

**KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN
GROBOGAN
SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Irfan Aiman Hanifah

30301800198

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2021

HALAMAN PENGESAHAN
KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN
GROBOGAN

Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

Irfan Aiman Hanifah

30301800198

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada Tanggal 11 Agustus 2021

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Dan Lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Maryanto, S.H, M.H

NIDN : 06-2 908-6301

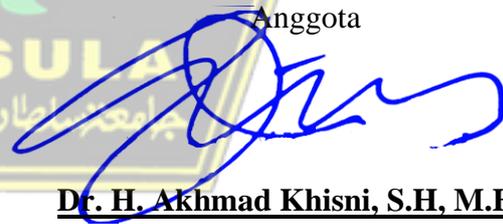
Anggota



Dr. Arpangi, S.H, M.H

NIDN : 06-1106-6805

Anggota

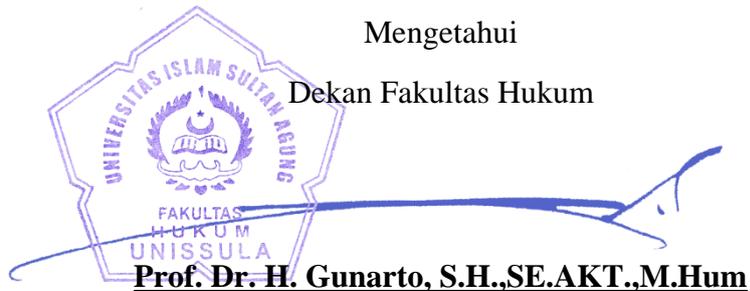


Dr. H. Akhmad Khisni, S.H, M.H

NIDN : 06-0408-5701

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE.AKT., M.Hum

NIDN : 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Irfan Aiman Hanifah

Nim : 30301800198

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan Di Kabupaten Grobogan, adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika di kemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 22 Agustus 2021

Yang menyatakan



Irfan Aiman Hanifah

Nim:30301800198



SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Irfan Aiman Hanifah

Nim 30301800198

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul
**“KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KAB. UPATEN
GROBOGAN”**

Menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan hak bebas royalti non eksklusif untuk disimpan, diolah, dikelola dalam pengkalan data, dan di publikasi di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 22 Agustus 2021

enyatakan,



Irfan Aiman Hanifah

Nim: 30301800198

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- ❖ Dalam hidup kita, cuma satu yang kita punya, yaitu keberanian. Kalau tidak punya itu, lantas apa harga hidup kita ini?

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- ❖ Orang tua saya yang saya cintai dan saya banggakan, yang tidak Pernah letih dan lelah dalam mendoakan saya dan selalu Memberi support dan semangat kepada saya.
- ❖ Sahabat-sahabat saya yang selama ini telah dan selalu memberi saya semangat
- ❖ Almamaterku UNISSULA



KATA PENGANTAR

Tak ada kata yang sangat pantas kita lantunkan selain dari pada kata Syukur kepada Allah S.W.T yang tiada henti-hentinya memberikan segala limpahan nikmat, rezeki,rahman serta karunia nya yang tak terhingga, yang tak mampu penulis ungkapan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul

KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAI (PPAT) DALAM PROSES PEMBEBANAN IIAK TANGGUNGAN DI KAB.UPATEN GROBOGAN sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing penulis. Penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materiil demi terselesaikannya skripsi ini, yakni kepada :

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso MT PhD Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,SE.AKT.,M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang serta Selaku Pembimbing akademik selama penulis menempuh perkuliahan
3. Ibu Dr. Widayati, S.H.,M.H Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H, M.H Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
5. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari.,S.H.,M.Hum Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

6. Bapak Denny Suwondo.,S.H.,M.H Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
7. Bapak Dr. H. Akhmad Khisni.,S.H.,M.H Selaku Pembimbing Penulisan Hukum penulis yang selalu memberikan arahan serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
10. Kedua orang tua tercinta yang senantiasa memberikan dukungan dan doa yang tiada hentinya.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I.....	11
PENDAHULUAN.....	11
A. Latar Belakang.....	11
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Terminologi.....	5
F. Metode Penelitian.....	6
1. Metode Pendekatan Penelitian.....	7
2. Spesifikasi Penelitian.....	7
3. Jenis dan Sumber Data.....	7
4. Metode Pengumpulan Data.....	9
G. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II.....	13
A. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	13
1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	13
2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	16
3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	17

4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	20
B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	27
1. Pengertian Hak Tanggungan	27
2. Subjek Hak Tanggungan	30
3. Objek Hak Tanggungan.....	32
4. Hapusnya Hak Tanggungan	34
C. Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam	36



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya globalisasi sekarang sudah semakin berkembang dan sangat mendorong adanya peranan perkembangan ekonomi yang juga semakin berkembang pesat. Hal ini dapat dilihat dari adanya lembaga – lembaga ekonomi yang membutuhkan suatu kepastian hukum khususnya bagi lembaga pemberi piutang seperti bank dan lembaga keuangan lainnya untuk bisa menjamin kembali haknya yang bisa dijamin dalam perhutangan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Dalam dunia usaha permasalahan yang paling sering muncul yaitu mengenai pengusaha-pengusaha yang berkeinginan untuk dapat mengembangkan usahanya namun terkendala dengan modal yang kecil. Pada umumnya pengusaha banyak yang tidak mampu untuk memenuhi sendiri seluruh modal yang diperlukan dalam kegiatan usahanya. Untuk mencukupi ketersediaan modal tersebut para pengusaha membutuhkan pihak lain yakni lembaga Perbankan atau lembaga pembiayaan untuk memberikan pinjaman modal tersebut melalui mekanisme perjanjian kredit. Pada saat bank melakukan perjanjian kredit dengan pihak debitur, sudah seharusnya pihak bank perlu mendapat jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara mensyaratkan penyerahan benda oleh nasabah debitur kepada bank.

Dalam suatu perjanjian hutang piutang, baik lembaga perbankan maupun lembaga non perbankan pasti meminta jaminan atau agunan dari setiap debitur yang meminjam uang. Hal ini didasari atas prinsip kehati – hatian yang apabila nantinya debitur wanprestasi jaminan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak pada saat perjanjian pinjam meminjam dapat dimanfaatkan untuk menarik kembali dana yang telah dipinjamkan kepada debitur dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan yang telah disepakati tersebut.¹

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yaitu Hak Tanggungan. Pada tanggal 9 April 1996, lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disingkat UUHT. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.² Dalam arti, jika suatu saat debitur berbuat wanprestasi, maka kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan cara melalui pelelangan umum. Kehadiran lembaga Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut dengan hipotik yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu pengikatan)

¹ Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, hal. 136

² Remy Sjahdeni, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, cetakan I, Alumni, Bandung, hal.15

sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.³

Dalam praktek terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat, mudah dijual, memiliki tanda bukti hak, sulit untuk digelapkan dan jika dibebani dengan hak tanggungan, memberikan kedudukan yang istimewa kepada kreditur.⁴

Menurut Pasal 4 ayat (1) UUHT menyatakan, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Syarat ketentuan obyek Hak Tanggungan, harus daftar dan memiliki sertipikat hak atas tanah, namun terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat pula dibebankan Hak Tanggungan sepanjang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian, terhadap tanah yang menjadi objek jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya, harus dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT

³Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 1.

⁴Efendy Peranging, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, hal ix

adalah seorang pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan.⁵

Pasal 1 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996 yaitu, “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.”

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka Penulisan Hukum ini diberi judul : **KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN GROBOGAN**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis uraikan di atas, muncul rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan?
2. Hambatan-hambatan apa yang dialami Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan beserta solusinya?

⁵ Irma Devita Purnamasari, 2011, *Kiat-Kiat Cerdas, dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Jakarta, hal 3

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di paparkan di atas, maka tujuan penelitian ini dilakukan adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan
2. Untuk mengetahui berbagai hambatan-hambatan dan cara mengatasi hambatan dalam proses pembebanan hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka manfaat dari penelitian ini dilakukan adalah :

1. Secara Teoritis, diharapkan dapat memberi manfaat dalam perkembangan ilmu pengetahuan di bidang Ilmu Hukum Perdata.
2. Secara Praktis, diharapkan dapat berguna bagi masyarakat dan lebih teredukasi mengenai pembebanan hak tanggungan, dan memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

E. Terminologi

1. Kedudukan

Kedudukan berarti status, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status) dan kedudukan sosial (*social status*). Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak-hak dan

kewajibannya. Kedua istilah tersebut memiliki arti yang sama dan digambarkan dengan kedudukan (status) saja. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat seseorang dalam suatu tempat tertentu.⁶

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁷

3. Pembebanan Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁸

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

⁶ <https://kbbi.web.id/kedudukan> di akses pada tanggal 2 Mei 2021 Pukul 05.47 WIB

⁷ Boedi Harsono. 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan. Jakarta. hal 72.

⁸ Supriyadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, jakarta, hal 173

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti. Kegiatan-kegiatan dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan untuk meneliti kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, 2005, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 97

Data yang diperoleh langsung dari lapangan lokasi penelitian.

b. Data sekunder

Data yang tidak diperoleh langsung dari lapangan, tetapi diperoleh dari bahan hukum yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang membuat orang taat pada hukum atau bersifat mengikat. Terdiri dari :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari Literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah perkawinan, hasil internet buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui studi lapangan dan studi kepustakaan

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dengan cara wawancara oleh narasumber guna memperoleh kejelasan data yang akurat.

b. Data Sekunder

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian *library research* adalah teknik dokumenter, yaitu dikumpulkan dari telaah arsip atau studi pustaka seperti, bukubuku, makalah, artikel, majalah, jurnal, koran atau karya para pakar.¹⁰

5. Lokasi Penelitian

¹⁰ Lexy J. Meleong, 2010 *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung, hal.186

Penelitian dilakukan di Kantor Notaris dan PPAT Mulyono S.H., M.Kn. yang beralamat di Jl. M.H. Thamrin No.23 Kelurahan Sambak, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah

6. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

7. Metode Analisis Data

Metode analisis data dilakukan dengan menghimpun data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan.

Untuk menganalisis bahan hukum yang telah terkumpul, dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memperjelas pembahasan penulisan skripsi ini, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini uraian yang membahas tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Peneliiian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada tinjauan pustaka ini berisi landasan teoritis hasil studi kepustakaan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada Bab I, Dalam Bab II ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, yaitu aspek hukum peran PPAT dalam pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan.

Hal – hal yang diuraikan dalam Bab II antara lain meliputi:

1. Tinjauan mengenai PPAT
2. Tinjauan mengenai Hak Tanggungan
3. Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam

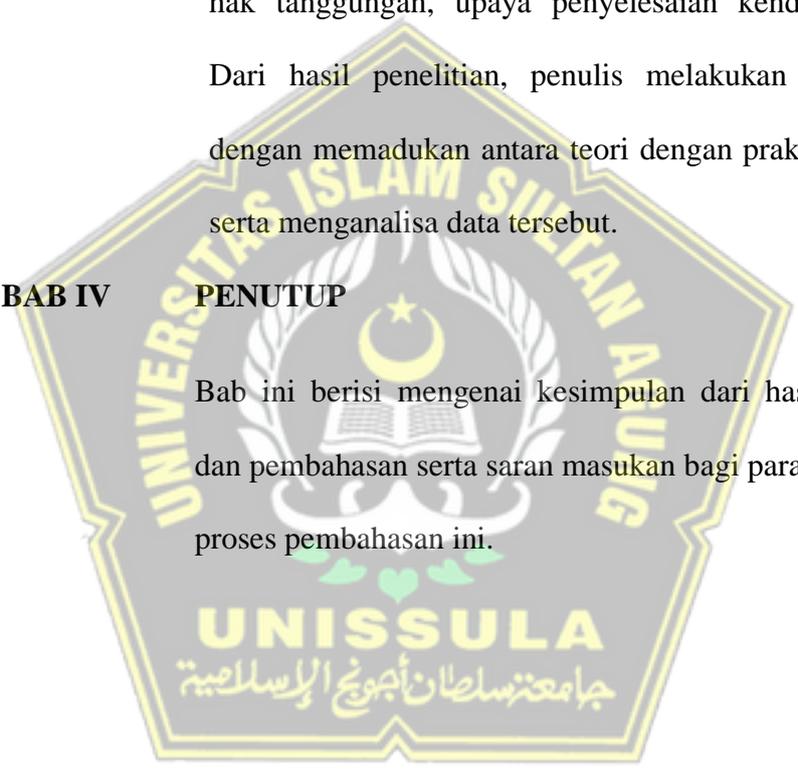
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian yang dilakukan terhadap kajian hukum PPAT dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan.

Kendala-kendala yang timbul dalam proses pembebanan hak tanggungan, upaya penyelesaian kendala tersebut. Dari hasil penelitian, penulis melakukan pembahasan dengan memadukan antara teori dengan praktek yang ada serta menganalisa data tersebut.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan serta saran masukan bagi para pihak dalam proses pembahasan ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16

Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹¹

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam

¹¹ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal 72.

batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹²

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya dalam perundangan tentang rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian UURS untuk tempat yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian- bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain.²² Hak pemilikan atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian- bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan.¹³

2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24

¹² Jayadi Setiabudi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar. Hal. 19.

¹³ Ibid. Hal. 349.

Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan

dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.¹⁴

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah

¹⁴ Yanly Gandawidjaja. 2002. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung. Universitas Katolik Parahyangan. Hal 5

dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.¹⁵

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan,

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta

¹⁵ Didik Ariyanto. 2006. *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gombong*. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro. Hal, 29-30.

pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Akta tukar menukar dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak:

- a) Cuti
- b) Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% dari harga yang tercantum di dalam akta.
- c) Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan.
- d) Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum

ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Pada Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, PPAT dapat melaksanakan berbagai macam cuti yakni:

- a. Cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim (tahun kalender).
- b. Cuti sakit termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang.
- c. Cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.

Untuk dapat melaksanakan cuti tahunan dan cuti karena alasan penting, atas PPAT yang baru diangkat dan PPAT yang diangkat kembali harus sudah membuka kantor PPAT-nya minimal 3 (tiga) tahun disertai dengan persetujuan. Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti.

Pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti. Permohonan cuti dapat diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yakni:

- a) Kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan.
- b) Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan.
- c) Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Permohonan cuti harus mencantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti, daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir dan alamat selama menjalankan cuti. Dalam hal PPAT menjalankan cuti, maka permohonan cuti dapat disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah terdapat PPAT lain yang diangkat oleh Kepala Badan. Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti dengan melampirkan beberapa syarat.¹⁶ PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi beberapa persyaratan yakni:

- a. Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun;
- b. Telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang

¹⁶ Lihat Pasal 38 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

agraria/pertanahan

Sebelum melaksanakan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan. Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan pelaksanaan cuti.

Dalam Pasal 39 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan,

“Penolakan pemberian persetujuan cuti hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang apabila jumlah PPAT di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT, sedangkan pemberian cuti di khawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.”

Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberitahuannya harus disertai alasan penolakan tersebut. Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan dalam tenggang waktu 7 hari, maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan syarat pelaksanaan cuti.

Sebelum melaksanakan tugasnya PPAT Pengganti wajib menerima protokol PPAT. Dalam hal PPAT yang melaksanakan cuti berhalangan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, maka serah terima protokol PPAT dilakukan oleh kuasa dari PPAT kepada PPAT Pengganti dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Dalam hal PPAT yang digantikan meninggal dunia sebelum berakhirnya masa cuti dan telah ditunjuk PPAT Pengganti maka kewenangan PPAT Pengganti tersebut dengan sendirinya akan berakhir. Dalam menjalankan tugas jabatannya, ketentuan yang berlaku pada PPAT berlaku pula terhadap PPAT Pengganti. PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya.

PPAT wajib melaporkan berakhirnya pelaksanaan cuti kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 1 (satu) minggu setelah jangka waktu cutinya habis dan melaksanakan kembali tugas jabatannya. Sebelum masa cutinya habis, PPAT dapat mengakhiri masa cutinya dan melaksanakan tugas jabatannya kembali. Dalam hal PPAT yang selesai menjalani cuti melaksanakan kembali tugas jabatan PPAT setelah menerima protokol dari PPAT Pengganti. PPAT yang dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti sesuai dengan persetujuan cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan kepada Badan pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan

Bangunan. Selain itu PPAT berkewajiban membuat papan nama, daftar akta dan menjilid serta warkah pendukung akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- d) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- f) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- g) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
- h) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang

wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.

- i) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- j) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- k) Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- l) Bagi calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- m) Bagi PPAT yang merangkap jabatan maka, wajib mengajukan permohonan berhenti kepada Kepala Badan.
- n) PPAT yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya. Sebelum melakukan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan.

- o) Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- p) PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara urut nomor semua akta yang dibuat serta data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta.¹⁷
- q) Dalam hal PPAT menjalankan cuti, diberhentikan untuk sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya itu PPAT yang bersangkutan wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan.
- r) Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi dengan menyusun 1 (satu) kode etik profesi PPAT yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota.

B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Secara resmi Undang-Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan”, yang kemudian menjadi judul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Penyebutan Hak

¹⁷ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Tanggungannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan hipotik dan credietverband.¹⁸

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang- Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 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”

Angka 4 Penjelasan Umum atas UUHT antara lain menyatakan:

”Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.”

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

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah,

Tujuan kreditor menguasai (secara yuridis saja) tanah kepunyaan pihak lain semata-mata hanya sebagai jaminan pelunasan hutang;

- b. Dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda

¹⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008). h. 68.

lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;

- c. Untuk pelunasan utang tertentu;
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain (kreditor biasa/ konkuren), dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya.

Perumusan Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT dimaksud bukan merupakan perumusan umum tentang Tanggungan, tetapi hanya merumuskan Hak Tanggungan atas tanah (beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah) saja. Pembuat undang-undang tidak hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan pada umumnya, tetapi hanya membatasi diri dengan memberikan perumusan Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja. Perumusannya memberikan peluang untuk di kemudian hari adanya pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda lain.¹⁹ Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan, sebagai berikut:²⁰

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan;
- b. Hak jaminan kebendaan dimaksud adalah jaminan kebendaan atas tanah, baik berikut maupun tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang berada di atas maupun di

¹⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), h. 64-65

²⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008). H. 333-334.

bawah permukaan tanah sepanjang benda-benda lain tersebut mempunyai kaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;

- c. Pembebanan Hak Tanggungan dimaksud sebagai jaminan pelunasan utang tertentu;
- d. Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa, yang diutamakan, atau hak mendahului kepada pemegang Hak Tanggungan dalam mengambil pelunasan utang tertentu yang bersangkutan.

2. Subjek Hak Tanggungan

Di dalam Undang-undang Hak Tanggungan pada Pasal 8 dan 9 disebutkan subjek hukum hak tanggungan, yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian hak tanggungan. Subjek hak tanggungan meliputi Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima atau Pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian, karena objeknya Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna

Bangunan, dan Hak Pakai atas Negara.

Sebagai pemberi hak tanggungan bisa debitor pemilik hak atas tanah atau orang lain yang bersedia menjamin pelunasan utang debitor dengan membebankan tanah miliknya. Bagi mereka yang akan menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan yang ada di Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut di atas harus ada dan masih ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut sehingga kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada (telah ada dan masih ada) pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan.

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan adalah suatu persoalan terbatas, pelaksanaannya haruslah memperhatikan ketentuan-ketentuan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Menurut ketentuan Pasal 88 ayat (1) undang-undang tersebut, Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan. Selanjutnya menurut Pasal 88

ayat (4) undang-undang tersebut, bahwa untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan itu, diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak perbuatan hukum tersebut dilakukan.²¹

3. Objek Hak Tanggungan

Objek hukum hak tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang wajib didaftar (syarat publisitas) dan menurut sifatnya dapat dipindah-tanggankan (agar mudah dan pasti pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya).

UUPA menyatakan yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Demikian menurut Pasal 25, 33 dan 39 UUPA.

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat yaitu :

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang.
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila

²¹ ST. Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan h. 76-77.

diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya.

Secara normatif, objek Hak Tanggungan telah disebutkan di dalam Pasal 4 ayat (27) Undang-undang Hak Tanggungan yaitu:²²

- 1) Hak milik;
- 2) Hak guna usaha;
- 3) Hak guna bangunan;
- 4) Hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindah-tangankan;
- 5) Hak pakai atas tanah milik, yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah;
- 6) Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun, yang didirikan di atas

²² Rachmadi Usman, *Op.Cit*, h. 78.

tanah hak pakai atas tanah negara;

- 7) Berikut atau tidak berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Pada dasarnya hak atas tanah yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan haruslah hak atas tanah (tanah) menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang (sudah) terdaftar dan sifatnya dapat dipindahtangankan. Namun persyaratan tersebut dapat dikecualikan, di mana hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dan belum didaftar dimungkinkan dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

4. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebagaimana telah disebutkan di atas, Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan alasan limitatif bagi hapusnya Hak Tanggungan. Alasan-alasan limitatif tersebut adalah:²³

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya hak tanggungan

²³ Kartini Muljadi, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005), h. 262.

tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Ada beberapa kemungkinan yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus, yaitu:

- 1) Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan diperpanjang sebelum berakhir jangka waktunya. Hak tanggungan mana tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu
- 3) syarat batal dipenuhi;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah;
- 6) Tanahnya musnah.

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberi hak tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya. Hapusnya hak tanggungan yang dilepas oleh pemegang hak tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadinya karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.²⁴

²⁴ H. Salim HS, *Op.Cit*, h. 188

C. Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam

Pinjam meminjam dalam islam tidak dilarang, bahkan dianjurkan agar terjadi hubungan saling menguntungkan. Ditegaskan dengan Fatwa DSN No 25/dsn-mui/III/2002 dinyatakan bahwa pinjaman dengan menggunakan barang sebagai jaminan dalam bentuk gadai syariah atau *rahn* diperbolehkan, yaitu suatu bentuk penyerahan harta milik si penjamin sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Dasar hukum *rahn* yaitu ada pada:²⁵

a. Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282 dan 283

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بِيْتِكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَمِلَ ۖ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشُّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : *Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah*

²⁵ Dewi Nurul, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Yogyakarta, 2016, Hal. 144

dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun dari padanya. Jika yang berutang itu orang yang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika seorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kafasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَادْيُودِ الَّذِي
 أَوْثَمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ
 عَلِيمٌ

Artinya : Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

b. As-Sunah

Aisyah berkata bahwa rasul bersabda: Rasulullah membelikan makanan dari seorang yahudi dan meminjamkan kepadanya baju besi (HR Bukhari dan Muslim)²⁶

²⁶ Wahbah Zuhaili, Vol.5 "Fikih al Islam wa Adillatuh", Dar al-Fikr, Beirut, 2013, hal. 131

c. *Ijtihad*

Berkaitan dengan pembolehan perjanjian gadai, jumhur ulama juga berpendapat boleh dan mereka tidak pernah berselisih pendapat. Bahwa disyariatkan pada waktu tidak berpergian maupun pada waktu berpergian. Adapun keadaan dalam perjalanan seperti ditentukan dalam QS. Al-Baqarah:283, karena melihat kebiasaan dimana pada umumnya rahn dilakukan pada waktu berpergian.

Rahn ditangan kreditur/ pemberi hutang hanya berfungsi sebagai penjamin hutang debitur. Jaminan itu baru bisa dijual apabila dalam waktu yang disetujui oleh kedua belah pihak hutang debitur tidak bisa dilunasi. Oleh sebab itu, hak kreditur hanya terkait dengan barang jaminan, apabila debitur tidak mampu melunasi hutang-hutangnya.

1. Rukun *Rahn*:

- a) Ijab qabul (*sighat*)
- b) Orang yang bertransaksi (*aqid*)
- c) Adanya barang yang digadaikan (*marhun*)
- d) Adanya hutang (*marhun bih*)

2. Syarat *Rahn*:

- a) Rahin dan Murtahin
- b) Sighat
- c) Marhun bih
- d) Marhun²⁷

²⁷Syukri Iska, *Sistem perbankan Syariah dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, Fajar media Press, Jogjakarta, 2012 hal.64

BAB III

PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan

Berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka terpenuhilah apa yang diinginkan Pasal 51 UUPA, sehingga berdasarkan Pasal 29 UUHT menyatakan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka ketentuan *Hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUHPerdara dan ketentuan *credietverband* dalam *staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *staatblad* 1937-190 sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.²⁸

Lahirnya UUHT karena adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA mengatakan:” Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah terbentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dibentuknya Undang-

²⁸ Purwahid patrik dan kashadi, *hukum jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 52

Undang Hak Tanggungan yaitu:²⁹ bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi dibidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh UUPA, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan dapat dipindah tangankan dan perlu juga untuk dibebani Hak Tanggungan. Berhubungan dengan hal tersebut perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Pasal 1 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, 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.³⁰

Perjanjian Hak Tanggungan bukan perjanjian yang berdiri sendiri akan tetapi mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk yang terdapat pada Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin atau disebut perjanjian *accessoir* yang dijelaskan dalam UUHT.

²⁹ Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014. Hal. 100

³⁰ Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung 2018. Hal.66

Tata cara pembebanan hak tanggungan terdiri atas dua tahap, yaitu:³¹

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan kota/kabupaten setempat.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai satu satunya membuat akta otentik. PPAT didalam praktiknya tidak dapat menolak pembuatan akta pendaftaran pembebanan hak tanggungan apabila dimintakan kepadanya, PPAT dapat menolak apabila terdapat alasan seperti kurangnya syarat-syarat yuridis yang belum dapat dipenuhi oleh pemohon dari akta pendaftaran pembebanan hak tanggungan tersebut.³²

Fungsi PPAT lebih ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan

³¹ *Ibid*, hal.10

³² Wawancara dengan Bapak Mulyono S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 7 Juli 2021 Pukul 14.00 WIB

membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.³³

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta pendaftaran pembebanan hak tanggungan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar pembuatan akta pendaftaran pembebanan hak tanggungan yang diakibatkan oleh perbuatan hukum, yang seperti dijelaskan pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomer 37 Tahun 1998.

Akta PPAT berfungsi sebagai bukti benar telah dilakukannya hak tanggungan, sebenarnya Hak Tanggungan dapat dibuktikan dengan alat bukti yang lain, tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Tanpa ada bukti akta PPAT maka tidak akan dapat memperoleh sertifikat walaupun Hak Tanggungannya sah menurut hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah peraturan yang mengakui keberadaan keberadaan PPAT. Hal tersebut merupakan landasan yuridis mengenai peran

³³ Boedi Harsino, *Hukum Agraria Indonesia edisi revisi " Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya"*. Djambatan, Jakarta, 2007 hal. 689

PPAT yang dijamin oleh Perundang-undangan khususnya dalam hal mengenai pendaftaran Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) bahwa awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunas hutang tertentu, yang dituangkan didalam perjanjian utang-piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.³⁴

Sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (2) UUHT menjelaskan kelebihan dari Hak Tanggungan berlakunya asas bahwa Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang, yaitu Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Sering kali terjadi debitor berutang lebih dari satu kreditor masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan. Misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang tersebut dijamin dengan suatu hak tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian hak tanggungan, hak tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Maka

³⁴ Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung 2018. Hal. 12

yang akan menerima dan menyimpan sertipikat Hak Tanggungan adalah pihak yang menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan.³⁵

Dalam proses pembuatan akta Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT dibutuhkan langkah-langkah sebagai berikut:³⁶

1. Dilakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli.
2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan.
3. Apabila diperlukan izin untuk peralihan tersebut, maka izin harus diperoleh sebelum akta dibuat.
4. Pembuatan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Dalam pembuatan APHT harus disaksikan oleh 2 orang saksi yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
6. PPAT membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, serta menjelaskan prosedur pendaftaran pembebanan hak tanggungan yang harus dilakukan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

³⁵ Wawancara dengan Bapak Mulyono S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 7 Juli 2021 Pukul 14.00 WIB

³⁶ *Ibid*

7. APHT dibacakan isinya kepada kepada para pihak dan dihadiri dua orang saksi sebelum ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan, saksi, dan PPAT.
8. PPAT menyampaikam APHT yang dibuatkannya dokumen- dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Apabila sertipikat tersebut telah selesai diperiksa maka akan muncul hasil pemeriksaan, yaitu:³⁷

- a. Apabila sertipikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala kantor yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertipikatnya yang asli cap atau tulisan dengan kalimat: “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar dikantor pertanahan” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halam perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:” PPAT... telah minta pengecekan sertipikat”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- b. Apabila sertipikat yang ditunjukkan ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan capatau tulisan dengan kalimat:” sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan...” dan kemudian diberi paraf.
- c. Apabila sertipikat ternyata diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik atau data yuridisnya yang termuat

³⁷ Wawancara dengan Bapak Mulyono S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 7 Juli 2021 Pukul 14.00 WIB

tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah atau surat ukur yang bersangkutan, maka untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan, dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan tanda apapun.

PPAT dapat menolak untuk membuat akta tertentu khususnya dalam pembuatan akta hak tanggungan yang tidak memenuhi prosedur yang ada. Seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa agar dapat dijadikan dasar yang kuat untuk mendaftarkan pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan yaitu dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Terdapat alasan-alasan yuridis PPAT dapat menolak pembuatan suatu akta khususnya APHT yang dibenarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, tidak disampaikan:

- a. Surat bukti 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.
- b. 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.
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakuakn belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau yuridisnya

- g. Tidak memenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan

Lahirnya pembebanan Hak Tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan. Pemberian Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan janji untuk memberikan Hak Tanggungan, dan yang dimaksud dengan pemberian Hak Tanggungan adalah perbuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hak Tanggungan sudah diberikan walaupun belum lahir, kalau ada akta hak tanggungan sudah dibuat dan ditandatangani baru dengan itu muncul kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan itu. Dijelaskan dalam Pasal 8 dan 9 UUHT yang menjadi subyek Hak Tanggungan adalah Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.³⁸

Diatur dalam Pasal 17 UUHT tentang tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan disebutkan: Bentuk dan isi APHT, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan dll yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pada ketentuan pasal 17 UUHT tersebut menginginkan agar peraturan pelaksanaannya ditindak lanjuti dengan ketentuan peraturan pemerintah, akan tetapi yang dikeluarkan oleh pemerintah adalah Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa

³⁸ Wawancara dengan Bapak Mulyono S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 7 Juli 2021 Pukul 14.00 WIB

Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan. Maka Peraturan Pemerintah yang dijadikan jbaran Pasal 17 UUHT.

Berkaitan dengan prosedur Pembebanan Hak Tanggungan adalah pendaftarannya, Pasal 18 UUHT menyebutkan” pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Secara sistematis tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sebagai berikut:³⁹

1. Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan, yaitu:
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan
 - b. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan
 - c. Fotokopi ktp 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 kedua APHT

³⁹Wawancara dengan Bapak Mulyono S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 7 Juli 2021 Pukul 14.00 WIB

- f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan
 4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Subyek hukum dari Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang atau disebut debitur dan kreditor pada prakteknya. Dalam pasal 4 UUHT menyatakan hak atas tanah atau obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, sedangkan dalam Pasal 4 ayat (2) diberikan ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan obyek Hak Tanggungan, hal ini merupakan ketentuan baru karena belum ada ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Pada pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.⁴⁰

Pada pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu seperti yang sudah diatur dalam Pasal 11 ayat (2), yaitu:⁴¹

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberian Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih 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.

⁴⁰ Wawancara dengan Bapak Mulyono S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 7 Juli 2021 Pukul 14.00 WIB

⁴¹ Dewi Nurul, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Parama Publishing, Yogyakarta, 2016, hal.163-164

- c. Janji memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor 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-ketentuan UU.
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepas 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.

Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan asas Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila cidera janji, dinyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Ketentuan ini diadakan untuk melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin.

Hak Tanggungan juga dapat dibebankan kepada orang lain tetapi harus sesuai prosedur yaitu dengan dibuatkannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan PPAT, menurut ketentuan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat oleh PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁴²

1. SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain dari kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan atau perbuatan

⁴² Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung 2018. Hal. 12

hukum selain kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak diperkenankan, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

2. Dilarang memuat kuasa substitusi. Dalam hal ini dilarang kuasa tersebut dialihkan kepada pihak lain, selain kepada pihak yang telah disebutkan dengan jelas dalam SKMHT. Tapi dalam hal ini harus dibedakan tidak merupakan kuasa substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penegasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimannya kepada kepala cabang banknya atau pihak lainnya yang ditunjuk untuk mewakili.
3. Wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditor, serta nama dan identitas debitor, jika debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. hal tersebut perlu dicantumkan dengan tegas, karena ada kemungkinan antara pemilik tanah atau benda yang dijadikan hak tanggungan belum tentu memiliki bangunan yang ada di atasnya, jika berbeda maka identitas debitor tersebut harus dicantumkan serta ikut menandatangani SKMHT.
4. Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah habis jangka waktunya. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT

selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan. SKMHT atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan. Dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan batal demi hukum.

Pasal 15 ayat (1) dinyatakan: bahwa dalam penjelasan umum angka 7 pada asas pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Apabila diperlukan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi syarat mengenai isinya. Apabila tidak dipenuhinya persyaratan tersebut mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, artinya surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT, dan PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuatkan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan.

Apabila terjadi cedera janji maka akan dilakukan eksekusi Hak Tanggungan, dan pemegang Hak Tanggungan pertama mendapatkan prioritas pertama menjual obyek Hak Tanggungan. Menurut ketentuan Pasal 6

menyatakan bahwa: apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang. Didasarkan pada janji oleh pemegang Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan. Apabila terdapat sisa penjualan tetap menjadi hak pemegang Hak Tanggungan.⁴³

Terdapat beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:⁴⁴

1. Hutangnya hapus, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya, apabila piutang hapus karena pelunasan atau sebab- sebab lainnya, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus dengan sendirinya.
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, hal ini dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan dengan pemberian pernyataan tertulis kepada pemberi Hak Tanggungan, sehingga kedudukan pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditor preferen menjadi kreditor konkuren.

⁴³ Wawancara dengan Bapak Mulyono S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 7 Juli 2021 Pukul 14.00 WIB

⁴⁴ *Ibid*

3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, karena permohonan pemberi hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya dibersihkan dari beban Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 19 UUHT. Ketentuan tersebut untuk melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi hutang yang dijamin.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, yaitu:
 - a. Jangka waktunya berakhir, kecuali kalau obyek hak atas tanah diperpanjang sebelum jangka waktunya berakhir.
 - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir.
 - c. Dicabut untuk kepentingan umum.
 - d. Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilih hak atas tanah.
 - e. Tanahnya musnah.

Alat bukti yang diperlukan untuk pencatatan hapusnya Hak

Tanggungan dapat berupa:⁴⁵

1. Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor karena utang telah lunas atau pernyataan tertulis dari kreditor.
2. Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan dilepaskan.

⁴⁵ Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung 2018. Hal. 20

3. Surat keputusan penetapan peringkat oleh hakim dalam hal terjadinya pembersihan Hak Tanggungan.
4. Surat keputusan perintah pencoretan oleh hakim dalam hal kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan pencoretan.

Maka kedudukan PPAT dalam proses pembebanan hak tanggungan terhadap kreditur dan debitur ialah menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditor sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan. Peran PPAT juga terletak pada tanggungjawabnya. Yaitu tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang terkait di akta tersebut bila dikemudian hari terjadi sengketa di antara para pihak, maka yang menjadi acuan pejabat hukum yang berwenang cukuplah akta tersebut tanpa perlu memanggil kembali PPAT tersebut karena sudah terwakili dengan adanya akta yang telah dibuat oleh PPAT tersebut. Artinya, akta yang dibuat oleh PPAT tersebut haruslah dibuat secara benar agar menciptakan rasa aman terhadap para pihak sehingga semua dapat berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan.

B. Hambatan-hambatan yang dialami PPAT dalam proses pembebanan Hak Tanggungan beserta solusinya

Hambatan yang biasanya dihadapi khususnya di kantor kami dalam pendaftaran membebankan Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan yaitu masih adanya bank yang memperbolehkan membebankan hak tanggungan pada tanah

yang belum bersertifikat. Padahal dengan cara tersebut dapat menimbulkan banyak resiko.⁴⁶

Berdasarkan permasalahan terhadap tanah yang belum bersertipikat tersebut PPAT mengalami hambatan , yaitu:⁴⁷

1. Hambatan Ekstern

Jangka waktu pemrosesan sertipikat lama, dengan melalui tahapan sebagai berikut:

- a. Melakukan pengukuran tanah
- b. Menggambar peta bidang
- c. Panitia A
- d. Pengumuman 3 bulan
- e. Munculnya SK
- f. Pensertifikatan

Membutuhkan waktu yang lama sehingga kepastian hukumnya kurang, bisa beresiko debitor wanprestasi terlebih dahulu sebelum sertipikat jadi, sehingga tidak bisa dilakukan eksekusi. Hambatan tersebut maka, solusi PPAT adalah menunggu hingga proses pembuatan sertipikat itu selesai dan memberikan surat keterangan kepada kreditor bahwa sertipikat belum jadi.

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Mulyono S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 7 Juli 2021 Pukul 14.00 WIB

⁴⁷ *Ibid*

2. Hambatan Intern

Awal riwayat tanah dan syarat-syarat tidak bisa dipastikan bisa jadi sertipikat setelah proses persertipikatan, hal tersebut juga menyebabkan kurangnya kepastian hukum. Misalnya dalam waktu pengumuman ternyata ada sanggahan dari pihak lain yang turut memiliki tanah tersebut, sehingga tidak bisa diproses selanjutnya. Solusi hambatan tersebut PPAT akan membuatkan surat pernyataan kepada kreditor dan debitor perihal tidak bisanya tanah yang belum bersertipikat tersebut dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk menjaminkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Walaupun dalam peraturan perundang-undangan membolehkan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat tetapi hal tersebut terdapat resiko.

Praktik pembebanan Hak Tanggungan yang belum bersertipikat didahului dengan pembuatan SKMHT oleh PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT. Dengan cara seperti ini sebenarnya kurang tepat

Karena pembuatan SKMHT sebenarnya bukan untuk kondisi tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan belum bersertipikat tetapi digunakan dalam hal pemberian Hak Tanggungan tidak dapat hadir dalam pemberian hak tanggungan. Apabila sertipikat hak atas tanah belum jadi, maka belum bisa dibuatkan APHT meskipun jangka waktu SKMHT habis dan dibuatkan SKMHT yang baru.⁴⁸

Jangka waktu SKMHT yaitu 3 bulan. Jangka waktu tersebut digunakan untuk melengkapi surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak atas tanah yang tentunya membutuhkan waktu untuk memperolehnya. Dengan memperbolehkan pembebanan hak atas tanah menggunakan sertipikat yang belum bersertipikat akan lebih memerlukan banyak waktu.

Menurut penulis apabila pelaksanaan pendaftaran pembebanan hak tanggungan telah sesuai prosedur dan lengkap sesuai syarat- syarat yang telah ditetapkan perundang-undangan maka hambatan tersebut tidak akan terjadi dalam pendaftaran pembebanan hak tanggungan. Karena didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang kuat baik kepada kreditor, debitor, dan pihak ketiga perihal penggunaan tanah sebagai jaminan kredit

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Mulyono S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 7 Juli 2021 Pukul 14.00 WIB

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan penelitian dan pembahasan mengenai “Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan Di Kabupaten Grobogan” maka Penulis menyimpulkan dan memberikan saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan ialah menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditur sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan. Peran PPAT juga terletak pada tanggungjawabnya. Yaitu tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang terkait di akta tersebut bila dikemudian hari terjadi sengketa di antara para pihak, maka yang menjadi acuan pejabat hukum yang berwenang cukuplah akta tersebut tanpa perlu memanggil kembali PPAT tersebut karena sudah terwakili dengan adanya akta yang telah dibuat oleh PPAT tersebut. Artinya, akta yang dibuat oleh PPAT tersebut haruslah dibuat secara benar agar menciptakan rasa aman terhadap para pihak sehingga semua dapat berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan.

2. Hambatan yang dialami PPAT dalam proses pembebanan Hak Tanggungan yaitu masih adanya bank yang memperbolehkan membebankan hak tanggungan pada tanah yang belum bersertifikat. Padahal dengan cara tersebut dapat menimbulkan banyak resiko. Berdasarkan permasalahan terhadap tanah yang belum bersertifikat tersebut PPAT mengalami hambatan , yaitu:

a. Hambatan Ekstern berasal dari kantor pertanahan itu sendiri di karenakan

Jangka waktu pemrosesan sertipikat lama, solusi PPAT adalah menunggu hingga proses pembuatan sertipikat itu selesai dan memberikan surat keterangan kepada kreditor bahwa sertipikat belum jadi.

b. Hambatan Intern berasal dari Objek Hak tanggungan itu sendiri, Misalnya dalam waktu pengumuman ternyata ada sanggahan dari pihak lain yang turut memiliki tanah tersebut, sehingga tidak bisa diproses selanjutnya. Solusi hambatan tersebut PPAT akan membuat surat pernyataan kepada kreditor dan debitor perihal tidak bisanya tanah yang belum bersertifikat tersebut dijadikan obyek Hak Tanggungan.

B. Saran

1. Bank harus menyeleksi secara professional dalam membebankan hak tanggungan kepada calon kreditur, dikarenakan tanah yang belum bersertifikat hanya akan memberikan permasalahan kedepannya.
2. PPAT dalam Proses menerima berkas diharapkan dapat lebih berperan aktif dalam menilai keabsahan berkas baik berupa akta otentik maupun akta dibawah tangan supaya legalisasi pendaftaran hak tanggungan dapat dijamin



DAFTAR PUSTAKA

AL-Quran & Hadist

A. Buku

- Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsino, 2007, *Hukum Agraria Indonesia edisi revisi " Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya"*. Djambatan, Jakarta.
- Firdaus dan Ariyanti, 2004, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Alfabeta, Bandung.
- Habib Adjie, 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung.
- Jayadi Setiabudi, 2015, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Buku Pintar, Yogyakarta.
- Purwahid patrik dan kashadi, 2000, *hukum jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cetakan Ke 1, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, cet. 7, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Samsaimun, 2018, *peraturan jabatan PPAT*. Pustaka Reka Cipta, Bandung.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Bina Usaha, Yogyakarta.

Supriyadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Syukri Iska, 2012, *Sistem perbankan Syariah dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, Fajar media Press, Jogjakarta.

Wahbah Zuhaili, 2013, "*Fikih al Islam wa Adillatuh*", Dar al-Fikr, Beirut.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Jurnal

Didik Ariyanto, *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gombang*. Jurnal, Universitas Diponegoro. 2006, Semarang.

Djoko Poernomo, *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jurnal, Universitas Airlangga, Surabaya. 2006.

Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C*. Jurnal. Universitas Narotama Surabaya, 2018.

Made Anggara Giri, *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung*. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Lampung.

Yanly Gandawidjaja, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, Jurnal, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2002.

D. Wawancara

Bapak Mulyono S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan

F. Internet

<http://diahayumblogger.blogspot.com>

<http://kbbi.web.id>

