-PPAT Murtini, SH
Lampiran VI	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kantor Notaris-PPAT Amalia Zuria, SH
Lampiran VII	Laporan Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Laporan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Tahun 2007)
Lampiran VIII	Laporan Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Laporan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Tahun 2008 untuk Bulan Januari sampai dengan Maret Tahun 2008)
Lampiran VIII	Berkas-berkas yang berhubungan dengan Pendaftaran Hak Tanggungan

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk melakukan kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan yang memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA, sebagai peraturan dasar yang mengatur mengenai pertanahan telah memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2), yang menegaskan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini, meliputi:
  - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>1</sup>

Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia terutama hukum di bidang pertanahan, dualisme dalam Undang-undang Pertanahan dihilangkan dan semua hak atas tanah, bekas hak Barat maupun bekas hak Adat diperlakukan sama yaitu harus didaftarkan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya.<sup>2</sup>

Berbicara mengenai pendaftaran tanah maka tidak dapat lepas dari obyek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Ed. rev., Cet. 14, Jakarta: Djambatan, 2004, hal. 11.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. rev., Cet. 10, Jakarta: Djambatan, 2005, hal. 470.

- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai salah satu obyek pendaftaran tanah sangat diperlukan sebagai syarat untuk lahirnya Hak Tanggungan, karena dengan lahirnya Hak Tanggungan, maka kreditor mempunyai kedudukan istimewa yang disebut *droit de preference* dan *droit de suite*, yaitu hak kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek jaminan lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain dan hak untuk dapat menjual lelang obyek jaminan walaupun sudah dipindahkan kepada pihak lain, selain itu jika debitor jatuh pailit, hal tersebut tidak mengurangi hak kreditor untuk mengambil bagiannya lebih dahulu dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan.

Sebelum dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan, ada tahapan awal yang harus ditempuh, adapun tahapan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melalui dua tahap. Pertama tahap pemberiannya kemudian diikuti dengan tahap pendaftarannya. Pemberiannya dilakukan dihadapan PPAT, yang daerah kerjanya meliputi letak bidang tanah yang dijadikan jaminan, PPAT dalam tahap ini membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai buktinya, yang mana sebelumnya telah didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.

Pada tahap ini PPAT diwajibkan untuk melakukan pendaftaran, yaitu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Hak Tanggungan pada tahapan ini belum lahir dan kreditor baru berstatus sebagai penerima Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan baru lahir setelah didaftar, yaitu dibuatkannya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, diikuti pencatatannya pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Waktu pendaftarannya, yaitu pada hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Baru setelah didaftar kreditor menjadi pemegang Hak Tanggungan dan secara otomatis akan mempunyai hak-hak istimewa yang mengikutinya.

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai bukti adanya pendaftaran Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan. Sertipikat ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberiannya. Sertipikat Hak Tanggungan itu sendiri memiliki keistimewaan, karena pada halaman pertamanya dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang berarti memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan

putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sedangkan untuk sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, kecuali diperjanjikan lain.

Adapun yang menjadi perhatian di sini adalah bahwa menurut Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ke-7 (ketujuh) setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Ketentuan hari ke-7 (ketujuh) adalah ketentuan tetap dan pasti, bukan ketentuan maksimal atau selambat-lambatnya suatu pembebanan didaftarkan.

Jadi sekalipun pada saat menyampaikan permohonan pendaftaran sudah terpenuhi, tetap saja pendaftaran baru dilakukan pada hari ke-7 terhitung sejak penerimaan secara lengkap permohonan dan warkahnya. Padahal menurut Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan baru lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yang menjadi permasalahan apakah dalam praktek pelaksanaannya seperti itu juga, mengingat dalam suatu kurun waktu tertentu bisa saja Kantor Pertanahan banyak menerima permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dan bagaimana juga jika permohonan yang diterima hanya sedikit.

Permasalahan lain adalah bagaimana jika terjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah selesai ditandatangani, berkas permohonan dan warkah lengkap sudah dikirimkan, tetapi sebelum hari yang ke-7 (ketujuh) Hak Tanggungan lahir, obyek Hak Tanggungan tersebut ada sita jaminan

(conservatoir beslag) atau blokir, apa akibat hukumnya, apakah Hak Tanggungan dapat lahir atau tidak.

Pembuat Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan hari ke-7 sebagai hari lahirnya Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum berupa perlindungan yang kuat kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan hak-hak istimewa yang akan dipunyainya.

Pengaturan hal tersebut di atas dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan jaminan kepastian hukum.

Secara normatif kepastian hukum tersebut memerlukan tersedianya perangkat hukum yang mampu melindungi kepentingan semua pihak dan mampu menyediakan solusi apabila suatu saat timbul masalah yang berkaitan dengan tanahnya.

Keberhasilan pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksana lainnya, bergantung pada tersedianya sumberdaya manusia selaku aparat pelaksana undang-undang tersebut, sesuai fungsi dan peran masing-masing. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan, merupakan salah satu pejabat atau instansi yang sangat penting dalam Pelaksana Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya dalam rangka lahirnya Hak Tanggungan.

Maka dari uraian dan ketentuan-ketentuan di atas, penulis tertarik menulis permasalahan tersebut dalam tesis ini dengan judul: **“PELAKSANAAN KETENTUAN PASAL 13 AYAT (4) UNDANG UNDANG NOMOR 4**

**TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
BESERTA BENDA BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH  
DALAM PRAKTEK DIKANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
SUKOHARJO ”.**

**B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan seperti diuraikan di atas, maka masalah yang akan dikaji dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan ketentuan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan dalam praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo?
2. Apakah akibat hukumnya jika surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya telah secara lengkap dikirimkan, tetapi sebelum hari ke-7 (ketujuh) Hak Tanggungan lahir, obyek Hak Tanggungan tersebut ada sita jaminan (conservatoir beslag) atau blokir?

**C. Tujuan Penelitian**

Dalam melakukan kegiatan penelitian pastilah terdapat suatu tujuan, karena tujuan dari penelitian diperlukan untuk memberi arahan dan tuntunan dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian. Berdasarkan hal tersebut maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan ketentuan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan dalam praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo
2. Untuk mengetahui akibat hukumnya jika surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya telah secara lengkap dikirimkan, tetapi sebelum hari ke-7 (ketujuh) Hak Tanggungan lahir, obyek Hak Tanggungan tersebut ada sita jaminan (conservatoir beslag) atau blokir.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Hukum Agraria berkenaan dengan pendaftaran Hak Tanggungan
  - b. Hasil penelitian dapat digunakan untuk menambah bahan kajian penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan untuk pembinaan dan pengawasan kepada para PPAT dan Kantor Pertanahan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

- b. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai saran kepada Pemerintah untuk penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam penulisan tesis ini, dibagi dalam 5 (lima) bab antara lain:

- BAB I : Pendahuluan yang terdiri dari 5 (lima) sub bab, yaitu Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penelitian.
- BAB II : Tinjauan Pustaka yang terdiri dari 3 (tiga) sub bab, yaitu Pendaftaran Tanah, PPAT dan Hak Tanggungan.
- BAB III : Metode Penelitian yang terdiri dari 6 (enam) sub bab, yaitu Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Populasi dan Sampel, Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data.
- BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan
- BAB V : Penutup, yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. PENDAFTARAN TANAH**

##### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dijumpai pengertian dari pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sedangkan menurut Boedi Harsono, pengertian pendaftaran tanah adalah:

Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>3</sup>

Pengertian tersebut mengandung maksud/arti didalamnya, yaitu kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Op. Cit., hal. 72.

dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan.

Kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.

Sedangkan yang dimaksud “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh negara, desa, ataupun kelurahan seperti yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan yang didaftar hanyalah sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk.

Jadi pada dasarnya urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “pengumpulan” data-datanya, “pengolahan” atau “processingnya”, “penyimpanannya’, dan kemudian “penyajianya’. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kalinya maupun pemeliharannya kemudian. Dalam pengertian “penyajian” termasuk

penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun diterbitkan surat tanda bukti haknya.

UUPA juga mengatur mengenai pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut:

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan tersebut mengandung arti bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah

Kegiatan ini dilakukan untuk mendapatkan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur yang akan menjelaskan tentang kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan (keterangan data fisik).

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah

Kegiatan ini merupakan kegiatan pendaftaran hak atas tanah dan pencatatan perubahan dan pemindahan hak serta beban-beban lainnya yang membebani hak atas tanah yang didaftar, guna mengetahui status dan subyek haknya (keterangan data yuridis).

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

## **2. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pada hakekatnya tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kegiatan tersebut diatas sesuai Pasal 19 ayat (1) UUPA, ditujukan secara khusus kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia tanpa terkecuali dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan (suatu “rechtkadaster” atau “legal cadastre”)

Untuk menunjang pelayanan itu diciptakan prasarana-prasarana, dalam bentuk peta dan daftar-daftar yang terdiri dari daftar tanah, daftar buku tanah, daftar surat ukur dan daftar nama. Dengan daftar-daftar tersebut berbagai pelayanan dapat diberikan untuk keperluan administrasi atau informasi serta pemberian surat tanda bukti hak atas tanah atau sertifikasi.

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan

dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya.

Sertipikat adalah sebagai surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, tanah Hak Pengelolaan, tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun termasuk Hak Tanggungan.

- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data (data fisik dan data yuridis) yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>4</sup>

### **3. Obyek Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilakukan terhadap obyek-obyek pendaftaran tanah yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Pengaturannya tersebut diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
  - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
  - b. tanah hak pengelolaan;
  - c. tanah wakaf;
  - d. hak milik atas satuan rumah susun;
  - e. hak tanggungan;

---

<sup>4</sup> Hadi Setia Tunggal, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Beserta Peraturan Pelaksanaannya*, Jakarta: Harvarindo, 1999, hal. 6.

- f. tanah Negara.
- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) tersebut diatas, dapat diketahui macam-macam obyek pendaftaran tanah, meliputi tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, tanah Hak Pengelolaan, tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Tanah Negara.

Pada ayat (2) nya dijelaskan lebih lanjut untuk tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah, karena untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian kepemilikan hak atas tanah. Sedangkan untuk obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.<sup>5</sup>

#### **4. Jenis-jenis Daftar Isian**

Dalam rangka penyelenggaraan tata-usaha pendaftaran tanah dipergunakan daftar-daftar isian, daftar isian tersebut adalah daftar isian data fisik dengan kode d.i berkepala 1, daftar isian data yuridis dengan

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Op. Cit., hal. 476.

kode d.i berkepala 2 dan daftar isian bidang tata usaha dengan kode d.i berkepala 3.<sup>6</sup>

Dari daftar-daftar isian tersebut, yang sangat erat sekali dalam kaitannya dengan pendaftaran Hak Tanggungan adalah:

1. Daftar Isian Daftar Yuridis yaitu:

- daftar isian d.i 205 : Buku Tanah
- daftar isian d.i 206 : Sertipikat Hak Atas Tanah
- daftar isian d.i 207 : Surat Ukur
- daftar isian d.i 205C : Buku Tanah Hak Tanggungan
- daftar isian d.i 206C : Sertipikat Hak Tanggungan
- daftar isian d.i 208 : Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah

2. Daftar Isian Bidang Tata Usaha yaitu:

- daftar isian d.i 301 : Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah
- daftar isian d.i 301A : Daftar Penyerahan Hasil Pekerjaan (untuk pendaftaran tanah secara sporadik)
- daftar isian d.i. 305 : Daftar Penerimaan Uang Muka Biaya Pendaftaran Tanah
- daftar isian d.i 306 : Bukti Penerimaan Uang/Kwitansi
- daftar isian d.i 307 : Daftar Penghasilan Negara

---

<sup>6</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op. Cit.*, hal. 207.

## **B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Pengertian PPAT**

Sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT.

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Selanjutnya didalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Sedangkan di dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

disebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah 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”.

Dari 3 (tiga) peraturan perundangan tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa PPAT adalah “pejabat umum”. Pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu, dalam bentuk pembuatan akta atas permintaan orang-orang dan badan-badan hukum yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dengan Hak Tanggungan dan pemberian kerjanya.<sup>7</sup>

## **2. Jenis-Jenis PPAT**

Merujuk kepada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat empat jenis PPAT yaitu sebagai berikut:

- 1) PPAT adalah 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 (Pasal 1 angka 1).

---

<sup>7</sup> Yunirman Raijan, *Siapa Sebenarnya yang PPAT: Suatu Kajian Terhadap Peraturan Perundang-undangan dan Realita di Masyarakat*, Majalah Renvoi Nomor 41 Tahun IV Oktober 2006, hal 62.

- 2) PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pasal 1 angka 2).
- 3) 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 (Pasal 1 angka 3).
- 4) PPAT Pengganti adalah PPAT yang menggantikan PPAT yang berhalangan sementara atau sedang cuti (Pasal 38 ayat (3)).

### **3. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT**

Tugas pokok dari PPAT menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah 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”.

Yang dimaksud dengan kata-kata “sebagian kegiatan” dalam kalimat diatas adalah kegiatan pada tahap pengumpulan data yuridis dalam rangka pemeliharaan data yang disimpan dan disediakan di Kantor Pertanahan.

Adapun perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam melaksanakan tugas pokok tersebut, maka PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya dengan ketentuan untuk pembuatan akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerja seorang PPAT, maka aktanya dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Sedangkan PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Meskipun kewenangan PPAT tersebut diperoleh dari Pemerintah (Eksekutif), namun jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu:

- 1) Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah sebagai alat bukti otentik;
- 2) Mempunyai fungsi sebagai pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga PPAT berkewajiban memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada pihak yang memerlukan;
- 3) Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekam dari perbuatan-perbuatan) sehingga PPAT wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di hadapan mereka;
- 4) Mengesahkan suatu perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi;
  - a) mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
  - b) menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.
- 5) Bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah agar tercipta tertib administrasi pertanahan ;
- 6) Menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta-akta

tersebut, serta mengirimkan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.<sup>8</sup>

#### **4. Pembuatan Akta PPAT**

##### **a. Persiapan Pembuatan Akta**

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta yang bersangkutan diserahkan kepada PPAT.

Selanjutnya PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang akan dilakukan, antara lain dengan melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Pemeriksaan atau pengecekan tersebut merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam melakukan pemeriksaan atau pengecekan

---

<sup>8</sup> M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan*, Cet. 1, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2005, hal. 51.

tersebut ada kemungkinan-kemungkinan hasil yang akan didapat, yaitu sebagai berikut:

*Pertama*, apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan”, pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “PPAT ..... (nama PPAT ybs) ..... telah minta pengecekan sertipikat”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

*Kedua*, apabila sertipikat yang ditunjukkan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan .....”, kemudian diparaf.

*Ketiga*, apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor

Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda apapun.

Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan, disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Dalam hal diperlukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), sehubungan dengan tidak sesuainya lagi isi sertipikat dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan, penerbitannya harus dilakukan selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Pemeriksaan sertipikat tidak perlu dilakukan lagi, dalam hal perbuatan hukum yang akan dilakukan merupakan pemindahan atau pembebanan hak mengenai bidang-bidang tanah dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis, yang merupakan bagian-bagian dari tanah induk yang sertipikatnya sudah lebih dulu mengalami pemeriksaan, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu diadakan pemeriksaan ulang mengenai sertipikatnya.

Sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 98 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pada prinsipnya untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan

pendaftarannya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

- 1) Pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan, bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- 2) Pemindahan atau pembebanan Hak Pakai atas tanah negara.

Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Sehubungan dengan itu, ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa PPAT wajib menolak membuat akta jika:

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- b) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan, bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - c) Surat keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- 3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Misalnya mengenai harta gono gini, seorang suami atau isteri berhak melakukan perbuatan hukum dengan persetujuan pihak yang lain. Kalau dalam sertipikat hanya dicantumkan nama suami atau isteri, oleh PPAT harus ditanyakan apakah tanah yang bersangkutan tanah pribadi atau gono gini.
- 4) Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak, yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, dan menurut rumusan isinya pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

- 5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya pemindahan Hak Guna Usaha atas tanah perusahaan kebun besar, yang disyaratkan oleh Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah Perkebunan.
- 6) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis. Pengaturan ini diperkuat oleh ketentuan Pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur, bahwa penolakan juga berlaku apabila PPAT menerima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan oleh orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan dari pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, surat keberatan kepada pemegang hak serta dengan memperhatikan dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

7) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya larangan pemecahan tanah pertanian dalam Pasal 9 Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, larangan membuat akta sebelum diserahkan kepadanya fotokopi surat setoran Pajak Penghasilan (PPH) atau fotokopi surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1994 jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

#### **b. Pelaksanaan Pembuatan Akta**

PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya, dengan dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis.

Apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah,

maka PPAT dapat membuat akta di luar kantornya yang masih dalam wilayah kerjanya, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang telah disepakati.<sup>9</sup>

Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang disediakan dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kantor-kantor Pos dan hanya boleh dibeli oleh PPAT dengan mengajukan permintaan secara tertulis kepada Kantor Pos setempat. Tujuan dilakukannya penjualan secara terbatas itu adalah:

- 1) Untuk menertibkan penggunaan akta-akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah, agar tidak disalahgunakan oleh orang-orang yang tidak berkepentingan;
- 2) Untuk memonitor peredarannya, sehingga dapat diketahui jumlah atau tingkat kebutuhan dari masing-masing PPAT;
- 3) Sebagai sarana pengawasan terhadap kegiatan PPAT.<sup>10</sup>

Pengisian blanko akta harus dibuat secara teliti, cermat dan hati-hati sesuai dengan fakta maupun status yang dikehendaki oleh para pihak baik mengenai subyek dan obyek, yang didukung dengan data yang benar dan lengkap serta dokumen yang menurut pengetahuan yang bersangkutan adalah benar, karena apabila terjadi

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Op. Cit., hal. 712

<sup>10</sup> A. P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet. 5, Bandung: Mandar Maju, 1991, hal. 32.

kekeliruan akan berakibat hukum dan dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan.

Adapun yang perlu menjadi perhatian dalam pembuatan akta oleh PPAT adalah bahwa akta yang dibuat PPAT:

- 1) Tidak semata-mata atas permintaan dari pihak/para pihak, maka disamping memperhatikan permintaan para pihak, PPAT perlu melihat perbuatan hukum apa yang sebenarnya terjadi dengan cara:
  - a. menggali kasus
  - b. menemukan kasus hukum
- 2) Harus disesuaikan dengan transaksi atau perbuatan hukum yang sebenarnya terjadi.

Apabila diperlukan karena uraian kata-kata tidak cukup dimuat dalam blanko akta, dapat ditambah dengan kertas tambahan kemudian dilekatkan menjadi kesatuan dari aktanya.

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis, selain itu juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian mengenai:

- 1) Identitas dan kapasitas penghadap;
- 2) Kehadiran para pihak atau kuasanya;

- 3) Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
- 4) Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta; dan
- 5) Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

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.

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar yang kesemuanya dalam bentuk asli (*“in original”*), yaitu *lembar pertama* sebanyak satu rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan *dan lembar kedua* sebanyak satu rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan 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 membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar

pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan diberikan salinannya.

PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.

Kepala Kantor Pertanahan tidak akan mendaftarkan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang tidak menggunakan blanko akta sesuai dengan bentuk yang ditetapkan, demikian ditegaskan dalam Pasal 96 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **5. Kewajiban PPAT**

### **a. Kewajiban Mendaftar**

Sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa “Pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”.

Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis disebutkan secara rinci dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut:

- 1) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- 2) Peralihan hak karena pewarisan.
- 3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- 4) Pembebanan Hak Tanggungan.
- 5) Peralihan Hak Tanggungan.
- 6) Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan.
- 7) Pembagian hak bersama.
- 8) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan.
- 9) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
- 10) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Mengenai perubahan data fisik diatur dalam ayat (3), yaitu sebagai berikut:

- 1) Pemecahan bidang tanah.
- 2) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.
- 3) Penggabungan 2 (dua) atau lebih bidang tanah.

Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, diharuskan kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan.

**b. Penyampaian Akta Beserta Dokumen**

Selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya, demikian ditentukan dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kantor Pertanahan kemudian memberikan tanda penerimaan kepada PPAT mengenai telah diterimanya berkas yang bersangkutan. Selain itu PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta dan dokumen-dokumen tersebut kepada para pihak yang bersangkutan, bukan hanya kepada penerima hak. Ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa apabila berkas

disampaikan setelah 7 hari, pendaftarannya akan atau harus ditolak. Jika syarat-syaratnya dipenuhi pendaftarannya wajib dilakukan.

Berbeda dengan pendaftaran peralihan, dalam permohonan pendaftaran Hak Tanggungan berkasnya dapat disampaikan juga melalui kreditor penerima Hak Tanggungan yang bersangkutan. Perkecualian tersebut didasarkan atas pertimbangan, bahwa dalam pembebanan Hak Tanggungan, pendaftaran merupakan syarat bagi kelahirannya. Maka penerima Hak Tanggungan sangat berkepentingan, bahwa Hak Tanggungan yang diterimanya dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) benar-benar diikuti dengan pendaftarannya.

Sebaliknya dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak yang menjadi obyek perbuatan hukum itu berpindah kepada penerima hak, dengan selesai ditandatanganinya akta PPAT yang bersangkutan. Pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperoleh surat tanda bukti sertipikat yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya. Maka demi mempertahankan kemutakhiran data hasil pendaftaran dan ketertiban administrasi pertanahan, pendaftaran perubahan data fisik maupun yuridis dinyatakan sebagai kewajiban.

## **C. Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan**

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya

tanggung atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut 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.

Dari rumusan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan obyek (jaminan) nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.<sup>11</sup>

Adapun peraturan perundang-undangan yang mengatur Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 25, 33, 39 dan 51 mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek Hak Tanggungan dan Pasal 51 mengenai perintah pengaturan Hak Tanggungan lebih lanjut dengan Undang-Undang;

---

<sup>11</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Ed.1., Cet.1, Jakarta: Kencana, 2005, hal. 13.

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu;
5. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 26 Mei Tahun 1996 Nomor 630-11826 tentang Pembuatan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan;
6. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT, bahwa pengaturan mengenai eksekusi Hypotheek yang ada pada mulai berlakunya UUHT (tanggal 9 April 1996) berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, yaitu Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (S. 1941-44) dan Pasal 258 Rechts Buiten Gewesten (S.1927-227);
7. Dalam Pasal 25 UUHT dinyatakan, bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan, kecuali ketentuan mengenai credietverband dan hypotheek sepanjang mengenai pembebanan Hak

Tanggung, tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan UUHT dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan UUHT.<sup>12</sup>

## 2. Obyek Hak Tanggungan

UUPA telah menentukan macam-macam hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Untuk dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, maka hak atas tanah harus memenuhi 4 syarat sebagai obyek Hak Tanggungan, yaitu:

1. dapat *dinilai dengan uang*, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. mempunyai sifat *dapat dipindahtangankan*, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. termasuk *hak yang didaftar* menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi “*syarat publisitas*”.
4. memerlukan *penunjukan khusus oleh suatu undang-undang*.<sup>13</sup>

Adapun obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1) Yang ditunjuk Pasal 4 ayat (1):

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Sebagaimana juga disebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA.

---

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Op. Cit., hal. 414.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 422.

2) Yang ditunjuk Pasal 4 ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

3) Yang ditunjuk Pasal 27

- a. Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara; dan
- b. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut diatas.

Sebagaimana juga disebut dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Selain obyek-obyek tersebut di atas UUHT juga membuka kemungkinan membebaskan hak atas tanah berikut atau tidak berikut bangunan dan tanaman yang telah ada atau akan ada di atasnya.

Hal ini didasarkan pada Hukum Adat yang merupakan dasar dari Hukum Tanah Nasional yang mana dalam hubungannya dengan bangunan dan tanaman menggunakan asas pemisahan horizontal. Menurut asas tersebut bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian tanah yang bersangkutan. Maka perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya.

Tetapi apabila bangunan dan/atau tanaman tetap ingin diikutsertakan dalam pembebanan Hak Tanggungan maka harus secara tegas dinyatakan oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT sebagai berikut:

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sebagaimana diuraikan di atas, bukan hanya bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada saja, tetapi juga yang baru akan ada dikemudian hari juga dapat diperjanjikan sebagai obyek Hak Tanggungan. Arti dari ‘yang baru akan ada’ adalah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan, belum menjadi bagian dari tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut. Hal ini dikarenakan benda-benda tersebut baru dibangun dan atau ditanam setelah Hak Tanggungan dibebankan terhadap tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dimaksud.

Obyek-obyek Hak Tanggungan tersebut dapat juga dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, demikian disebut dalam Pasal 5 UUHT yang menyebut:

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan

ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahannya.

(3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### **3. Subyek Hak Tanggungan**

Didalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa yang menjadi subyek hukum dalam pemberian Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

#### Pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 8 UUHT, menyebutkan bahwa “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Pada umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitor itu sendiri (yang berhutang). Tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika yang dijadikan jaminan hutang bukan milik debitor.

Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari 1 (satu) masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain.<sup>14</sup>

#### Pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 9 UUHT, menyebutkan “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

---

<sup>14</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Press, 1996, hal. 72.

Orang itu bisa orang asing dan bisa juga badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di Luar Negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia (Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

#### **4. Pembebanan Hak Tanggungan**

Proses Pembebanan Hak Tanggungan, terdiri atas 2 tahapan yaitu:

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- b. tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.<sup>15</sup>

##### Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, disebutkan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Perjanjian tersebut dengan sendirinya harus tertulis. Bisa berupa akta dibawah tangan, bisa juga berbentuk otentik, tergantung pada ketentuan-ketentuan yang mengatur materi perjanjian utang tersebut.

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 73.

Setelah perjanjian pokok dilaksanakan, menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.”

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 1 angka 4 UUHT jo Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 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.

Dalam Pasal 1 angka 5 UUHT disebutkan apa yang dimaksud dengan APHT, yaitu “Akta PPAT yang berisi Pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan pelunasan piutangnya.”

Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta PPAT (monopoli).

Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, dengan daftar-

daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat, dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Pembuatan APHT itu sendiri wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan dan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum.

Pemberian Hak Tanggungan pada dasarnya wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas obyek Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan dikuasakan kepada orang lain dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris.<sup>16</sup>

Ketentuan tentang kewenangan untuk membuat APHT berbeda dengan SKMHT. Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT, SKMHT selain dapat dibuat dengan akta PPAT juga dapat dibuat dengan akta notaris, sedangkan APHT hanya dapat dibuat oleh PPAT.

SKMHT tersebut, mempunyai batas waktu, yaitu untuk obyek hak atas tanah yang sudah didaftar, maka dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan setelah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan APHT yang bersangkutan. Sedangkan apabila yang dijadikan jaminan merupakan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi 3

---

<sup>16</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung: Mandar Maju, 2004, hal. 80-81.

bulan. Dengan ketentuan apabila SKMHT tidak diikuti dengan pembuatan APHT sesuai jangka waktu yang ditentukan maka SKMHT tersebut batal demi hukum.<sup>17</sup>

Dalam memenuhi syarat spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun hutang yang dijamin, menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT di dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomosili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domosili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domosili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat 1;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Tidak dicantumkannya secara lengkap isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan seperti tersebut di atas, akan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum (penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT).

Disamping hal yang wajib tersebut, dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT dimungkinkan adanya janji-janji yang sifatnya fakultatif dalam arti boleh dikurangi atau ditambah asal tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan.

Janji - janji tersebut adalah:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Op. Cit., hal. 443.

- mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
  - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
  - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
  - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
  - g. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
  - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
  - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
  - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat ( 4 ).

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat (2), disebutkan:

Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya

janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.”

Walaupun sifatnya fakultatif, janji-janji tersebut tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta.<sup>18</sup>

Mengingat janji-janji itu kebanyakan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dicantumkan atau tidaknya janji itu sangat tergantung pada peran aktif dari kreditor pada saat penandatanganan dihadapan PPAT.

Janji-janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT sifatnya tidak limitatif tetapi enumeratif. Diluar janji-janji yang sudah disebut para pihak dapat saja mencantumkan janji-janji lainnya.<sup>19</sup> Hal ini sesuai dengan asas konsensualitas dari hukum perjanjian, dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Disamping pembatasan tersebut diatas, ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut dalam Pasal 12 UUHT yaitu “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.”

Sebelum APHT ditanda tangani, PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal. 69.

<sup>19</sup> *Ibid.*

### Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialitas. Maka Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, kreditor belum memperoleh kedudukan istimewa. Bagi kelahirannya masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Jadi setelah PPAT selesai membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, tidak berarti PPAT selesai melaksanakan tugasnya. Kegiatan selanjutnya yang dilakukan PPAT setelah berkasnya siap dan sertipikat asli telah dicek adalah mengirim berkas dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftar mengenai adanya pemberian Hak Tanggungan tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa:

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Ketentuan ini juga dipertegas dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 114 ayat (1), 115 ayat (1) dan 117 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Adapun berkas-berkas yang akan dikirimkan tersebut diatas, oleh PPAT untuk pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa *hak atas tanah yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan* (Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
  - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis-jenis surat yang disampaikan;
  - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
  - c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
  - e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan 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 obyeknya berupa *hak atas tanah yang belum terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan* (Pasal 115 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis-jenis surat yang disampaikan;
  - b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan;
  - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak;
  - d. Sertipikat asli hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
  - e. dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan:

- 1). dalam hal pewarisan: surat keterangan sebagai ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
  - 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 tukar menukar: Akta Tukar Menukar;
  - 6). Dalam hal pemindahan hak melalui hibah: Akta Hibah;
- f. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang ;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
  - l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
3. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa *sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak* (Pasal 116 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. Surat permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas tanah bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
  - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah;
  - 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 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

4. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa *hak atas tanah yang belum terdaftar* (Pasal 117 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
  - 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 konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
  - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah;
  - d. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
  - e. Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam pasal 76;
  - f. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
  - h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;

- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Apabila menurut PPAT, Kantor Pertanahan jauh dari Kantor PPAT maka PPAT dapat mengirimkan berkas-berkas yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan dengan dikirim lewat Pos Tercepat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau disampaikan kepada penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 114 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, dengan 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 tugas oleh Kantor Pertanahan.

Adapun maksud dari ketentuan tersebut antara lain:

- 1) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, perbuatan hukum

- 2) pembebanan hak harus diikuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan.
- 3) Pelaksanaan pendaftaran pembebanan hak merupakan suatu sistem tersendiri dan kewajiban penyampaian akta dan dokumen untuk pendaftaran merupakan salah satu sub sistemnya.
- 4) Penyampaian akta PPAT oleh PPAT merupakan penyampaian berkas permohonan pendaftaran sehingga akta dan dokumen tersebut harus memenuhi syarat kelengkapan untuk pendaftaran.
- 5) Apabila untuk pendaftaran tersebut terdapat kegiatan lain yang harus dilakukan oleh pemohon ataupun kegiatan pengambilan sertipikat tidak termasuk kegiatan penyampaian akta dan dokumen sehingga dilakukan oleh penerima hak sendiri atau kuasanya.
- 6) PPAT bertanggung jawab mengenai terpenuhinya syarat kelengkapan untuk pendaftaran yang bersangkutan.
- 7) Sebagian syarat kelengkapan pembuatan akta ditambah dengan permohonan pendaftaran dan akta yang bersangkutan merupakan syarat kelengkapan pendaftaran.
- 8) Penyampaian akta dan dokumen yang belum lengkap dapat ditolak oleh Kantor Pertanahan.
- 9) Permohonan yang belum lengkap yang sudah terlanjur diterima oleh Kantor Pertanahan dapat dikembalikan kepada:
  - a) PPAT yang bersangkutan apabila penerima hak belum mengurus dan penerima hak diberitahu;

- b) Penerima hak atau kuasanya apabila telah diurus oleh penerima hak yang bersangkutan.

## **5. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa salah satu obyek pendaftaran tanah adalah Hak Tanggungan. Pendaftaran tanah tersebut merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu “rechtskadaster” atau “legal cadastre”)

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah disini adalah Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai unit kerja ditingkat Propinsi yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan ditingkat Kabupaten/Kota adalah Kantor Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) ini merupakan lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Secara umum tugas dan fungsi utama BPN dengan unit pelaksana ditingkat daerah adalah menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sedangkan fungsi Kantor Pertanahan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melakukan pendaftaran atas Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dan

warkah lain yang diperlukan untuk pendaftarannya, yang dikirimkan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama tujuh hari sejak ditandatanganinya akta tersebut.

Perbuatan hukum diatas dilakukan karena pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT baru memenuhi syarat spesialitas, sehingga Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, kreditor belum memperoleh kedudukan istimewa, seperti hak untuk mendahulu dari pada kreditor-kreditor lain (*droit de preference*), dan hak untuk dapat tetap menjual lelang benda jaminan biarpun sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suit*).

Untuk itu kelahiran Hak Tanggungan tersebut harus dipenuhi dengan syarat publisitas yaitu pendaftaran oleh Kantor Pertanahan atas dasar data didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan serta berkas-berkas pendaftaran dari PPAT. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan” yang mana pelaksanaan pendaftarannya oleh BPN dilaksanakan dengan pembukuan buku tanah Hak Tanggungan yang diikuti dengan penerbitan sertipikat Hak Tanggungan, yang bentuknya ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Adapun proses pendaftaran yang dilakukan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

*1. Pemeriksaan berkas-berkas yang dikirimkan oleh PPAT untuk pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan*

Sesuai ketentuan Pasal 114 ayat (4) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan lewat pejabat yang ditunjuk melakukan pemeriksaan terhadap berkas-berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, apabila tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang diisyaratkan maupun karena adanya cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan berkas tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan dengan tujuan agar PPAT melengkapi kekurangan berkas tersebut untuk kemudian diajukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan lagi.

*2. Pembukuan didalam Buku Tanah Hak Tanggungan*

Apabila berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang diserahkan atau dikirimkan lengkap, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan berdasarkan data didalam APHT serta berkas pendaftarannya yang diterimanya dari PPAT. Tanggalnya adalah hari ketujuh setelah penerimaan berkas lengkap tersebut. Dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah diberi

tanggal hari kerja berikutnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT.

Jika terdapat ketidaklengkapan berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, maka tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya kelengkapan tersebut.

Dan dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan dua atau lebih hak atas tanah yang masing-masing berbeda tingkat pendaftarannya, yang semuanya terletak dalam wilayah satu Kantor Pertanahan dan dipunyai oleh satu pemberi Hak Tanggungan atau lebih, pembuatan buku tanah Hak Tanggungan, diberi tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (5) dan (6) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan tersebut, Hak Tanggungan yang bersangkutan “lahir” dan kreditor menjadi kreditor pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

*3. Pencatatan adanya Hak Tanggungan dalam Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.*

Kegiatan selanjutnya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan setelah dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan adalah mencatat adanya pembebanan Hak Tanggungan tersebut dalam buku tanah hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dalam

halaman perubahan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 ayat (4) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Tanggal pencatatan dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut, adalah sama dengan tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

#### **6. Arti Pentingnya kelahiran Hak Tanggungan**

Tanggal buku tanah Hak Tanggungan merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan, dengan lahirnya Hak Tanggungan maka secara otomatis memberikan keistimewaan yang tidak dapat dimiliki oleh kreditor-kreditor lain, selain kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu:

1. Hak untuk didahulukan atau diutamakan dalam pelunasan piutangnya daripada kreditor-kreditor lain, yang dikenal sebagai *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Jadi apabila debitor cidera janji kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan

peringkat yang lebih rendah. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditor bukan pemegang Hak Tanggungan.

2. Hak untuk menjual obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada, yang dikenal sebagai *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT. Jadi biarpun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum, jika debitor cidera janji.
3. terpenuhinya asas spesialisitas (mencantumkan secara jelas isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 UUHT) dan publisitas (mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT) sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya. Jadi apabila debitor cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 UUHT atau bisa dilakukan melalui penjualan di bawah tangan.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Op. Cit.*, hal. 417.

## 7. Sertipikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan (Pasal 14 UUHT).

Tanggal penerbitan sertipikat Hak Tanggungan adalah hari ketujuh dalam hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Sertipikat Hak Tanggungan tersebut terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Mengenai bentuk dan isi sertipikat Hak Tanggungan telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memiliki keistimewaan karena sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse akta Hypotheek*, sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>21</sup>

Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT jo Pasal 119 ayat (4) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan “Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan

---

<sup>21</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal. 76.

pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.”

Jadi keberadaan sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak yaitu pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.<sup>22</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisis dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>23</sup>

Mengingat pentingnya metode penelitian dalam menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

#### **A. Metode Pendekatan**

Untuk mencari jawaban atas perumusan permasalahan yang telah dirumuskan, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu penelitian di samping melihat aspek hukum positif juga melihat

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2005, hal 6.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal 43.

pada penerapannya atau praktek di lapangan,<sup>24</sup> seperti Hukum Agraria, Hukum Jaminan khususnya Hak Tanggungan beserta peraturan pelaksanaannya, juga melihat bagaimana penerapannya dalam praktek dilapangan.

## **B. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.<sup>25</sup> Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.<sup>26</sup>

## **C. Lokasi Penelitian.**

Lokasi penelitian yang dipilih adalah Kabupaten Sukoharjo, pengambilan lokasi ini dengan mempertimbangkan, bahwa Kabupaten Sukoharjo merupakan salah satu daerah yang mempunyai pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat, sehingga permintaan akan jaminan kredit dengan jaminan hak atas tanah ( Hak Tanggungan) meningkat pula.

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 52.

<sup>25</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1992, hal. 207.

<sup>26</sup> Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung: Remaja Rosda Karya, 1999, hal .63.

#### D. Populasi dan Sampel

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang diteliti.<sup>27</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak/instansi yang terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Sukoharjo.

Agar penelitian ini berlangsung dengan lancar, maka untuk menghemat waktu dan tenaga, diperlukan sampel yang dianggap dapat mewakili populasi yang diteliti tersebut, maka peneliti memilih teknik sampling secara *non random sampling*.

Menurut J. Supranto, dalam bukunya Metode Penelitian Hukum dan Statistik, teknik *non random sampling* adalah sampling di mana elemen sampel tidak secara acak, tidak obyektif tetapi secara subyektif. Berdasarkan teknik *non random sampling* tersebut, peneliti memilih secara *purpose sampling*. Masih menurut Supranto, *purpose sampling* adalah pemilihan elemen sampel yang dilakukan secara sengaja.<sup>28</sup>

Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah:

- a. Pejabat atau pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang mengurus masalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah, meliputi:

- 1). Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo;

---

<sup>27</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Statistik*, Cet. 3, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2001, hal. 103.

<sup>28</sup> J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Cet. 1, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003, hal. 35.

- 2). Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
- b. Beberapa PPAT yang berada di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yaitu:
- 1). I Nyoman Cakranegara, S.H.
  - 2). Ikke Lucky Andari, S.H.
  - 3). Murtini, S.H.
  - 4). Amalia Zuria, S.H.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan, untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Adapun dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

##### **1. Data Primer**

Data primer adalah data-data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui proses wawancara terhadap narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian, yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan praktek pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan. Adapun sistem wawancara

yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu penulis mempersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>29</sup>

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara studi dokumen yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu:
  - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
  - b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

---

<sup>29</sup> Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985, hal. 26.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- f) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
  - g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertipikat.
  - h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - i) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
  - j) Peraturan perundang-undangan lain yang terkait.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu:
- a) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan;
  - b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
  - c) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan;

- d) Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum.

#### **F. Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi pustaka, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **1. Letak Geografis**

Hasil penelitian diperoleh data umum bahwa Kabupaten Sukoharjo merupakan salah satu Kabupaten di wilayah Propinsi Jawa Tengah, yang secara geografis terletak pada koordinat  $110^{\circ} 57' 33.70''$  BT bagian ujung sebelah Timur,  $110^{\circ} 42' 6.79''$  BT bagian ujung sebelah Barat,  $7^{\circ} 32' 17.00''$  BT bagian ujung sebelah Utara dan  $7^{\circ} 49' 32.00''$  BT bagian ujung sebelah Selatan.

Secara administratif wilayah Kabupaten Sukoharjo memiliki batas-batas daerah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Kota Surakarta  
Kabupaten Karanganyar
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Karanganyar
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Gunung Kidul (DIY)  
Kabupaten Wonogiri
- d. Sebelah Barat : Kabupaten Boyolali  
Kabupaten Klaten

## 2. Luas dan Wilayah Topografi

Kabupaten Sukoharjo memiliki luas wilayah 46.666 Ha atau sekitar 1,43% dari seluruh luas wilayah Propinsi Jawa Tengah, yang terbagi dalam 12 Kecamatan, 150 Desa dan 17 Kelurahan, 2.026 Dukuh, 1.438 Rukun Warga (RW) dan 4.428 Rukun Tetangga (RT). Kecamatan yang terluas adalah Kecamatan Polokarto seluas 6.218 Ha (13%) dengan jumlah Desa terbanyak yaitu 17 Desa, sedangkan yang paling kecil adalah Kecamatan Kartasura seluas 1.923 Ha (4%) dari luas Kabupaten Sukoharjo dengan jumlah Desa terkecil yaitu 10 Desa.

Menurut penggunaan lahan, terdiri dari lahan sawah seluas 21.178 Ha (45.38%) dan lahan bukan sawah seluas 25.488 Ha (54.62%). Dari lahan sawah yang mempunyai pengairan teknis seluas 14.570 Ha (68.80%), irigasi setengah teknis seluas 2.250 Ha (10.62%), irigasi sederhana seluas 2.053 Ha (9.79%) dan tadah hujan seluas 2.305 Ha (10.89%). Adapun perincian luas wilayah Kabupaten Sukoharjo dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel 1**

**Daftar Luas Wilayah dan Prosentase menurut Kecamatan  
di Kabupaten Sukoharjo**

No.	Kecamatan	Luas tanah (Ha)	Prosentase (%)
1.	Weru	4.198	9,00
2.	Bulu	4.386	9,40
3.	Tawang Sari	3.998	8,57

4.	Sukoharjo	4.458	9,55
5.	Nguter	5.448	11,76
6.	Bendosari	5.299	11,36
7.	Polokarto	6.218	13,32
8.	Mojolaban	3.554	7,62
9.	Grogol	3.000	6,43
10.	Baki	2.197	4,71
11.	Gatak	1.947	4,17
12.	Kartasura	1.923	4,12
Jumlah		46.666	100,00

*Sumber: Data Sekunder Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo*

### **3. Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo**

Dalam rangka meningkatkan kelancaran penyelenggaraan tugas di bidang pertanahan secara berdaya guna dan berhasil guna, serta sebagai pelaksanaan dari ketentuan Pasal 54 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, disempurnakanlah tugas, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Menurut peraturan tersebut Struktur Organisasi Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- a. Kepala Kantor
- b. Subbagian Tata Usaha terdiri dari:
  - 1) Urusan Perencanaan dan Keuangan
  - 2) Urusan Umum dan Kepegawaian
- c. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan terdiri dari:
  - 1) Subseksi Pengukuran dan Pemetaan
  - 2) Subseksi Tematik dan Potensi Tanah
- d. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah terdiri dari:
  - 1) Subseksi Penetapan Hak Tanah
  - 2) Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah
  - 3) Subseksi Pendaftaran Tanah
  - 4) Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- e. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan terdiri dari:
  - 1) Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu
  - 2) Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah
- f. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan terdiri dari:
  - 1) Subseksi Pengendalian Pertanahan
  - 2) Subseksi Pemberdayaan Masyarakat

g. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara terdiri dari:

- 1) Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan
- 2) Subseksi Perkara Pertanahan

Adapun mengenai tugas dan fungsi seksi yang sangat berkaitan dengan tesis penulis adalah Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah tersebut, mempunyai tugas antara lain menyiapkan bahan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana tersebut di atas, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi:

- a. Pelaksanaan pengaturan dan penetapan di bidang hak tanah;
- b. Penyiapan rekomendasi pelepasan, penaksiran harga dan tukar menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah;
- c. Penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak;
- d. Pengadministrasian atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara, daerah bekerjasama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum pemerintah;
- e. Pendataan dan penertiban tanah bekas tanah hak;
- f. Pelaksanaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan;

- g. Pelaksanaan penegasan dan pengakuan hak;
- h. Pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT.

#### **4. Jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, dapat diketahui bahwa di Kabupaten Sukoharjo, terdapat 50 (lima puluh) PPAT-Notaris yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang mempunyai daerah kerja meliputi satu wilayah kerja Kantor Pertanahan.

PPAT-Notaris ini berwenang membuat akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah, yang ada di semua Kecamatan yang ada di Kabupaten Sukoharjo (12 Kecamatan), yaitu Kecamatan Weru, Bulu, Tawangsari, Sukoharjo, Nguter, Bendosari, Polokarto, Mojolaban, Grogol, Baki, Gatak dan Kartasura.

Di samping itu ada 12 (dua belas) Camat selaku PPAT Sementara, yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah, atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang mempunyai daerah kerja meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Berbeda dengan PPAT-Notaris, yang berwenang membuat akta peralihan hak dan pembebanan hak, Camat selaku PPAT Sementara hanya

berwenang membuat akta pembebanan hak atas tanah dalam 1 (satu) Kecamatan saja yang ada di Kabupaten Sukoharjo.

#### **5. Jumlah Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan**

Berdasarkan laporan bulanan pendaftaran Hak Tanggungan yang disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dapat diketahui, bahwa jumlah permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dan jumlah Hak Tanggungan yang telah selesai didaftar, yang dibuat oleh PPAT-Notaris maupun Camat selaku PPAT Sementara dalam kurun waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak bulan Januari sampai dengan bulan Desember di tahun dua ribu tujuh (2007) dan bulan Januari sampai dengan bulan Maret di tahun dua ribu delapan (2008) dapat dilihat dalam tabel di bawah ini:

**Tabel 2**

**Data Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan  
Bulan Januari sampai dengan Desember Tahun 2007**

No	Bulan	Sisa Permohonan bulan lalu	Permohonan bulan ini	Permohonan s/d bulan ini	Penyelesaian s/d bulan ini	Sisa Permohonan s/d bulan ini
1.	Januari	342	276	618	298	320
2.	Februari	320	264	584	264	320
3.	Maret	78	388	466	293	173
4.	April	173	245	418	329	89
5.	Mei	89	350	439	374	65
6.	Juni	65	322	387	316	71
7.	Juli	71	408	479	404	75
8.	Agustus	75	318	393	316	77
9.	September	77	452	529	322	207
10.	Oktober	207	283	490	395	95
11.	Nopember	95	497	592	419	173
12.	Desember	173	294	467	429	38

*Sumber: Data Sekunder Dari Laporan Bulanan Kepala Kantor  
Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Tahun 2007*

**Tabel 3**

**Data Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan  
Bulan Januari sampai dengan Maret Tahun 2008**

No	Bulan	Sisa Permohonan bulan lalu	Permohonan bulan ini	Permohonan s/d bulan ini	Penyelesaian s/d bulan ini	Sisa Permohonan s/d bulan ini
1.	Januari	38	352	390	303	87
2.	Februari	87	518	605	471	134
3.	Maret	134	396	530	356	174

*Sumber: Data Sekunder Dari Laporan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Tahun 2008*

Berdasarkan konfirmasi dari Bapak Joko Warsito, SH, selaku Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijelaskan,<sup>30</sup> bahwa permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, semua diajukan oleh PPAT-Notaris, tidak ada satupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang diajukan oleh Camat selaku PPAT Sementara, hal ini dikarenakan di era otonomi daerah, Camat selaku PPAT Sementara tidak berasal dari alumni Akademi Pendidikan Dalam Negeri (APDN) atau sekarang Institut Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN), tetapi bisa dari alumni berbagai disiplin ilmu, sehingga banyak dari mereka yang tidak menguasai hukum dibidang pertanahan.

---

<sup>30</sup> Wawancara pribadi, Joko Warsito, SH., Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Sukoharjo, 22 April 2008.

## **B. Pelaksanaan Ketentuan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo**

Sebagaimana penulis kemukakan dalam Bab II sub bab C huruf 4, bahwa pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas dua tahapan yang harus dilalui secara urut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan.

Tahapan pertama yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan, dilakukan dihadapan PPAT dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang sebelumnya didahului dengan perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian pokok yang dibuat antara kreditor dan debitor.

Perjanjian utang piutang ini diletakkan diawal karena perjanjian utang-piutang merupakan dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dan dengan demikian dapat dikatakan kelahiran dan keberadaan Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya, hal ini sesuai dengan sifat Hak Tanggungan sendiri yang merupakan perjanjian *accessoir* (tambahan) terhadap suatu piutang atau perjanjian utang piutang tertentu, sebagaimana tertuang dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, yang menyebut bahwa “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Untuk itu agar pembebanan Hak Tanggungan dapat terealisasi, maka dalam perjanjian pemberian kreditnya, oleh pihak bank/perorangan sebagai kreditor, senantiasa mencantumkan klausul yang berupa janji dari debitor untuk memberikan Hak Tanggungan kepada bank/perorangan selaku kreditor.

Perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) tersebut, dapat dibuat dengan menggunakan akta dibawah tangan atau akta notariil.

Wawancara penulis dengan beberapa PPAT diketahui, bahwa perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang dibuat secara notarial dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh pejabat yang sama artinya Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT yang sekaligus menjabat sebagai Notaris.<sup>31</sup>

Namun demikian bisa saja Notaris yang membuat akta perjanjian kredit dan yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan pejabatnya berbeda, sebagai contoh Debitor dengan yang mempunyai atau memiliki obyek Hak Tanggungan berbeda, misalnya A sebagai Debitor bertempat tinggal di Karanganyar, dan B sebagai pemilik tanah obyek Hak Tanggungan mempunyai tanah yang terletak di Kabupaten Sukoharjo, sedangkan A meminjam uang dari kreditor/bank yang terdapat didaerahnya, maka perjanjian kreditnya dibuat oleh Notaris yang mempunyai kewenangan

---

<sup>31</sup> Wawancara pribadi:

I Nyoman Cakranegara, SH., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Sukoharjo, 5 Mei 2008.

Ikke Lucky, SH., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Sukoharjo, 6 Mei 2008.

Murtini, SH., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Sukoharjo, 1 Mei 2008.

Amalia Zuria, SH., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Sukoharjo, 25 April 2008.

didaerah A dan yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah PPAT yang mempunyai kewenangan di daerah B.<sup>32</sup>

Langkah atau tahapan selanjutnya, setelah perjanjian utang piutang (perjanjian pemberian kredit) dibuat adalah tahapan pemberian Hak Tanggungan yaitu dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT.

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT tersebut, sebelumnya didahului dengan pengecekan data fisik yang menyangkut obyek Hak Tanggungan dan data yuridis yang menyangkut subyek Hak Tanggungan (pemberi dan pemegang Hak Tanggungan) pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, hal ini dilakukan untuk mengetahui kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 97 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyebut bahwa:

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Pemeriksaan atau pengecekan ini dilakukan dengan maksud agar kepentingan pihak penerima Hak Tanggungan terlindungi, apabila ternyata data yang ada didalam sertipikat hak atas tanah yang disampaikan kepada

---

<sup>32</sup> Wawancara pribadi:  
Ikke Lucky, SH., *ibid.*  
Murtini, SH., *ibid.*

PPAT tersebut, tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertipikat yang disampaikan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Jadi walaupun PPAT membuat akta atas permintaan para pihak, tidak berarti PPAT serta merta membuat aktanya, PPAT terlebih dahulu harus melakukan pemeriksaan atau pengecekan atas perbuatan hukum yang akan dilakukannya, karena perbuatan hukum yang akan dilakukannya akan tertuang dalam aktanya, yang nantinya akan menjadi produk hukum yaitu akta otentik. Akta otentik ini mempunyai kedudukan yang istimewa karena ia mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, karena dalam akta otentik terdapat kepastian mengenai tanggalnya, kepastian mengenai obyek dan subyek hukumnya dan kepastian mengenai perbuatan hukum (kebenaran dari kejadian) yang termuat dalam aktanya.

Untuk melakukan pengecekan ini, PPAT mengajukan permohonan dengan mengisi formulir yang telah ditentukan (formulir 13) dengan melampirkan sertipikat asli, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan membayar biaya sebesar Rp. 25.000,- sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Dari penjelasan beberapa PPAT yang menjadi responden penulis dalam tesis ini, diketahui bahwa pemeriksaan atau pengecekan sertipikat hak atas tanah memerlukan waktu lebih dari 1 (satu) hari, padahal berdasarkan

Pasal 97 ayat (6) dan (7) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, sertipikat yang telah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar di Kantor Pertanahan, dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari permohonan pengecekan,<sup>33</sup> dan dengan demikian menurut ketentuan tersebut, pemeriksaan atau pengecekan sertipikat dilaksanakan dalam waktu 1 (satu) hari saja atau 8 (delapan) jam sesuai dengan Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan (SPOPP).

Mengenai hal ini, konfirmasi penulis dengan Bapak Bambang Padmo Saputro, SH., MKn., selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dijelaskan,<sup>34</sup> bahwa untuk melakukan pengecekan, petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk harus mencari lebih dahulu buku tanah hak atas tanah yang akan dicek. Adakalanya dalam suatu desa sudah mencapai ribuan nomor dan setiap harinya permohonan pengecekan volumenya bisa mencapai 60 sampai 100 bidang, sehingga pengecekan tersebut memerlukan waktu lebih dari 1 (satu) hari.

Dalam praktek selain pengecekan tersebut diatas, dikenal juga pengecekan yang menurut istilah PPAT disebut “cek intip”. Cek intip adalah pengecekan biasa, hanya saja tidak ada bukti fisik yang menandakan bahwa pemeriksaan atau pengecekan telah dilakukan atau dilaksanakan, yang ditandakan dengan keterangan yang akan tercantum dalam sertipikat hak atas

---

<sup>33</sup> Wawancara pribadi:  
I Nyoman Cakranegara, SH., *ibid.*  
Ikke Lucky, SH., *ibid.*  
Murtini, SH., *ibid.*  
Amalia Zuria, SH., *ibid.*

<sup>34</sup> Wawancara pribadi, Bambang Padmo Saputro, SH., MKn., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Sukoharjo, 24 April 2008.

tanah tersebut. Jadi hanya berupa penjelasan lisan oleh petugas, yang hasilnya dapat diketahui dengan segera pada saat hari itu juga bahkan hasilnya dapat diterima dan diketahui by phone. Cek intip ini biasanya dilakukan untuk memberi keyakinan kepada PPAT yang bersangkutan, mengenai keterangan subyek dan obyek hak atas tanah yang terdapat dalam daftar tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan.

Mengenai hal ini, konfirmasi penulis dengan Bapak Bambang Padmo Saputro, SH., MKn., selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran dijelaskan,<sup>35</sup> bahwa pengecekan yang demikian tidak dibenarkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena informasi data fisik dan data yuridis terbuka untuk umum dan hanya dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau secara tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, dan kepada petugas Kantor Pertanahan yang memberikan informasi data fisik dan data yuridis yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku oleh Kantor Pertanahan dapat dikenakan sanksi karena melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1980 tentang Disiplin Pegawai yaitu karena telah membocorkan rahasia negara.

Kembali kemasalah Pemberian Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang dilakukan pengecekan tersebut telah sesuai dengan daftar di

---

<sup>35</sup> Wawancara pribadi, Bambang Bapak Bambang Padmo Saputro, SH., Mkn., *ibid.*

Kantor Pertanahan, maka barulah Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dibuat.

Dengan selesai dibuatnya APHT tersebut dihadapan PPAT, baru terpenuhi syarat spesialitas, Hak Tanggungan tersebut belum lahir dan belum memperoleh kedudukan istimewa yang merupakan haknya menurut undang-undang, maka tahapan berikutnya yang harus dilakukan adalah pendaftarannya di Kantor Pertanahan, agar Hak Tanggungan dapat lahir serta untuk terpenuhinya syarat publisitas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Mengenai kapan, Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta dokumen pendukungnya wajib disampaikan oleh PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, ditentukan dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebut bahwa "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan."

Ketentuan serupa diulang lagi dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 114 ayat (1), Pasal 115 ayat (1), Pasal 116 ayat (1), dan Pasal 117 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan, bahwa untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan yang diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak serta untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, maka PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar beserta berkas pendukung yang diperlukan untuk pendaftarannya, yang terdiri antara lain surat pengantar dari PPAT itu sendiri.

Surat pengantar tersebut dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis-jenis surat yang disampaikan. Lembar kedua dari surat pengantar tersebut digunakan sebagai tanda terima berkas, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (3) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyebut sebagai berikut:

Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu atau, dalam hal berkas tersebut diterima

melalui Pos Tercatat, menyampaikan tanda terima itu kepada PPAT yang bersangkutan melalui Pos Tercatat pula”.

Praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, lembar kedua dari surat pengantar tersebut tidak dikembalikan kepada PPAT dan oleh petugas Kantor Pertanahan kepada PPAT diberikan tanda terima dengan menandatangani buku ekspedisi dari surat pengantar itu sendiri.

Menurut penulis seharusnya Kantor Pertanahan tetap mengembalikan lembar kedua surat pengantar tersebut, karena surat pengantar tersebut dapat digunakan oleh PPAT sebagai tanda bukti penerimaan APHT beserta dokumen pendukungnya (Pasal 114 ayat (3) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997) dan dapat juga digunakan untuk memonitor penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 114 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, ada tiga cara menyampaikan APHT beserta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan, yaitu:

1. disampaikan langsung oleh PPAT ke Kantor Pertanahan;
2. dikirimkan dengan pos tercatat, dalam hal letak Kantor PPAT dengan Kantor Pertanahan menurut PPAT jauh dan memerlukan biaya yang mahal untuk menyerahkan APHT dan dokumen tersebut, apabila dilakukan dengan cara datang ke Kantor Pertanahan;
3. disampaikan oleh penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan tanpa membebankan biaya penyampaian berkas tersebut pada pemberi Hak Tanggungan.

Penelitian penulis terhadap beberapa PPAT yang menjadi responden dalam tesis ini diketahui, bahwa semua PPAT menyampaikan APHT beserta dokumen pendukungnya secara langsung oleh PPAT/pegawai PPAT yang bersangkutan, dengan pertimbangan keamanan dokumen, karena dengan disampaikan sendiri oleh PPAT/pegawai PPAT, maka resiko kehilangan dokumen dapat diminimalisir dan terdapat kepastian berkas telah disampaikan ke Kantor Pertanahan serta untuk mempercepat pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan itu sendiri, mengingat Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan.<sup>36</sup>

Ketentuan waktu kapan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dokumen pendukungnya wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, sebagaimana disebutkan dalam pasal-pasal tersebut di atas banyak yang melanggarnya, hal ini dapat dilihat dari tanggal Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan tanggal Surat Perintah Setor.

Gambaran mengenai keterlambatan PPAT dalam menyampaikan APHT beserta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan, dapat penulis tunjukkan 50 (lima puluh) sampel akta tahun dua ribu tujuh (2007) sampai dengan bulan Maret tahun dua ribu delapan (2008) dalam tabel dibawah ini:

---

<sup>36</sup> Wawancara pribadi:  
I Nyoman Cakranegara, SH., *ibid.*,  
Ikke Lucky, SH., *ibid.*,  
Murtini, SH., *ibid.*,  
Amalia Zuria, SH., *ibid.*,

**Tabel 4**

**Daftar Pengiriman APHT beserta Berkas-Berkas yang Diperlukan  
untuk Pendaftaran Hak Tanggungan Tahun 2007**

<b>No</b>	<b>Nomor APHT</b>	<b>Tanggal APHT</b>	<b>SPS</b>	<b>Tanggal Didaftar (Di 301)</b>	<b>HT lahir (Di 208)</b>	<b>Ket Lambat</b>
1	249/Skh/07	22-08-07	09-11-07	10-11-07	16-11-07	86 hari
2	181/Grg/7	26-09-07	20-02-08	25-02-08	03-02-08	117 hari
3	214/Bki/7	22-10-07	22-02-08	25-02-08	03-02-08	90 hari
4	651/Bki/07	29-10-07	14-02-08	21-02-08	27-02-08	107 hari
5	669/Grg/07	05-11-07	14-02-08	21-02-08	27-02-08	100 hari
6	734/Grg/07	28/11/07	14-02-08	21-02-08	27-02-08	16 hari
7	393/Tws/07	05-12-07	17-01-08	24-01-07	30-01-08	42 hari
8	188/Skh/07	06-12-07	23-01-08	01-02-08	11-02-08	53 hari
9	792/Grg/07	13-12-07	10-03-08	13-03-08	19-03-08	83 hari
10	425/Kts/07	17-12-07	27-02-08	04-03-08	10-03-08	70 hari
11	211/Gtk/07	22-12-07	14-02-08	01-03-08	10-03-08	65 hari
12	210/Kts/07	22-12-07	01-02-08	08-02-08	14-02-08	69 hari
13	252/Skh/07	27-12-07	04-03-08	10-03-08	17-03-08	66 hari
14	824/Grg/07	27-12-07	14-02-08	21-02-08	27-02-08	76 hari
15	825/Grg/07	27-12-07	15-02-08	21-02-08	27-02-08	76 hari

*Sumber: Data Sekunder Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Tahun 2007*

**Tabel 5**

**Daftar Pengiriman APHT beserta Berkas-Berkas yang Diperlukan  
untuk Pendaftaran Hak Tanggungan Tahun 2008**

<b>N o</b>	<b>Nomor APHT</b>	<b>Tanggal APHT</b>	<b>SPS</b>	<b>Tanggal Didaftar (Di 301)</b>	<b>HT lahir (Di 208)</b>	<b>Ket Lambat</b>
1	005/Kts/08	02-01-08	18-02-08	20-02-08	26-02-08	41 hari
2	04/Bki/08	07-01-08	22-02-08	25-02-08	03-03-08	42 hari
3	11/Grg/08	11-01-08	14-02-08	21-02-08	27-02-08	33 hari
4	17/Kts/08	11-01-08	20-02-08	20-02-08	26-02-08	32 hari
5	10/Bki/08	11-01-08	27-02-08	01-03-08	10-03-08	45 hari
6	17/Kts/08	15-01-08	27-02-08	01-03-08	10-03-08	41 hari
7	12/Gtk/08	18-01-08	22-02-08	25-02-08	03-03-08	31 hari
8	13/Gtk/08	18-01-08	27-02-08	25-02-08	03-03-08	31 hari
9	32/Kts/08	19-01-08	19-02-08	20-02-08	26-02-08	24 hari
10	31/Grg/08	21-01-08	27-02-08	01-03-08	10-03-08	35 hari
11	19/Kts/08	24-01-08	27-02-08	25-02-08	03-03-08	25 hari
12	44/Grg/08	28-01-08	14-02-08	21-02-08	27-02-08	15 hari
13	21/Gtk/08	30-01-08	18-02-08	19-02-08	25-02-08	12 hari
14	19/Kts/08	30-01-08	19-02-08	25-02-08	03-03-08	19 hari
15	61/Grg/08	01-02-08	19-02-08	20-02-08	26-02-08	11 hari
16	36/Grg/08	04-02-08	29-02-08	04-03-08	10-03-08	21 hari
17	64/Mjlb/07	06-02-08	18-02-08	19-02-08	25-02-08	5 hari
18	75/Grg/08	08-02-08	04-03-08	05-03-08	11-03-08	18 hari

19	80/Grg/08	08-02-08	04-03-08	05-03-08	11-03-08	18 hari
20	54/Mjlb/08	09-02-08	20-02-08	21-02-08	27-02-08	4 hari
21	32/Skh/2008	12-02-08	04-03-08	06-03-08	12-03-08	15 hari
22	88/Gtk/2008	14-02-08	28-02-08	29-02-08	06-03-08	7 hari
23	74/Skh/2008	15-02-08	28-02-08	01-03-08	10-03-08	10 hari
24	07/Plkrt/2008	18-02-08	27-02-08	28-02-08	07-03-08	4 hari
25	102/Mjlb/08	19-02-08	27-02-08	29-02-08	08-03-08	4 hari
26	104/Skh/08	20-02-08	10-03-08	12-03-08	18-03-08	13 hari
27	40/Grg/08	21-02-08	10-03-08	11-03-08	17-03-08	11 hari
28	63/Skh/08	22-02-08	10-03-08	13-03-08	19-03-08	12 hari
29	64/Skh/08	22-02-08	10-03-08	13-03-08	19-03-08	12 hari
30	44/Bki/08	22-02-08	12-03-08	13-03-08	19-03-08	12 hari
31	24/Pbln/08	23-02-08	23-02-08	25-02-08	23-03-08	15 hari
32	91/Kts/08	25-02-08	10-03-08	11-03-08	17-03-08	7 hari
33	45/Bki/08	25-02-08	10-03-08	11-03-08	17-03-08	7 hari
34	117/Kts/08	28-02-08	12-03-08	13-03-08	19-03-08	6 hari
35	112/Tws/08	03-03-08	10-03-08	13-03-08	20-03-08	3 hari

*Sumber: Data Sekunder Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Tahun 2008*

Penjelasan dari Bapak Bambang Padmo Saputro SH., MKn., selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan,<sup>37</sup> bahwa sebagian besar, yaitu 80% (delapan puluh persen) penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta dokumen yang diperlukan untuk

<sup>37</sup> Wawancara pribadi, Bambang Padmo Saputro, SH., MKn., *ibid.*

pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tidak tepat waktunya, dan hanya 20% (dua puluh persen) yang tepat waktunya.

Adapun yang menjadi alasan dari PPAT, mengapa terlambat menyampaikannya kepada Kantor Pertanahan dengan berbagai alasan, antara lain sebagai berikut:

1. Persyaratan untuk pembuatan akta, dalam hal ini dokumen pelengkap (seperti identitas para pihak, surat nikah, kartu keluarga, anggaran dasar dan perubahannya) tidak segera disampaikan oleh para pihak.

Didalam praktek order untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan biasanya datang dari bank/kreditor, untuk itu semua berkas disediakan oleh legalnya bank, dan PPAT tinggal membuat Akta Pemberian Hak Tanggungannya atas order dari bank/kreditor rekanan PPAT itu sendiri, hal inilah yang menyebabkan PPAT lalai atau kurang teliti dalam menerima dan memeriksa dokumen pelengkap, karena biasanya PPAT percaya begitu saja akan berkas-berkas yang disampaikan oleh pihak bank/kreditor tersebut, sehingga dari berkas yang disampaikan tersebut, PPAT langsung membuat aktanya, hal inilah yang sering menjadi masalah yang dihadapi oleh PPAT, karena setelah dibuatnya akta ternyata terdapat kekurangan dalam berkasnya, yang tentunya akan memperlambat penyampaiannya ke Kantor Pertanahan untuk pendaftarannya.

Menurut penulis alasan ini seharusnya tidak boleh terjadi karena sebelum akta dibuat, disamping harus meminta sertipikat untuk dimintakan pengecekan kepada Kantor Pertanahan setempat, PPAT juga harus

memeriksa identitas para pihak (apakah masih berlaku atau tidak) atau kuasanya berikut dokumen-dokuman lain yang diperlukan untuk pendaftarannya, baru kemudian diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungannya.

2. Menunggu agar jumlah akta PPAT mencapai jumlah tertentu, mengingat jarak Kantor PPAT dan Kantor Pertanahan jauh.

Mengenai hal ini seharusnya juga tidak perlu terjadi karena ketentuan Undang-undang telah menetapkan secara jelas dan tidak menentukan harus mencapai jumlah tertentu baru disampaikan kepada Kepala Kantor. Jadi seharusnya PPAT setelah penandatanganan APHT segera mendaftarkan APHT beserta dokumennya ke Kantor Pertanahan dan tidak menundanya untuk alasan apapun, karena menyangkut kepentingan dari pihak kreditor/pemegang Hak Tanggungan.

3. Menunggu pengembalian berkas APHT yang dibawa oleh pihak bank/kreditor.

Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah ditandatangani oleh debitor/pemberi Hak Tanggungan dan saksi-saksi serta diberi nomor dan tanggal ternyata oleh pihak bank/kreditor, akta tidak segera ditandatangani karena pimpinan bank berhalangan. Tetapi adakalanya juga ada bank/kreditor yang menahan untuk sementara waktu Akta Pemberian Hak Tanggungan, sampai mencapai jumlah tertentu dan baru kemudian ditandatangani.

Penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut tetap dilakukan dihadapan PPAT, walaupun sering terjadi dalam praktek dilakukan berbeda waktu tetapi dalam 1 (satu) hari ataupun dilakukan pada hari yang berbeda, dengan penandatanganan APHT yang dilakukan oleh debitor/pemberi Hak Tanggungan, kreditor/pemegang Hak Tanggungan, saksi-saksi dan bahkan PPAT itu sendiri, walaupun tidak menutup kemungkinan, tetap ada penandatanganan yang dilakukan pada waktu dan hari yang sama.

Menurut hemat penulis pembuatan akta seperti ini tidak benar, karena seharusnya para pihak hadir dalam suatu majelis, dimana setelah akta dibacakan manakala diperlukan koreksi atau perbaikan mestinya di dalam majelis itu, dan kemudian apabila tidak ada perubahan, akta ditandatangani oleh debitor/pemberi Hak Tanggungan, bank/kreditor, dua orang saksi serta PPAT itu sendiri pada saat itu juga.

Alasan-alasan keterlambatan tersebut diatas seharusnya tidak boleh terjadi, mengingat PPAT merupakan pejabat yang diberikan kewenangan dan kepercayaan dari debitor/pemberi Hak Tanggungan dan kreditor/pemegang Hak Tanggungan untuk membuat akta dan mengurus pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu PPAT harus menjaga kepercayaan yang diberikan kepadanya, dan tidak boleh mendatangkan kerugian bagi pihak-pihak yang bersangkutan terutama disini adalah bank/kreditor, sebagai pihak yang sangat berkepentingan sekali untuk lahirnya Hak Tanggungan.

Keterlambatan tersebut selain dapat mengurangi kepercayaan dari debitor/pemegang Hak Tanggungan dan kreditor/pemegang Hak Tanggungan dapat juga mempengaruhi penilaian Kantor Pertanahan terhadap pelaksanaan tugas dan kewajiban PPAT sebagai pejabat umum.

Walaupun PPAT terlambat menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dokumen pendukungnya tersebut ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan tetap dapat menerima permohonan pendaftaran Hak Tanggungannya, hal ini sebagaimana diamanatkan Pasal 114 ayat (7) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 yang pada intinya menyebut bahwa, pendaftaran tetap harus dilakukan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan.

Ketentuan tersebut menurut penulis, sangat kontradiktif dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan jo Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 114 ayat (1), Pasal 115 ayat (1), Pasal 116 ayat (1), dan Pasal 117 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya mengatur bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Substansi dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan jo Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 114 ayat (1), Pasal 115 ayat (1), Pasal 116 ayat (1), dan Pasal 117 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, telah jelas dan tegas menentukan dan menetapkan secara pasti, kapan PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan, yaitu diberikan waktu sampai tujuh hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut. Hal ini tersurat dalam bunyi kata-kata awal dari Pasal tersebut yaitu “selambat-lambatnya”, yang mempunyai arti, bahwa pengiriman APHT dan dokumennya harus sudah dilakukan sebelum atau pada hari ketujuh kerja.

Menurut penulis ketentuan Pasal 114 ayat (7) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut, justru memperlemah ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan jo Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 114 ayat (1), Pasal 115 ayat (1), Pasal 116 ayat (1), dan Pasal 117 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta dokumen pendukungnya tepat waktu atau tidak, tetap didaftar. Ketentuan yang demikian sedikit banyak tentu mempengaruhi kepatuhan dan kedisiplinan dari PPAT itu sendiri untuk

menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta dokumen pendukungnya tepat pada waktunya.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sendiri, atas keterlambatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dokumen pendukungnya tersebut tidak pernah menjatuhkan sanksi apapun kepada PPAT. Namun demikian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam setiap acara pengambilan sumpah atau janji PPAT baru, dan acara pembinaan kepada para PPAT, Kepala Kantor Pertanahan selalu mengingatkan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya dan ketentuan mengenai sanksinya.<sup>38</sup>

Sanksi-sanksi yang seharusnya diterima dan diberikan kepada PPAT akibat keterlambatan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan jo Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sanksi yang berupa:

1. Teguran lisan
2. Teguran tertulis
3. Pemberhentian sementara dari jabatan
4. Pemberhentian dari jabatan

Selain sanksi-sanksi tersebut, masih dimungkinkan juga bagi PPAT untuk dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh keterlambatan tersebut.

---

<sup>38</sup> Suprastowo, SH wawancara pribadi, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, 5 Maret 2008

Meskipun penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan dan berkas-berkas pendukungnya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, keterlambatan tersebut tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dimaksud, karena tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa keterlambatan penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan menjadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut menjadi batal. Jadi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut tetap dapat didaftarkan untuk pendaftaran Hak Tanggungannya.

Adapun prosedur permohonan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo adalah sebagai berikut:

1. Pemohon/kreditor mengisi formulir yang telah ditentukan (formulir 13) dengan melampirkan surat pengantar dari PPAT, surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan, sertipikat asli hak atas tanah, identitas para pihak (foto copy KTP, atau untuk Badan Hukum foto copy Akta Pendirian), lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan, salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diparaf PPAT dan SKMHT apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan kuasa.
2. Permohonan tersebut beserta lampirannya oleh PPAT dengan surat pengantar diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui petugas Loker II. Oleh petugas loket II permohonan tersebut diteliti, dan untuk berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang telah lengkap, oleh petugas kemudian di entry dan dibuatkan Surat Perintah Setor (SPS).

Didalam Surat Perintah tersebut disebutkan besarnya biaya yang harus dipenuhi oleh pemohon, adapun biaya tersebut sebesar Rp. 50.000,- dengan perincian sebagai berikut:

- biaya pencatatan di sertipikat HAT : Rp. 25.000,-
- biaya penerbitan sertipikat HT : Rp. 25.000,-

3. Berkas yang telah lengkap dan SPS diserahkan kepada petugas Loker III (Bendahara) untuk dibuatkan kwitansi pembayaran. Setelah membayar pemohon mendapatkan nomor berkas dan nomor permohonan (Di 301) dan selanjutnya, berkas dilanjutkan kepada para pelaksana dan pencetak sertipikat Hak Tanggungan.

Perlu penulis tambahkan, dalam pendistribusian berkas dilampirkan kartu kendali, yang antara lain memuat:

1. proses penyelesaian atau koreksi : tanggal
2. dibukukan di Di. 301 : nomor dan tanggal
3. dibukukan di Di. 208 : nomor dan tanggal
4. diajukan kepada Kepala Seksi : tanggal
5. kembali kepada Kepala Seksi : tanggal
6. diserahkan kepada yang bersangkutan : tanggal

Adapun yang dilakukan oleh Petugas Pelaksana Peralihan, Pembebanan Hak, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Petugas Pelaksana PPH dan PPAT adalah sebagai berikut:

- mencocokkan data fisik dan data yuridis sertipikat hak atas tanah dengan buku tanah yang dipinjam dari Petugas Arsip;

- meneliti seluruh dokumen (identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan, APHT beserta bukti alas hak lainnya);
- membukukan pada Daftar Hak Tanggungan (Di. 312C) dan mencatat adanya Hak Tanggungan di Buku Tanah (Di. 205) dan sertipikat Hak Atas Tanah (Di. 206), kemudian baru membuat konsep Buku Tanah Hak Tanggungan (Di. 205C) dan Sertipikat Hak Tanggungan (Di. 206C), apabila telah selesai dibuat, Petugas Pelaksana akan membukukan pertanggungjawaban biaya pendaftaran yang telah dibayar oleh pemohon sesuai SPS sebagai penghasilan negara kedalam Di. 301 dan memasukan penerbitan Buku Tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan dalam buku Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah (Di. 208), **tanggalnya adalah hari ketujuh sejak tanggal Di. 301, dan apabila jatuh pada hari libur, maka diberi tanggal hari kerja berikutnya (tanggal ini adalah tanggal lahirnya Hak Tanggungan).** Tanggal ini tertera dalam buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan itu sendiri.

Adapun cara pengisian buku tanah Hak Tanggungan (Di. 205C) dilakukan pada semua halaman yang ada didalamnya, yang mana terdiri dari 4 halaman, yaitu sebagai berikut:<sup>39</sup>

#### **1). Halaman Depan**

Halaman depan diisi dengan huruf kapital seluruhnya, sama seperti halnya pengisian halaman depan Buku Tanah hak atas tanah (Di. 205).

---

<sup>39</sup> Petunjuk Pelaksanaan Tata Pendaftaran Tanah: Dalam Pengisian Buku Tanah dan Sertipikat, Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, 2007.

Contoh

NOMOR : 00437/2008  
PROPINSI : JAWA TENGAH  
KABUPATEN : SUKOHARJO  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN : SUKOHARJO

Daftar Isian 307

No. ....../.....(No. diisi sesuai dengan DI 307/Tahun DI 307)

Daftar Isian 208

No. ....../..... (No. diisi sesuai dengan DI 208/Tahun DI 208)

1	1	.	2	1	.	0	0	.	0	0	.	6	.	0	0	4	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Keterangan:

Dua digit : Nomor Kode Propinsi

11 = Jawa Tengah

Dua digit : Nomor Kode Kabupaten/Kota

21 = Sukoharjo

Dua digit : Nomor Kecamatan (diisi 0 0)

Dua digit : Nomor Kode Kelurahan/Desa (diisi 0 0)

Satu digit : Nomor Kode Jenis Hak

6 = Hak Tanggungan

Lima digit : Nomor Hak 00437

## 2). Halaman Pendaftaran Pertama

Diisi sebagai berikut:

Halaman : diisi dengan 01

Halaman Pendaftaran Pertama buku tanah terbagi dalam ruang a s/d ruang h) yang diisi sebagai berikut:

### **Ruang a):**

No. : Diisi dengan Nomor Hak Tanggungan lima digit

Contoh : 00437/2008

Peringkat : Diisi sesuai peringkat Hak Tanggungan yang didaftar dan ditulis dengan Angka Romawi I/II/III (beserta huruf), contoh I (Pertama)

### **Ruang b):**

Nama pemegang Hak Tanggungan ini, diisi dengan nama pemegang Hak Tanggungan dan status serta tempat kedudukannya, contoh:

BANK NEGARA INDONESIA JAWA TENGAH

CABANG PEMBANTU

SUKOHARJO

### **Ruang c):**

Hak Tanggungan ini diberikan sejumlah:

Rp. 75.000.000,- (dengan huruf: tujuh puluh lima juta rupiah)

Nilai harga Hak Tanggungan yang dicantumkan adalah nilai yang secara nyata memang yang dibebankan atas hak atas tanah tersebut

yang diuraikan pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sehingga bukan nilai yang akan diberikan.

Nilai Hak Tanggungan yang diambil dari nilai jumlah uang selaku debitor pada baris 8 (delapan) halaman 3 (tiga) Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

**Ruang d):**

Obyek Hak Tanggungan ini

- Kolom Jenis dan Nomor Hak diisi dengan;

Jenis dan nomor hak serta Kelurahan/Desa

Contoh: Hak Milik No. 2435 Kel. Jetis Sukoharjo

- Kolom benda-benda lain:

Diisi dengan isi dari Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang didaftar, contoh: Berikut segala sesuatu yang didirikan di atas maupun di bawah permukaan tanah yang melekat menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan serta yang ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan Undang-undang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

**Ruang e):**

Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, ditulis nama PPAT yang membuat akta, tanggal pembuatan akta dan nomor akta, seperti contoh dibawah ini:

Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah I Nyoman Cakranegara, SH tanggal 20-3-2008 Nomor 429/PC/2008.

**Ruang f):**

Pembukuan:

- Tanggal pembukuan diambil dari tanggal Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah (Di. 208).
- Pada ruang ini dibubuhkan cap burung garuda.

**Ruang g):**

Penerbitan sertipikat:

- Tanggal penerbitan sertipikat adalah tanggal ditanda tangannya sertipikat oleh pejabat yang berwenang.

Catatan:

- Penandatanganan sertipikat dapat dilimpahkan dari Kepala Kantor Pertanahan kepada Seksi Hak Tanah dan pendaftaran Tanah, adapun cara penulisannya sebagai berikut:

*An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.....*

*Kepala Seksi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah*

- Jika penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah berdasarkan Surat Kuasa dari Kepala Kantor (misal: cuti, dsb) maka dokumen surat kuasa tersebut harus disimpan secara tertib dan dilampirkan fotocopynya pada warkahnya.

**Ruang h):**

Diisi hal lain-lain yang diperlukan.

Untuk sertipikat Hak Tanggungan (Di 206 C), pengisiannya sama dengan blangko buku tanah Hak Tanggungan (Di 205 C) yang berbeda hanya pada penandatanganan pada kolom 'f' yaitu pada sertipikat kolom f (pembukuan) tidak ditanda tangani Kepala Kantor tetapi cukup dengan dibubuhi 'ttd' saja.

Sedangkan untuk pencatatan adanya pembebanan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya, dilakukan dengan cara:

**- Kolom sebab perubahan (lajur 1)**

- a. Dengan huruf kapital HAK TANGGUNGAN
- b. Alenia ke 2 ditulis No. Hak Tanggungan dan tahun (contoh: 527/2008)
- c. Alenia ke 3 ditulis peringkat (contoh: Peringkat Pertama (I))
- d. Dasar perbuatan hukumnya
- e. Contoh: Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, tgl.....No.....yang dibuat oleh dan dihadapan.....selaku PPAT/PPAT Sementara/PPAT Pengganti.
- f. Ditulis nilai dan hak lainnya yang menjadi agunan lainnya.
- g. Contoh: senilai Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) bersama dengan HM....Desa....dan HGB.....Desa....

**- Kolom tanggal pendaftaran (lajur 2)**

- Ditulis 08-03-2008
- Di. 208 No. 6775/C \*)
- Di. 307 No. 10889/C\*)

**- Kolom yang berhak (lajur 3)**

Ditulis nama pemegang Hak Tanggungan:

Contoh: Perusahaan Perseroan (Persero) PT Bank Negara  
Indonesia, berkedudukan di Jakarta, Kantor Cabang Sukoharjo.

**- Kolom tanda tangan Kepala Kantor dan cap Kantor (lajur 4)**

Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten

.....

Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Cap/tanda tangan

(.....)  
NIP.....

Atau apabila penanda tangan dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak  
Tanah dan Pendaftaran Tanah ditulis sebagai berikut:

An. Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten

.....

Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Cap/tanda tangan

(.....)  
NIP.....

Cap untuk sertipikat adalah cap burung garuda, dibubuhkan pada (lajur 4)

- Setelah membukukan buku tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan, pekerjaan tersebut selanjutnya diserahkan kepada Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk diperiksa apakah penyelesaian pekerjaan tersebut sudah benar atau masih ada kekurangan, jika belum benar dikembalikan kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki, tetapi apabila sudah benar maka Kasubsi PPH dan PPAT akan membubuhkan paraf pada buku tanah (Di. 205), sertipikat hak atas tanah (Di. 206), buku tanah Hak Tanggungan (Di. 205C) dan sertipikat Hak Tanggungan (Di. 206C) serta meneruskannya kepada Kasi HTPT.
- Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT) kemudian akan meneliti kembali semua dokumen, jika belum benar dikembalikan kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki, tetapi apabila sudah benar maka Kasi HTPT akan membubuhkan paraf pada buku tanah (Di.

205), sertipikat hak atas tanah (Di. 206), buku tanah Hak Tanggungan (Di. 205C) dan sertipikat Hak Tanggungan (Di.306C) serta meneruskannya kepada Kepala Kantor.

- Kepala Kantor kemudian akan melakukan pengecekan terakhir, jika belum benar dikembalikan kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki, tetapi apabila sudah benar maka Kepala Kantor akan membubuhkan tanda tangan pada buku tanah (Di.205), sertipikat hak atas tanah (Di. 206), buku tanah Hak Tanggungan (Di.205C) dan sertipikat Hak Tanggungan (Di. 206C) serta meneruskannya kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT.

- Petugas Pelaksana PPH dan PPAT kemudian:

Memberikan stempel kantor

- Mengembalikan Buku Tanah hak atas tanah dan Hak Tanggungan ke Petugas Arsip- Buku Tanah
- Menyerahkan dokumen warkah kepada Petugas Arsip-Warkah
- Menyerahkan sertipikat hak atas tanah dan Hak Tanggungan kepada Petugas Loker IV

Petugas Loker IV inilah yang menyerahkan sertipikat hak atas tanah dan Hak Tanggungan kepada pemohon dengan mencatat dan mencetak bukti penyerahan produk tersebut terlebih dahulu.

Kembali kemasalah tanggal lahirnya Hak Tanggungan, maka sebagaimana ditentukan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan lahir pada hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang

diperlukan untuk pendaftarannya. Ketentuan tersebut ditegaskan lagi dalam Pasal 114 ayat (5) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa:

Segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima termaksud pada ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, tanggal buku tanah Hak Tanggungan tanggalnya jauh dari tanggal penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagaimana terlihat dalam tabel 4 dan 5 tersebut diatas, hal ini dikarenakan penentuan hari ketujuh di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, dihitung sejak diterimanya berkas permohonan didaftar didalam Di. 301 artinya sejak diterimanya berkas secara lengkap dan dibayarnya biaya yang disebutkan dalam Surat Perintah Setor (SPS), sebagai misal SPS diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2008, kewajiban tersebut baru dibayar pada tanggal 10 Maret 2008, maka pada tanggal itu (10 Maret 2008) permohonan didaftar dalam Di. 301. Hari ketujuh lahirnya Hak Tanggungan yang didaftar dalam DI. 208, dihitung sejak tanggal 10 Maret 2008, yang berarti tanggal 17 Maret 2008 atau dalam hal, hari ketujuh hari libur, maka tanggal lahirnya Hak Tanggungan adalah 18 Maret 2008.

Segera setelah itu, Kepala Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku

tanah dan sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Penandatanganan buku tanah Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan, buku tanah serta sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, dapat dilakukan pada tanggal itu oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dalam hal dikuasakan, ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah karena sesuai PMNA/KBPN Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertipikat, apabila Kantor Pertanahan mempunyai beban pendaftaran tanah melebihi seribu (1000) kegiatan pendaftaran tanah, maka kewenangan dapat dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Namun demikian penandatanganan buku tanah Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan, buku tanah hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang sudah diboking tanggal kelahirannya, jaraknya jauh antara tanggal Akta Pemberian Hak Tanggungan dan tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Jauhnya jarak antara tanggal Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan tanggal buku tanah Hak Tanggungan ini, bisa dikarenakan lambatnya PPAT menyampaikan APHT beserta dokumen pendukungnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Bisa saja surat pengantar tanggalnya sama dengan tanggal APHT atau masih dalam jangka waktu tujuh hari sejak APHT ditandatangani, tetapi

penyampaiannya sendiri ke Kantor Pertanahan sebenarnya jauh dari tanggal-tanggal tersebut (bisa sebulan atau dua bulan kemudian), dan dengan demikian akan mempengaruhi tanggal SPS, tanggal Di. 301 dan tanggal Di. 208.

Bisa saja PPAT menyampaikan APHT dengan surat pengantar tepat waktunya, akan tetapi penerbitan SPS oleh petugas Kantor Pertanahan tidak dengan segera, dan dengan demikian akan berpengaruh juga dengan tanggal Di. 301 dan Di. 208.

Dari hal-hal yang diuraikan diatas, menurut penulis jauh dekatnya tanggal APHT dan tanggal buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan, tergantung dari kepatuhan atau kedisiplinan PPAT maupun Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kewajibannya masing-masing.

Disamping itu menurut penulis, terhadap tanggal kelahiran Hak Tanggungan yang dilakukan boking tanggal lahirannya dapat menimbulkan permasalahan hukum bilamana buku tanah Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan dan buku tanah serta sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan dengan sistem komputerisasi telah tercetak atas nama pejabat yang menandatangani tetapi belum dilaksanakan penandatanganannya, pejabat tersebut berhalangan tetap.

Bersarkan permasalahan tersebut, Bapak Joko Warsito selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjelaskan bahwa sampai saat ini kasus tersebut belum pernah terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

Menurut penulis hal tersebut diatas merupakan kelemahan pelayanan yang menggunakan sistem komputerisasi, dimana semua permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dengan berkas lengkap, tanggal kelahiran Hak Tanggungan sudah diboking tetapi penandatanganan buku tanah Hak Tanggungan baru dilaksanakan kemudian.

Setelah Hak Tanggungan tersebut lahir, oleh Kantor Pertanahan diterbitkanlah seripikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam prakteknya, sertipikat Hak Tanggungan tersebut baru dapat diterima oleh PPAT jaraknya jauh dengan tanggal kelahiran yang disebutkan dalam sertipikat Hak Tanggungannya.

**C. Akibat Hukumnya Jika Surat-Surat Yang Diperlukan bagi Pendaftarannya Telah secara Lengkap Dikirimkan, Tetapi Sebelum hari ke-7 (ketujuh) Hak Tanggungan Lahir, Obyek Hak Tanggungan tersebut Ada Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atau Blokir**

Sebagaimana telah penulis kemukakan dalam sub bab sebelumnya, bahwa tanggal kelahiran Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Kepastian mengenai tanggal kelahiran Hak Tanggungan tersebut bukan saja penting bagi mulai diperolehnya kedudukan yang istimewa oleh kreditor tapi juga untuk penentuan peringkat Hak Tanggungannya, apabila ada kreditor pemegang Hak Tanggungan yang lain.

Permasalahannya bagaimana jika ternyata sebelum hari ketujuh Hak Tanggungan lahir, ada Sita jaminan (Conservatoir Beslag) atau Blokir dari pihak ketiga, apakah Hak Tanggungan itu tetap bisa lahir atau tidak.

Sebelum menjawab permasalahan tersebut, perlu penulis jelaskan mengenai pengertian Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan Blokir.

Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) adalah sita yang dilakukan oleh Pengadilan, yang diletakkan baik terhadap harta yang disengketakan maupun terhadap harta kekayaan Tergugat, yang bergerak maupun yang tidak bergerak atas ganti rugi atau hutang piutang, yang bertujuan untuk memberi jaminan kepada Penggugat, terhadap harta yang disengketakan atau harta milik

Tergugat akibat ganti rugi atau hutang piutang, agar tetap ada dan utuh, sehingga sita memberi jaminan kepada pengugat bahwa kelak gugatannya “tidak illusoir’ atau “tidak hampa” pada saat putusan dieksekusi (dilaksanakan).<sup>40</sup>

Dasar hukum Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terdapat pada Pasal 227 HIR/261 RBg (Rechtreglement Buitensewesten) yang berbunyi bahwa:

Apabila ada alasan yang cukup untuk menyangka bahwa seseorang yang berhutang yang terhadapnya belum lagi diperoleh suatu keputusan hukum atau terhadapnya telah diucapkan suatu keputusan hukum tetapi belum dapat dijalankan. Dan dia sedang berusaha menghilangkan atau menyingkirkan barang-barang bergerak atau barang tidak bergerak dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari pihak penagih hutangnya, maka atas permohonan yang berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri atau apabila yang berhutang bertempat tinggal atau berdiam diluar wilayah Pemerintahan Magistraat dari tempat kedudukan Pengadilan Negeri tidak bertempat tinggal di tempat yang disebut belakangan itu, magistraat di daerah tempat tinggalnya barang tersebut disita, untuk menjaga hak Pemohon yang kepadanya selanjutnya diberitahukan untuk hadir di persidangan Pengadilan Negeri pada tanggal dan hari yang ditentukan untuk itu, seharusnya pada hari persidangan pertama Pengadilan yang akan datang untuk memajukan dan membenarkan gugatannya.

Untuk adanya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), pemohon harus mengajukan permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), yang sekaligus bersamaan dengan mengajukan gugatan pokoknya kepada Ketua Pengadilan Negeri.

Apabila permohonan dikabulkan, maka oleh Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri akan dikeluarkan penetapan yang isinya antara lain memerintahkan kepada panitera atau jika ia berhalangan seorang penggantinya

---

<sup>40</sup> Wildan Suyuthi, *Sita Dan Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: PT Tatanusa, 2004, hal. 21.

yang sah dengan dibantu oleh dua orang saksi untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) guna menjamin gugatan penggugat sebagaimana disebutkan/dijelaskan dalam surat gugatannya.

Pelaksanaan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dilaksanakan dengan suatu berita acara. Adanya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) untuk tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat), maka pemohon harus mengajukan permohonan pencatatan/pendaftaran kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan mengisi formulir 13, yang dilampiri dengan berita acara sita jaminan dari Pengadilan Negeri, salinan resmi penetapan Pengadilan dan membayar biaya sebesar Rp. 25.0000,- (duapuluh lima ribu) sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, kecuali yang memohon adalah instansi/lembaga pemerintah yang berwenang seperti Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan, maka dalam rangka melaksanakan tugasnya tidak dikenakan biaya.

Sedangkan untuk tanah yang belum bersertipikat (masih Letter C) pencatatan atau pendaftaran sita dicatatkan dalam buku Letter C di Kantor Kepala Desa atau Kepala Kelurahan.

Kelalaian dalam mendaftarkan atau mencatat adanya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) menyebabkan penyitaan tidak mengikat kepada pihak ketiga dan hanya mengikat kepada penggugat dan tergugat.

Pencatatan adanya sita untuk tanah yang sudah bersertipikat dilaksanakan dalam buku tanahnya dan daftar umum lainnya, kalau mungkin juga pada sertipikatnya.

Catatan penyitaan tersebut dapat dihapus setelah sita tersebut dibatalkan atau diangkat.

Sedangkan pengertian Blokir adalah penghentian permohonan pendaftaran Hak Tanggungan oleh pihak yang berkepentingan terhadap obyek Hak Tanggungan, karena obyek Hak Tanggungan tersebut akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Sama seperti halnya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), untuk adanya Blokir, pemohon harus mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan mengisi formulir 13, yang dilampiri identitas diri pemohon atau kuasanya (fotocopy KTP yang masih berlaku), surat kuasa bermaterai cukup jika permohonan dikuasakan dan membayar biaya sebesar Rp. 25.000,- (duapuluh lima ribu) sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon, bahwa masa berlakunya Blokir hanya satu bulan dan disarankan untuk segera mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri.

Apabila tidak dilaksanakan (tidak mengajukan gugatan) maka dengan sendirinya blokir menjadi hapus atau hapusnya blokir jika ada pencabutan oleh pemohon itu sendiri.

Apabila hakim yang memeriksa perkara tersebut memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah. Catatan atas perintah status quo tersebut akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kembali kepada masalah Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atau Blokir yang diajukan sebelum hari ketujuh lahirnya Hak Tanggungan, menurut Bapak Joko Warsito selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Hak Tanggungan yang telah diboking tanggal kelahirannya tidak akan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah apabila kewenangan tersebut telah dilimpahkan kepadanya, artinya Hak Tanggungan tidak jadi lahir karena tidak ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Adapun yang menjadi dasar Kepala Kantor tidak memproses pendaftaran Hak Tanggungan tersebut ditegaskan dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan mempunyai kewajiban untuk menolak melakukan pendaftaran Hak Tanggungan, dalam hal

hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.

Penolakan tersebut dilakukan secara tertulis, yang disampaikan kepada yang berkepentingan, dengan menyebutkan alasan-alasannya, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor lelang yang bersangkutan.

Untuk itu, maka PPAT pada saat pendaftaran Hak Tanggungan harus mempunyai keyakinan dan kepercayaan terlebih dahulu mengenai kewenangan debitor/pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 UUHT, yaitu:

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Dengan demikian, bilamana obyek Hak Tanggungan ada Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atau Blokir sebelum hari ketujuh Hak Tanggungan lahir, maka proses pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat dilanjutkan sekalipun telah dilakukan boking tanggal kelahiran Hak Tanggungan sebelum ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau adanya pencabutan Sita Jaminan (Conservator Beslag) atau Blokir itu sendiri.

Dalam hal adanya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atau Blokir sebelum hari ketujuh lahirnya Hak Tanggungan, maka kedudukan kreditor

bukan sebagai kreditor preferen, tetapi sebagai kreditor konkuren, artinya bilamana terjadi debitor wanprestasi maka kreditor tersebut akan bersaing dengan kreditor lainnya.

Sebaliknya apabila Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atau Blokir adanya setelah hari ketujuh, maka Sita Jaminan atau Blokir tersebut tidak dapat diperkenankan, hal ini dapat dilihat dari putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Mei 1985 Nomor 394K/Pdt/1984 yang pada intinya menyebutkan, bahwa “Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang, tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag.”

## **BAB V**

### **PENUTUP**

Berdasarkan keseluruhan pembahasan yang telah penulis uraikan diatas, dapat diambil beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut:

#### **A. KESIMPULAN**

1. Penetapan “hari ketujuh” lahirnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, tidak semata-mata ditentukan dengan dipenuhinya persyaratan tersebut, tetapi juga harus dibayar biaya yang disebutkan dalam Surat Perintah Setor dan diterimanya permohonan tersebut dalam Di. 301 (Daftar Isian Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah).

Jauh dekatnya tanggal Akta Pemberian Hak Tanggungan dan tanggal kelahiran Hak Tanggungan yang terjadi selama ini, disebabkan karena ketidakpatuhan PPAT dan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kewajibannya masing-masing.

Penandatanganan buku tanah, sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan dapat dilakukan bersamaan dengan tanggal lahirnya Hak Tanggungan, tetapi dapat juga dilakukan pada waktu yang tidak bersamaan, mengingat tanggal lahirnya Hak Tanggungan telah diboking.

2. Akibat hukum jika sebelum hari ketujuh Hak Tanggungan lahir ada Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap obyek Hak Tanggungan, maka

Hak Tanggungan tersebut tidak dapat lahir atau didaftar, demikian juga apabila ada Blokir, karena debitor/pemberi Hak Tanggungan tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 UUHT, sehingga kreditor tidak berkedudukan menjadi kreditor preferen tetapi tetap menjadi kreditor konkuren.

## **B. SARAN**

1. Kepada PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam melaksanakan kewajibannya masing-masing, agar menaati ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Kepada penerima Hak Tanggungan/kreditor, disarankan melakukan adendum (perbaikan) terhadap perjanjian kreditnya, terutama menyangkut klausul mengenai hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit dan segera ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT serta segera didaftarkan kembali ke Kantor Pertanahan agar menjadi kreditor preferen.



