

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN  
DI KOTA PURWODADI**

Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Aldo Bima Ghofara

30301800029

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2022**

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN  
DI KOTA PURWODADI**



**Diajukan oleh :**

**ALDO BIMA GHOFARA**

30301800029

**UNISSULA**  
جامعة سلطان أبوحجوة الإسلامية

**Telah Disetujui Oleh :**

Dosen Pembimbing

**Dr.Hj.Siti Ummu Adillah,SH,M.Hum**

**NIDK : 0605046702**

Pada tanggal: 18 Agustus 2022

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

**Nama : ALDO BIMA GHOFARA**

**NIM : 30301800029**

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA PURWODADI**

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 saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 18 Agustus 2022

ALDO BIMA GHOFARA

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

**Nama** : ALDO BIMA GHOFARA  
**NIM** : 30301800029  
**Progam Studi** : Ilmu Hukum  
**Fakultas** : Hukum  
**Alamat Asal** : Desa Gundi Rt1/1, Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah  
**No. HP/ Email** : 082241108611 / aldobimo734@gmail.com

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : **PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA PURWODADI** Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya 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 terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiatisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 18 Agustus 2022

Yang menyatakan,

ALDO BIMA GHOFARA

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

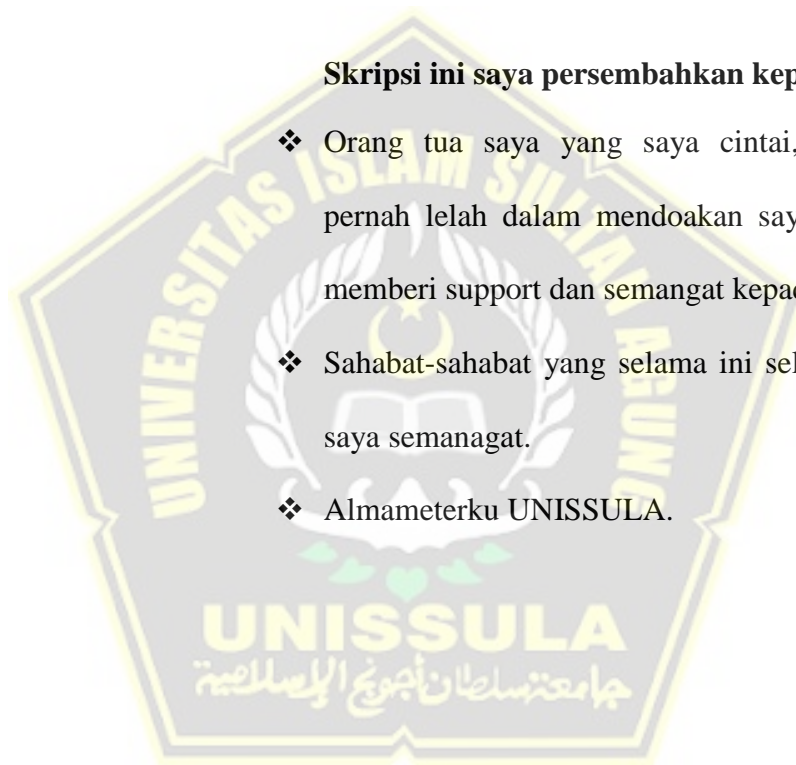
### **MOTTO :**

- ❖ Lebih baik berdoa dengan hati namun tanpa kata-kata daripada berdoa dengan kata-kata namun tanpa hati..

-Mahatma Gandhi-

### **Skripsi ini saya persembahkan kepada :**

- ❖ Orang tua saya yang saya cintai, yang tidak pernah lelah dalam mendoakan saya dan selalu memberi support dan semangat kepada saya.
- ❖ Sahabat-sahabat yang selama ini selalu memberi saya semangat.
- ❖ Almameterku 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 karunianya yang tak terhingga, yang tak mampu penulis ungkapan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA PURWODADI** 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 Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Dr.Bambang Tri Bawono S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

4. Ibu Dr.Hj.Aryani Witasari, S.H.M.Hum selaku kaprodi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Dr.Hj.Siti Ummu Adillah, S.H.M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar memberikan arahan dan masukan hingga penyusun skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu, dan mohon maaf dalam berjalannya penelitian penulisan skripsi ini, penulis banyak melakukan kesalahan maupun kelalaian.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
8. Kedua orang tua tercinta Bapak Suparmin dan Ibu Kasrumi senantiasa memberikan dukungan dan doa yang tiada hentinya.
9. Kepada teman-teman saya Alvindo, Aditya, Wawan, Amirul, Adhyaksa, yang telah mendukung dan membantu saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi saya
10. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas kebaikan dan bantuan - bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran perbaikan senantiasa diharapkan. Semoga skripsi yang sederhana

ini dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan bagi kita khususnya bagi para pembaca.

*Wassalamu'Alaikum, Warahmatullahi Wabarakatuh*

Semarang, Agustus 2022

Penulis

ALDO BIMA GHOFARA





## ABSTRAK

Penelitian ini, berjudul Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan Di Kota Purwodadi, Pembangunan Ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi dan untuk mengetahui berbagai hambatan dan cara mengatasinya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan.

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, jenis data yang digunakan data primer dan data sekunder, data sekunder diklasifikasi menjadi tiga bagian yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, metode pengumpulan data primer menggunakan wawancara, dan metode pengumpulan data sekunder menggunakan cara study perpustakaan dan studi dokumen.

Hasil penelitian diperoleh bahwa Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi ialah menjembatani antara kepentingan debitor dengan kepentingan kreditor sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum dalam melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan. Hambatan ada dua jenis yaitu pertama adalah hambatan ekstern (jangka waktu pemrosesan sertifikat lama) Membutuhkan waktu yang lama sehingga kepastian hukumnya kurang, bisa beresiko debitor wanprestasi terlebih dahulu sebelum sertifikat jadi, sehingga tidak bisa dilakukan eksekusi. Hambatan tersebut maka, solusinya PPAT menunggu hingga proses pembuatan sertifikat itu selesai dan memberikan surat keterangan kepada kreditor bahwa sertifikat belum jadi. Hambatan yang kedua yaitu hambatan intern adalah awal riwayat tanah dan syarat-syarat tidak bisa dipastikan bisa jadi sertifikat setelah proses persertifikatan, 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 yaitu pembebanan Hak Tanggungan yang belum bersertifikat didahului dengan pembuatan SKMHT oleh PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT.

**Kata Kunci: Peranan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembebanan Hak Tanggungan**

## **ABSTRACT**

*This study, entitled *The Role of Land Deed Making Officials (PPAT) in the Process of Imposing Mortgage Rights in Purwodadi City, Economic Development*, as part of national development, is one of the efforts to realize just and prosperous people's welfare based on Pancasila and the 1945 Constitution. This study aims to determine the role of Land Deed Making Officials (PPAT) in the process of imposing Mortgage Rights in Purwodadi City and to find out various obstacles and how to overcome them in the process of encumbering Mortgage Rights.*

*The research method uses a sociological juridical approach, the research specifications used are descriptive analysis, the types of data used are primary data and secondary data, secondary data is classified into three parts, namely primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials, primary data collection methods using interviews , and secondary data collection methods using library studies and document studies.*

*The results showed that the role of the Land Deed Making Officer (PPAT) in the process of imposing Mortgage Rights in Purwodadi City was to bridge the interests of the debtor with the interests of the creditor so that both parties alike get justice, benefit and legal certainty in binding the mortgage guarantee. There are two types of obstacles: first, external barriers (long certificate processing period) It takes a long time so that there is less legal certainty, there can be a risk of the debtor defaulting before the certificate is finished, so execution cannot be carried out. For these obstacles, the solution is that PPAT waits until the certificate-making process is complete and provides a statement to the creditor that the certificate has not been completed. The second obstacle, namely the internal obstacle, is the beginning of the history of the land and the conditions cannot be ascertained, it can be a certificate after the certification process, this also causes a lack of legal certainty. For example, at the time of the announcement, it turned out that there was a rebuttal from another party who also owned the land, so it could not be processed further. The solution to these obstacles is the imposition of Mortgage Rights that have not been certified, preceded by the manufacture of SKMHT by PPAT, then followed by the manufacture of APHT.*

**Keywords: Role, Land Deed Maker Officer, Imposition of Mortgage Rights**

ABSTRAK .....	iii
<i>ABSTRACT</i> .....	iv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>A. Latar Belakang</b> .....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	5
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	6
<b>D. Kegunaan Penelitian</b> .....	6
<b>E. Terminologi</b> .....	8
<b>F. Metode Penelitian</b> .....	9
<b>A. Sistematika Penulisan</b> .....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	18
<b>A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah</b> .....	18
1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	18
2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	21
3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	23
4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	25
<b>B. Tinjauan Tentang Hak Jaminan</b> .....	35
1. Pengertian Hak Jaminan.....	35
<b>C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan</b> .....	37
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	37
2. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	41
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	46
4. Peralihan Hak Tanggungan .....	49
5. Hapusnya Hak Tanggungan .....	50
<b>D. Hak Tanggungan Dalam Perspektif Islam</b> .....	51
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	55
<b>A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi</b> .....	55
<b>B. Hambatan-hambatan yang dialami PPAT dalam proses pembebanan Hak Tanggungan beserta solusinya</b> .....	74

<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	79
<b>A. Kesimpulan</b> .....	79
<b>B. Saran</b> .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	82



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pembangunan Ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jalan satu-satunya untuk mencapai tujuan itu adalah pembangunan nasional yang meliputi semua aspek kehidupan baik ekonomi, politik, maupun sosial budaya, yang pelakunya baik pemerintah, masyarakat, dan badan hukum, sangat diperlukan dalam jumlah besar.

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 atau pinjaman modal seperti bank dan lembaga keuangan lainnya untuk bisa menjamin kembali haknya yang bisa dijamin dalam pemberi utang, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Dalam kaitannya dengan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan jaminan dari suatu benda yang tidak bergerak yang ketentuan mengenai Hak Tanggungan ini mulai berlaku pada tanggal 19 April 1996 dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak

Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”<sup>1</sup>

Mengingat pentingnya peranan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>2</sup>

Salah satu lembaga jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain.<sup>3</sup>

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah

---

<sup>1</sup> *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 90-92.

<sup>2</sup> Sutedi, Adrian, 2006. *Implikasi hak tanggungan terhadap pemberian kredit oleh bank dan penyelesaian kredit bermasalah*. Cipta Jaya. hlm.78.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 3.

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 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. Pengertian Hak Tanggungan diatas tidak terbatas difokuskan pada tanah saja, melainkan juga terhadap benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dalam UUPA, yang menganut asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan diatasnya.<sup>4</sup>

Fungsi dari jaminan adalah untuk keamanan modal yang diberikan kreditor kepada debitor, karena hak debitor harus dilindungi, dan inilah pentingnya adanya lembaga jaminan. Perkembangan perekonomian yang mulai berkembang pesat, karena banyak investor yang menanamkan modal serta masyarakat yang sudah berkembang yang mulai banyak mendirikan usaha kecil menengah, oleh karena itu membutuhkan modal yang tidak sedikit dalam mendirikan suatu usaha. Untuk itu masyarakat dalam memperoleh modal melalui kegiatan perkreditan.

Proses perkreditan pihak pemberi modal membutuhkan adanya jaminan dari debitor, kemudian masyarakat memberikan tanahnya sebagai

---

<sup>4</sup> AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*, Jakarta, hlm. 27.

jaminan hak atas tanah untuk dibebankan Hak Tanggungan. Objek Hak Tanggungan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum
3. Mempunyai sifat dapat dipindahkan
4. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang

Dalam 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 objek Hak Tanggungan, harus daftar dan memiliki sertifikat hak atas tanah, namun terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat dapat pula dibebankan Hak Tanggungan sepanjang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Kesepakatan perjanjian para pihak dalam proses pembebanan Hak Tanggungan membutuhkan PPAT, selanjutnya PPAT berperan untuk membuat APHT terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang 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 membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pentingnya pembuatan APHT oleh PPAT untuk dasar jaminan bagi kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap



objek jaminan. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului perjanjian utang-piutang yang di jamin, kemudian didaftarkan oleh kantor pertanahan. PPAT sendiri diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan Nomor 37 Tahun 1998.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, di antaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Terkait dengan masa berlaku dari SKMHT itu sendiri, undang-undang Hak Tanggungan pun mengatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) yang pada intinya untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan, Maka dari itu penulis ingin menganalisis lebih dalam mengenai peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi.

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka Penulisan Hukum ini diberi judul: **PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA PURWODADI.**

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian penulisan hukum ini adalah:

1. Bagaimana Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi?
2. Apa kendala dan solusi dalam proses pembebanan Hak Tanggungan yang dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Purwodadi?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi.
2. Untuk mengetahui kendala dan solusi dalam proses pembebanan Hak Tanggungan yang dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Purwodadi.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan utama yang hendak dicapai penelitian ini secara teoritis maupun secara praktis, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya keperdataan mengenai Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan agar masyarakat memahami tentang praktek hak tanggungan apabila mengambil kredit.

b. Bagi Perbankan/lembaga keuangan lainnya

Penelitian ini diharapkan agar lembaga keuangan atau perbankan lebih cermat dalam memberikan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan terhadap debitor.

c. Bagi Notaris dan PPAT

Penelitian ini diharapkan memberikan masukan kepada para penegak hukum di bidang hukum keperdataan khususnya dan bagaimana legalitas hukum serta perlindungan hukumnya.



## E. Terminologi

### 1. Peranan

Peranan adalah aspek dinamis yang berupa tindakan atau perilaku yang dilaksanakan oleh seseorang yang menempati atau memangku suatu posisi dan melaksanakan hak-hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya. Jika seseorang menjalankan peran tersebut dengan baik, dengan sendirinya akan berharap bahwa apa yang dijalankan sesuai dengan keinginan diri lingkungannya. Peran secara umum adalah kehadiran di dalam menentukan suatu proses keberlangsungan.<sup>5</sup>

### 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 autentik 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.<sup>6</sup>

### 3. Proses

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, proses yaitu runtunan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu

### 4. Pembebanan

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, 2002, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 242.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan. Jakarta, hlm. 72.

Pembebanan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga pembebanan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.<sup>7</sup>

## 5. 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, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>8</sup>

## 6. Kota Purwodadi

Purwodadi adalah ibu kota sekaligus kota utama di Kabupaten Grobogan sekaligus nama sebuah kecamatan di Kabupaten Grobogan. Provinsi Jawa Tengah terletak di jalur lalu lintas alternatif dari Semarang-Surabaya, dan menjadi kota penghubung atau kota transit dari kota-kota di Pantura Timur (yaitu Kudus, Jepara, Pati, Rembang dan Blora) menuju ke Kota Solo atau Surakarta.<sup>9</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

---

<sup>7</sup><https://kbbi.lektur.id/pembebanan>, diakses pada tanggal 3 Agustus 2022, 10.00 wib.

<sup>8</sup> Supriyadi, 2008, *Hukum Agraria, Sinar Grafika*, Jakarta, hlm. 173.

<sup>9</sup>Diakses pada tanggal 3 Agustus 2022, Pada pukul 10.00 wib, Ensiklopedia bebas, <https://id.wikipedia.org/wiki/Purwodadi,Grobogan>.

Dalam penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.<sup>10</sup>

Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai Peraturan Perundangan-Undangan yang terkait dengan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi. Sedangkan sosiologis digunakan untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundangan-undangan tentang Pembebanan Hak Tanggungan.

Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis dan sosiologis. Maksudnya, objek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor sosiologis. Dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan

---

<sup>10</sup>Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 51.

perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku. Spesifikasi penelitian deskriptif oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya Pengantar Penelitian Hukum dijelaskan sebagai berikut :<sup>11</sup>

Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum.

### 3. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

#### a. Data primer

Data primer adalah jenis data yang dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber utama, bisa melalui wawancara, survei, eksperimen, dan sebagainya. Biasanya, sumber data primer dipilih dan disesuaikan secara khusus untuk memenuhi tujuan penelitian tertentu. Sebelum memilih sumber pengumpulan data,

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 10.

tujuan penelitian dan populasi sasaran perlu diidentifikasi lebih dulu.<sup>12</sup>

b. Data Sekunder

Proses menganalisis yang dilakukan terhadap data yang sudah ada tanpa perlu melakukan wawancara, survey, observasi dan teknik pengumpulan data tertentu lainnya. Analisis data sekunder, menurut Heaton, merupakan suatu strategi penelitian yang memanfaatkan data kuantitatif ataupun kualitatif yang sudah ada guna menemukan permasalahan baru atau menguji hasil penelitian yang sudah ada. Dengan kata lain, strategi penelitian itu setara dengan metode penelitian.<sup>13</sup> Data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari objeknya, tetapi melalui sumber lain baik melalui lisan maupun melalui tulisan. Data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan tertulis, yang terdiri dari:

1.) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-

---

<sup>12</sup> Diakses pada tanggal 3 Agustus 2022 <https://algorit.ma/blog/data-primer-2022/>.

<sup>13</sup> Diakses pada tanggal 3 Agustus 2022, pada pukul 10.00, Latifah Uswatun Khasanah, Data Sekunder <https://dqlab.id/>.



putusan hakim.<sup>14</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## 2.) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.<sup>15</sup> Adapun macam dari bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku literatur, karya ilmiah, baik berupa makalah-makalah, artikel jurnal, laporan penelitian hukum dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm 66-67.

<sup>15</sup> *Ibid.*

penelitian yang dapat membantu peneliti untuk mendapatkan informasi terkait.

### 3.) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum penunjang, mencakup bahan-bahan primer, sekunder dan tersier diluar bidang hukum, seperti kamus bahasa indonesia, internet dan yang lainnya yang dapat digunakan untuk melengkapi data penelitian.<sup>16</sup>

## 4. Metode Pengumpulan Data

### a. Data Primer

Metode pengumpulan data primer menggunakan:

#### 1. Observasi

Observasi adalah proses pemerolehan data informasi dari tangan pertama, dengan cara melakukan pengamatan. Observasi dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.<sup>17</sup>

#### 2. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan tanya-jawab secara lisan untuk memperoleh informasi. Bentuk informasi yang diperoleh dinyatakan dalam tulisan, atau direkam secara audio, visual, atau audio visual. Wawancara merupakan kegiatan utama dalam kajian pengamat. Pelaksanaan wawancara dapat bersifat

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> diakses pada tanggal 3 agustus 2022, pada pukul 10.00 wib, Novia Aisyah, Pengertian kebutuhan sekunder, <https://www.detik.com/edu/detikpedia>, diakses pada tanggal 3 agustus 2022, pada pukul 10.00 wib.

langsung maupun tidak langsung.<sup>18</sup>, wawancara ada tiga macam yaitu:

a. Wawancara Terstruktur

Terstruktur adanya seorang peneliti haruslah menciptakan serangkaian pedoman wawancara terlebih dahulu, kemudian pertanyaan-pertanyaan tersebut ditanyakan dalam urutan yang sama sehingga responden penelitian dapat dengan mudah ditempatkan dalam kategori yang sama. Oleh karena itulah wawancara terstruktur juga dikenal sebagai wawancara bermotif yang direncanakan atau lebih dikenal dengan wawancara standar.<sup>19</sup>

b. Wawancara Semi Terstruktur

Wawancara semi terstruktur adalah bentuk wawancara dalam penelitian kualitatif yang memiliki serangkaian pertanyaan premeditasi, sehingga memungkinkan pewawancara untuk mengeksplorasi perkembangan baru dalam penyebab wawancara. Dalam beberapa hal, wawancara semi terstruktur mewakili titik tengah antara perbedaan wawancara terstruktur dan tidak terstruktur.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> , Diakses pada tanggal 3 agustus 2022, pada pukul 10.00 wib, Ensiklopedia bebas, <https://id.wikipedia.org/wiki>.

<sup>19</sup>Diakses pada tanggal 3 agustus 2022, Pada pukul 10.00 wib, Rina Hayati, *Pengertian wawancara terstruktur*, <https://penelitianilmiah.com>.

<sup>20</sup> Diakses pada tanggal 3 agustus 2022, Pada pukul 10.00 wib, Rina Hayati, *Pengertian wawancara tidak terstruktur*, <https://penelitianilmiah.com>.

c. Wawancara Tidak Terstruktur

Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang dilakukan tidak berdasarkan pokok-pokok pertanyaan dan langsung diberikan secara spontan. Biasanya wawancara tidak terstruktur merupakan pertanyaan dari panduan wawancara yang dikembangkan secara relatif.<sup>21</sup>

b. Data Sekunder

1. Studi Dokumen

Studi dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat dan menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau oleh orang lain tentang subjek.<sup>22</sup>

2. Studi Kepustakaan atau *Library Research*

Studi pustaka atau kepustakaan dapat diartikan sebagai serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Diakses pada tanggal 3 agustus 2022, Pada pukul 10.00, Natalina Nilamsari, *Memahami studi dokumen*, <https://journal.moestopo.ac.id/index.php/wacana/article/viewFile>.

<sup>22</sup> Diakses pada tanggal 3 agustus 2022, Pada pukul 10.00, *Studi Kepustakaan*, <http://repository.stp-bandung.ac.id>.

<sup>23</sup> Diakses pada tanggal 3 agustus 2022, Pada pukul 10.00, <http://repository.stiedewantara.ac.id>.

## **A. Sistematika Penulisan**

Secara garis besar sistematika penulisan skripsi ini yang berjudul Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi adalah sebagai berikut.

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Merupakan bab yang menjelaskan gambaran umum mengenai berbagai aspek serta alasan yang menjadi dasar adanya tulisan ini, yang meliputi: Latar Belakang Permasalahan, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Pada tinjauan pustaka ini diuraikan mengenai tinjauan tentang PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), meliputi dasar hukum dan pengertian PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), Jenis-jenis PPAT, tugas dan wewenang PPAT, hak dan kewajiban PPAT, tinjauan umum tentang Hak Jaminan meliputi pengertian Hak Jaminan.

### **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 Kota Purwodadi.

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 menguraikan kesimpulan dan saran yang ditarik dari penjelasan BAB III.



#### **BAB II**

#### **TINJAUAN PUSTAKA**

##### **A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

##### **1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, lalu mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (selanjutnya disebut sebagai Peraturan PPAT). 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, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang ditetapkan pada tanggal 24 September 1960 dalam Lembaran Negara 1960 Nomor 104.

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 termuat dalam 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.<sup>24</sup>

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 bernegara.

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.

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, “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm.67.



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

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 (KUHPerdara) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan berlihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas.<sup>25</sup>

## **2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah**

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang , Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan. Jakarta. hlm.87.

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) 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 autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yaitu kepala camat yang ditunjuk 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.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Supriyadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 67-70.

### **3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah 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 bersama
- 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.

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:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah 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 Badan Pertanahan Nasional berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah dibakukan 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.

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 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan,

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya.”

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah yang tidak semuanya terletak didalam daerah kerja seorang PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah yang haknya menjadi objek 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 didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional masing-masing.<sup>27</sup>

#### **4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah**

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 (PPAT) mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak:

- a. Cuti

---

<sup>27</sup> Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan PPAT*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hlm.87.

- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorarium) 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>28</sup>

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 (PPAT) 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 (tahun kalender).

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

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 (PPAT) 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 Badan Pertanahan Nasional kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan.
- b. Kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi 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 Pertanahan Nasional.

Pada 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, permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti dengan melampirkan beberapa syarat, yaitu:

- 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 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 dikhawatirkan 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.<sup>29</sup>

Persetujuan untuk menjalankan cuti PPAT diberikan dengan keputusan pejabat yang berwenang yang dibuat sesuai dalam Lampiran V, yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>29</sup> *Ibid.*

Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tanggal 16-5-2006 tentang ketentuan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Lembar Bentuk Keputusan Persetujuan Cuti PPAT. Dalam hal pengajuan permohonan persetujuan cuti disertai usul pangangkatan PPAT Pengganti maka, pangangkatan PPAT Pengganti dilakukan sekaligus dalam keputusan persetujuan cuti. Keputusan ijin pelaksanaan cuti serta pangangkatan PPAT Pengganti disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasanya dan kepada PPAT Pengganti serta salinannya disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberi ijin cuti lainnya dan Bupati/Walikota yang bersangkutan.

PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalankan cuti setelah diterbitkan keputusan atas usul pangangkatan dan setelah yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan. Dalam hal PPAT Pengganti adalah orang yang pernah melaksanakan tugas jabatan sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang sama di daerah kerja yang sama, maka dalam melaksanakan tugas jabatannya yang bersangkutan tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT. 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.<sup>30</sup>

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

---

<sup>30</sup> Ibid.

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.

- o. 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.
- p. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- q. 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, dengan kolom-kolom sesuai Lampiran IX.<sup>1</sup>
- r. 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.
- s. 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.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> *Ibid.*

## **B. Tinjauan Tentang Hak Jaminan**

### **1. Pengertian Hak Jaminan**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *cauti*. *Zekerheid* atau *Cauti* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Istilah jaminan juga dikenal dengan agunan, yang dapat dijumpai dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdata, dan penjelasan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor dan Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan maupun agunan memiliki persamaan makna yakni “Tanggungan”.

Pengertian Jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 yaitu “Suatu Keyakinan kreditor bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.<sup>1</sup> Definisi diatas hampir sama dengan definisi yang dikemukakan oleh M.Bahsan yang berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang

dalam masyarakat”.<sup>1</sup> Sedangkan pengertian agunan diatur dalam pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu “Jaminan Pokok yang diserahkan debitor dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.

a. Terjadinya Jaminan

Terjadinya atau Lahirnya jaminan dapat disebabkan karena Undang- Undang dan juga karena Perjanjian:

- 1) Jaminan yang lahir karena Undang-Undang Merupakan jaminan yang ditunjuk keberadaannya oleh Undang- Undang, tanpa ada perjanjian dari para pihak, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara, Seperti jaminan umum, hak *privilege* dan hak *retensi*.
- 2) Jaminan yang lahir karena perjanjian Merupakan jaminan yang terjadi karena adanya perjanjian antara pihak sebelumnya, seperti Gadai, Fidusia, Hipotik, dan Hak Tanggungan.

b. Penggolongan jaminan berdasarkan objek atau bendanya adalah:

- 1) Jaminan dalam bentuk benda bergerak Dikatakan benda bergerak karena sifatnya yang bergerak dan dapat dipindahkan atau dalam Undang-Undang dinyatakan sebagai benda *bergerak, misalnya pengikatan hak terhadap benda bergerak. Jaminan dalam bentuk benda bergerak dibedakan atas benda*



*bergerak berwujud, pengikatannya dengan gadai dan fidusia,* sedangkan benda bergerak yang tidak berwujud pengikatannya dengan gadai, *cessie* (suatu cara pemindahan piutang atas nama dari kreditor lama kepada kreditor baru) dan *account receivable* (catatan transaksi yang menjadi dasar kita menerima uang).

- 2) Jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak Merupakan jaminan yang berdasarkan sifatnya tidak bergerak dan tidak dapat dipindah-pindahkan, sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara. Pengikatan terhadap jaminan dalam bentuk benda bergerak berupa hak tanggungan.<sup>32</sup>

## **C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Setelah 36 tahun diamanahkan dalam UUPA agar Hak Tanggungan ditetapkan dalam suatu Undang-undang, baru pada Tahun 1996 Hak Tanggungan betul-betul diatur secara menyeluruh berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah atau disingkat UUHT. Dengan keluarnya UUHT, maka hak jaminan atas tanah sudah tidak lagi menggunakan ketentuan-ketentuan *hypothec* dan *creditverband* sudah tidak berlaku lagi sebagai lembaga hukum bagi jaminan atas tanah.

---

<sup>32</sup> Salim, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, cet. 7, Rajawali Pers, Jakarta. hlm.112.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan sebagai berikut:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut sebagai Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>33</sup>

Penjelasan umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mempunyai ciri-ciri:<sup>1</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Hak Tanggungan adalah Hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Yang artinya apabila debitor cidera janji atau melakukan wanprestasi, maka kreditor selaku pemegang hak

---

<sup>33</sup> Habib Adjie. 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung. hlm.93.

tanggungan berhak menjual melalui pelelangan sesuai perundang-undangan yang berlaku, dengan hak untuk mendahului daripada kreditor yang lain. Tetapi kedudukan yang diutamakan tersebut tidak mengurangi hak preference utang-piutang negara menurut peraturan yang berlaku.

- b. Selalu mengikuti objeknya yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan yang khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan, walaupun objek dari hak tanggungan telah berpindah tangan menjadi milik orang lain, kreditor tetap dapat menggunakan haknya untuk melaksanakan eksekusi jika debitur cidera janji.
- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan. Asas spesialitas ini diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) yang menyatakan bahwa ketentuan ini menciptakan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Ketentuan dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan baik mengenai subjek, dan objeknya maupun mengenai utang yang dijamin. Asas publisitas dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) yang menyatakan bahwa

pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Oleh karena itu dengan didafrkannya hak tanggungan yang merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan dengan pihak ketiga.

d. Mudah dan pasti eksekusinya

Perwujudan dari ciri tersebut berupa dua kemudahan yang disediakan khusus oleh hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji. Secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur mengenai lembaga *parate executie*, “Dengan menunjukkan bukti bahwa debitor ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya diajukan permohonan eksekusi oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pengadilan negeri dengan menyerahkan hak tanggungan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Eksekusi akan dipimpin langsung oleh pimpinan ketua pengadilan negeri tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh kantor Negara”.<sup>1</sup>

Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk

dalam perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang atau yang disebut juga dengan perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*. Hak Tanggungan merupakan salah satu jaminan kebendaan yang paling disukai para kreditor, terutama kreditor berbentuk bank, dikarenakan beberapa alasan antara lain adalah Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lain.<sup>34</sup>

## 2. Asas-Asas Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan terdapat beberapa asas hak tanggungan. Asas-asas itu antara lain sebagai berikut:

### a. Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan Hak yang Diutamakan

Ciri seperti ini tercantum dalam kalimat Pasal 1 ayat (1), yaitu: “yang membenarkan kedudukan yang diutamakan pada kreditor-kreditor lain.” Dan dalam Pasal 20 ayat (1) “ pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.”

Ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengenai pemberian kedudukan yang diutamakan bagi pemegangnya. Hal ini dimaksudkan apabila

---

<sup>34</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, 2000, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang. hlm.87.

debitor cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara yang diutamakan menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku sesuai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994, yaitu “Hak Negara yang diutamakan adalah tagihan pajak, biaya perkara yang semata-mata disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu barang, biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang, biaya perkara yang disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.”<sup>35</sup>

b. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Sesuai ketentuan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, dinyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2). Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

---

<sup>35</sup> Habib Adjie. 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung, hlm.88.

bersangkutan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan secara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebankan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.”

Sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan, melainkan hak tanggungan ini tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.<sup>36</sup>

c. Hak Tanggungan Hanya Dibebankan Pada Hak Atas Tanah Yang Telah Ada

Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah terdapat dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terdapat objek hak tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Pemberi hak tanggungan harus mempunyai hak atas tanah yang akan dibebankan sehingga tidak mungkin hak

---

<sup>36</sup> Dewi Nurul, 2016, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Yogyakarta, hlm.28.

atas tanah yang baru akan dimiliki seseorang dikemudian hari dapat dijamin dengan hak tanggungan.

- d. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Selain Atas Tanahnya Juga Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Tersebut.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT , hak tanggungan dapat dibebankan atas hak atas tanah berikut dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

- e. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Juga Atas Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang Baru Akan Ada Dikemudian Hari.<sup>37</sup>

Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang hak tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimungkinkan pula hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan tanah yang baru akan dikemudian hari. Maksudnya adalah benda-benda yang pada saat hak tanggungan dibebankan belum ada bagian dari hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, namun akan ada nantinya, yaitu tanaman yang akan ditanam dan bangunan yang akan dibangun.

- f. Perjanjian Hak Tanggungan Adalah Perjanjian Accesoir

Perjanjian Hak Tanggungan bukanlah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri melainkan mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yang disebut perjanjian induk. Penegasan terhadap

---

<sup>37</sup> *Ibid.*



*asas accessoir* ini, dijelaskan dalam poin 8 penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.<sup>38</sup>

g. Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan Untuk Utang Yang Akan Ada

Pasal 3 UUHT, hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:

- 1) Utang yang telah ada
- 2) Utang yang baru akan ada tetapi lebih diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- 3) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

h. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih Dari Satu Utang

Pasal 3 ayat (2) UUHT memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk:

- 1) Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang
- 2) Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.

---

<sup>38</sup> *Ibid.*

i. Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

Hak Tanggungan berlaku atas dasar publisitas atas dasar keterbukaan. Terlihat dalam Pasal 3 UUHT yang mewajibkan pemberian hak tanggungan didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Dengan didaftarkannya pemberian hak tanggungan ini memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu tanah karena data dari pendaftaran ini bersifat terbuka untuk umum.<sup>39</sup>

**3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan**

a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan yaitu Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.

1) Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa: Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Ini menunjukkan bahwa syarat untuk menjadi

---

<sup>39</sup> *Ibid.*

Pemberi Hak Tanggungan yaitu mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai objek hak tanggungan, sehingga apabila debitor melakukan wanprestasi akan memudahkan kreditor dalam menjual objek hak tanggungan untuk pelunasan utangnya.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa pihak yang memberikan hak tanggungan adalah baik perseorangan maupun badan hukum. Namun untuk badan hukum maka harus mempunyai wewenang untuk memberikan hak tanggungan ini. Selanjutnya Pasal 8 ayat (2) menyebutkan bahwa: kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Ayat ini memberikan keterangan bahwa wewenang untuk memberikan hak tanggungan harus sudah ada pada waktu pendaftaran hak tanggungan dilakukan dalam daftar kantor pertanahan. Hal tersebut disebabkan karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya.

## 2) Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang hak tanggungan adalah orang atau perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai yang berpiutang. Karena hak

tanggung sebagai lembaga jaminan tidak memberikan kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan objek hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan, kecuali sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c.

b. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan secara normatif telah disebutkan dalam:

- 1) Di dalam Pasal 4 UUHT dinyatakan yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah:
  - a) Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.
  - b) Hak Pakai Atas tanah Negara.
  - c) Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
  - d) Bangunan, tanaman dan Hasil Karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.<sup>1</sup>
- 2) Pasal 27 UUHT, yaitu:
  - a) Rumah susun yang berdiri diatas Tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
  - b) Hak Milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri diatas Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Undang-undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Menurut peraturan pemerintah nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan ada tiga macam, yaitu:

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara
- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan
- 3) Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik

Setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat berikut:

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang
- 2) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum
- 4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang<sup>40</sup>

#### **4. Peralihan Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan dapat beralih disebabkan faktor-faktor tertentu sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 16 ayat (1) mengatakan jika piutang yang dijamin dengan hak

---

<sup>40</sup> Salim, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, cet. 7, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.45.

tanggung beralih karena cessie, subrogas, pewarisan, atau karena sebab-sebab lain. Hak tanggungan tersebut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.

Peralihan tersebut terjadi karena hukum jadi tidak perlu dibuktikan dengan akta tersendiri, cukup dibuktikan dengan akta mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.<sup>1</sup>

Peralihan Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan yang baru kepada kantor pertanahan untuk memenuhi syarat publisitas bagi kepentingan pihak ketiga. Sejak ditambahkannya catatan oleh kepala kantor pertanahan pada buku tanah Hak Tanggungan dan pada buku tanah objek yang dibebani, maka pihak ketiga yang berkepentingan beralihnya Hak Tanggungan baru mempunyai akibat hukum.

Apabila peralihan Hak Tanggungan karena peralihan utang debitor yang meninggal dunia kepada ahli warisnya, maka peralihan tersebut terjadi karena hukum.<sup>41</sup>

## **5. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal berikut:

Hak Tanggungan dinyatakan hapus apabila:

---

<sup>41</sup> M.Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, hlm.53.

- a. Hapusnya piutang yang dijamin sebagai konsekuensi sifat *accessoir* Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak tanggungan, yang disyaratkan dengan akta dan diberikan kepada Pemberi Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek Hak Tanggungan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Tetapi di sini tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada tetapi tidak lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor atau dia hanya sekedar kreditor konkuren.<sup>42</sup>

#### **D. 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

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Dasar hukum *rahn* yaitu ada pada:

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ 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 يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ ۚ 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 أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ 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 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.*

Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 234

فُوهُ يُحَاسِبِكُمْ بِهِ اللَّهُ ۗ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ ۗ وَإِنْ تُبْدُوا مَا فِي أَنْفُسِكُمْ أَوْ تُخْتَفُوا ۗ يُحَاسِبِكُمْ بِهِ اللَّهُ ۗ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ ۗ وَمَنْ يَشَاءْ وَيُعَذِّبْ مَنْ يَشَاءُ ۗ وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿٢٣٤﴾

[2:284] Kepunyaan Allah-lah segala apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi. Dan jika kamu melahirkan apa yang ada di dalam hatimu atau kamu menyembunyikan, niscaya Allah akan membuat perhitungan dengan kamu tentang perbuatanmu itu. Maka Allah mengampuni siapa yang dikehendaki-Nya dan menyiksa siapa yang dikehendaki-Nya; dan Allah Maha Kuasa atas segala sesuatu.<sup>43</sup>

## 2. As-Sunah

Aisyah berkata bahwa rasul bersabda: Rasulullah membelikan makanan dari seorang yahudi dan meminjamkan kepadanya baju besi (HR Bukhari dan Muslim).<sup>44</sup>

## 3. 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

<sup>43</sup> Wahbah Zuhaili, 2013, Vol.5“Fikih al Islam wa Adillatuh”, Dar al-Fikr, Beirut.

<sup>44</sup> Diakses pada tanggal 3 agustus 2022, Pada pukul 10.00 wib, Al-Ustadz Yazid bin Abdul Qadir Jawas, pengertian-as-sunnah-menurut-syariat, html <https://almanhaj.or.id>.

QS. Al-Baqarah:283, karena melihat kebiasaan dimana pada umumnya rahn dilakukan pada waktu berpergian.

*Rahn* ditangan kreditor atau pemberi utang hanya berfungsi sebagai penjamin utang debitor. Jaminan itu baru bisa dijual apabila dalam waktu yang disetujui oleh kedua belah pihak utang debitor tidak bisa dilunasi. Oleh sebab itu, hak kreditor hanya terkait dengan barang jaminan, apabila debitor tidak mampu melunasi utang-utangnya.

a. Adapun Rukun *Rahn* adalah sebagai berikut:

- 1) Ijab qabul (*sighat*)
- 2) Orang yang bertransaksi (*aqid*)
- 3) Adanya barang yang digadaikan (*marhun*)
- 4) Adanya utang (*marhun bih*)

b. Selain itu terdapat pula syarat *Rahn*, yang terdiri dari:

- 1) Rahin dan Murtahin
- 2) Ighat
- 3) Marhun bih
- 4) Marhun<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Diakses pada tanggal 3 agustus 2022, Pada pukul 10.00 wib, Andre Kurniawan, *Pengertian Ijtihad*, <https://www.merdeka.com>.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi**

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.<sup>46</sup>

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

---

<sup>46</sup> Purwahid patrik dan kashadi, *hukum jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 52.

dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah terbentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:<sup>47</sup> 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 objek 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.

Dalam Pasal 1 angka (1) dinyatakan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor yang lain.<sup>48</sup>

Perjanjian Hak Tanggungan bukan perjanjian yang berdiri sendiri akan tetapi mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yang disebut perjanjian

---

<sup>47</sup> Salim. 2014 *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm.100.

<sup>48</sup> Umar Ma’ruf. 2010, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*, Universitas Diponegoro, Semarang. hlm.102.

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.

Tata cara pembebanan hak tanggungan terdiri atas dua tahap, yaitu:<sup>49</sup>

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 Kabupaten Grobogan.

Sesuai hasil wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn mengatakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai satu-satunya peraturan yang mengatur tentang bagaimana membuat akta autentik terkait dengan pertanahan. 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.<sup>50</sup>

Menurut Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn ,PPAT memiliki fungsi sesuai yang ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

---

<sup>49</sup> Habib Adjie. 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung. hlm.10.

<sup>50</sup> Wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi, pada Tanggal 12 Januari Pukul 13.00 WIB.

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

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 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 utang tertentu, yang dituangkan didalam perjanjian utang-piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.<sup>51</sup>

Sesuai hasil wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn. menjelaskan sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (2) UUHT mengenai kelebihan dari Hak Tanggungan yaitu berlakunya asas Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang, yaitu Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang 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 yang akan menerima dan

---

<sup>51</sup> Habib Adjie. 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung. hal. 12.

menyimpan sertipikat Hak Tanggungan adalah pihak yang menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan.<sup>52</sup>

Dalam proses pembuatan akta Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Ana Julianti, S.H., M.Kn, dibutuhkan langkah-langkah sebagai berikut:<sup>53</sup>

1. Dilakukan pemeriksaan kesesuaian sertifikat 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.

---

<sup>52</sup> Wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi, pada Tanggal 12 Januari Pukul 13.00 WIB.

<sup>53</sup> *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 sertifikat tersebut telah selesai diperiksa maka akan muncul hasil pemeriksaan, yaitu:<sup>54</sup>

1. Apabila sertifikat 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 sertifikat”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
2. Apabila sertifikat yang ditunjukkan ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan capatau tulisan dengan kalimat:” sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan” dan kemudian diberi paraf.
3. Apabila sertifikat ternyata diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik atau data yuridisnya yang termuat tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah atau surat ukur yang bersangkutan, maka untuk PPAT yang bersangkutan

---

<sup>54</sup> Wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi, pada Tanggal 28 Maret 2022 Pukul 11.00 WIB.

diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan, dan pada sertifikat 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 sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat 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 bersertifikat 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. Objek 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 subjek Hak Tanggungan adalah Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.<sup>55</sup>

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 Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan,

---

<sup>55</sup> Wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi, pada Tanggal 28 Maret 2022 Pukul 11.00 WIB.

Buku Tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan. Maka Peraturan Pemerintah yang dijadikan jabaran Pasal 17 UUHT.

Berkaitan dengan prosedur Pembebanan Hak Tanggungan adalah pendaftarannya, Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn menyebutkan” pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Secara sistematis tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sebagai berikut:<sup>56</sup>

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 objek Hak Tanggungan.
  - e. Lembar kedua APHT.
  - f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.
  - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

---

<sup>56</sup> Wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi, pada Tanggal 28 Maret Pukul 11.00 WIB.

3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Subjek hukum dari Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang atau disebut debitor dan kreditor pada prakteknya. Dalam pasal 4 UUHT menyatakan hak atas tanah atau objek 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 objek Hak Tanggungan, hal ini merupakan ketentuan baru karena belum ada ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan objek 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 objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>57</sup>

Pada pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu seperti yang sudah diatur dalam Pasal 11 ayat (2), yaitu:<sup>58</sup>

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberian Hak Tanggungan untuk menyewakan objek 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 objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau

---

<sup>57</sup> Wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi, pada Tanggal 28 Maret Pukul 11.00 WIB

<sup>58</sup> Dewi Nurul, 2016 *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Parama Publishing, Yogyakarta, hlm.163-164.

dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan UU.

- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepas haknya atas objek 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 objek 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 objek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek 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 objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Ketentuan ini diadakan untuk melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek 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:<sup>59</sup>

1. SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain dari kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan atau perbuatan hukum selain kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak diperkenankan, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek 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

---

<sup>59</sup> Habib Adjie. 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung. hlm. 12.

yang diterimannya kepada kepala cabang banknya atau pihak lainnya yang ditunjuk untuk mewakili.

3. Wajib dicantumkan secara jelas objek 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 membebaskan 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 Membebaskan 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 cidera janji maka akan dilakukan eksekusi Hak Tanggungan, dan pemegang Hak Tanggungan pertama mendapatkan prioritas pertama menjual objek Hak Tanggungan. Menurut ketentuan Pasal 6 menyatakan bahwa: apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek 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 objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan. Apabila terdapat sisa penjualan tetap menjadi hak pemegang Hak Tanggungan.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi, pada Tanggal 28 Maret Pukul 11.00 WIB.

Terdapat beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:<sup>61</sup>

1. Utangnya 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.
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 objek Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, yaitu:
  - a. Jangka waktunya berakhir, kecuali kalau objek hak atas tanah diperpanjang sebelum jangka waktunya berakhir.

---

<sup>61</sup> *Ibid.*

- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir.
- c. Dicabut untuk kepentingan umum.
- d. Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilih hak atas tanah.
- e. Tanahnya musnah.

Pada kantor Notaris dan PPAT ANA JULIANTI, S.H., M.Kn memaparkan bahwa alat bukti yang diperlukan untuk pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dapat berupa:<sup>62</sup>

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.
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 kreditor dan debitor ialah menjembatani antara kepentingan debitor 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

---

<sup>62</sup> Wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi, pada Tanggal 28 Maret Pukul 11.00 WIB.

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.

Menurut peneliti pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT di Kota Godong Purwodadi khususnya di kantor Notaris dan PPAT Paul Ana Julianti, S.H., M.Kn sudah sesuai dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah peraturan yang mengakui keberadaan keberadaan PPAT. Selain itu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

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

Hambatan yang biasanya dihadapi khususnya di kantor Notaris dan PPAT Ana Julianti, S.H., M.Kn, membebaskan Hak Tanggungan di Kota

Purwodadi yaitu masih adanya bank yang memperbolehkan membebaskan Hak Tanggungan pada tanah yang belum bersertifikat. Padahal dengan cara tersebut dapat menimbulkan banyak resiko.<sup>63</sup>

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

1. Hambatan Ekstern

Jangka waktu pemrosesan sertifikat 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 sertifikat jadi, sehingga tidak bisa dilakukan eksekusi. Hambatan tersebut maka, solusi PPAT adalah menunggu hingga proses pembuatan sertifikat itu selesai dan memberikan surat keterangan kepada kreditor bahwa sertifikat belum jadi.

---

<sup>63</sup> Wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi, pada Tanggal 28 Maret Pukul 11.00 WIB.

## 2. Hambatan Intern

Awal riwayat tanah dan syarat-syarat tidak bisa dipastikan bisa jadi sertipikat setelah proses persertifikatan, 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 objek Hak Tanggungan.

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk menjaminkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila objek 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 bersertifikat tetapi hal tersebut terdapat resiko.

Praktik pembebanan Hak Tanggungan yang belum bersertifikat didahului dengan pembuatan (Surat kuasa membebankan hak tanggungan) SKMHT oleh PPAT, kemudian dilanjutkan dengan



pembuatan (Akta pemberian hak tanggungan) APHT. Dengan cara seperti ini sebenarnya kurang tepat karena pembuatan SKMHT sebenarnya bukan untuk kondisi tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan belum bersertipikat tetapi digunakan dalam hal pemberian Hak Tanggungan tidak dapat hadir dalam pemberian Hak Tanggungan. Apabila sertifikat hak atas tanah belum jadi, maka belum bisa dibuatkan APHT meskipun jangka waktu SKMHT habis dan dibuatkan SKMHT yang baru.<sup>64</sup>

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 sertifikat yang belum bersertifikat akan lebih memerlukan banyak waktu.

Menurut peneliti berdasarkan hambatan-hambatan yang dipaparkan oleh Notaris dan PPAT Ana Julianti, S.H., M.Kn yang berpedoman pada Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila objek 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

---

<sup>64</sup> Wawancara dengan Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi, pada Tanggal 28 Maret Pukul 11.00 WIB

pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hambatan-hambatan tersebut meliputi hambatan ekstern dan hambatan intern.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Godong Purwodadi ialah menjembatani antara kepentingan debitor 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 tanggung jawabnya. Yaitu tanggung jawab 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 dikarenakan jangka waktu pemrosesan sertifikat lama, solusi PPAT adalah menunggu hingga proses pembuatan sertifikat itu selesai dan memberikan surat keterangan kepada kreditor bahwa sertifikat 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 objek Hak Tanggungan.

## **B. Saran**

1. Bagi masyarakat jika ingin melakukan kegiatan kredit masyarakat harus meminta penjelasan dahulu tentang pola penyelesaian yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditor yang menyediakan kredit kepada masyarakat yang ingin meminta kredit pada bank apakah sudah sesuai dengan perjanjian yang di perjanjikan dalam kredit oleh bank penyedia kredit itu sendiri ataukah tidak sesuai agar dalam melakukan kegiatan perkreditan tidak menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan atau juga tindak yang bertentangan dengan hukum.

2. Bank harus menyeleksi secara profesional dalam membebankan Hak Tanggungan kepada calon debitur, dikarenakan tanah yang belum bersertifikat hanya akan memberikan permasalahan kedepannya.
3. Dalam menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT dan khususnya dalam hal pembuatan APHT, PPAT harus memperhatikan segala ketentuan-ketentuan yang sudah diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan bekerja secara cermat serta tidak meninggalkan penerapan prinsip kehati-hatian, demi menghindari suatu perkara, dalam hal ini gugatan yang akan merugikan para pihak dan PPAT itu sendiri. PPAT harus sadar dan paham apabila ceroboh dalam bekerja maka akan menimbulkan suatu pertanggungjawaban bagi dirinya. Oleh sebab itu PPAT harus patuh dan taat dengan segala ketentuan-ketentuan dalam menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT.
4. Kantor Badan Pertanahan untuk dapat berkerja cepat dalam melakukan pemrosesan pembuatan sertifikat dikarenakan, jika terlalu lama dalam pemrosesan sertifikat dikhawatirkan akan ada permasalahan yang timbul terhadap tanah yang sedang di proses sertifikatnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. AL-Quran & Hadist

Departemen Agama RI, Al-Quran, Menara, Kudus, 29 Agustus 1974

### B. Buku

Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang, Isi dan Pelaksanaannya. Penerbit Djambatan. Jakarta

\_\_\_\_\_, 2007, Hukum Agraria Indonesia, "Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya". Djambatan, Jakarta

\_\_\_\_\_, 2000, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.

Dewi Nurul, 2016, Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah, Sinar Grafika, Yogyakarta

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

M.Bahsan, 2002, Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta, Rejeki Agung

Purwahid Patrik dan Kashadi, 2000, Hukum Jaminan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang

Salim, 2014, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, cet. 7, Rajawali Pers, Jakarta

Samsaimun, 2018, Peraturan Jabatan PPAT, Pustaka Reka Cipta, Bandung

Soerjono Soekanto, 1981, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta

\_\_\_\_\_, 2002, Sosiologi Suatu Pengantar, Jakarta: Rajawali Press

Supriyadi, 2008, Hukum Agraria, Sinar Grafika, jakarta

Sutedi, Adrian, 2006. Implikasi hak tanggungan terhadap pemberian kredit oleh bank dan penyelesaian kredit bermasalah. Cipta Jaya.

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

Umar Ma'ruf, 2010, Politik Hukum Di Bidang Pertanahan, Universitas Diponegoro, Semarang

\_\_\_\_\_, 2014, Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan, UNISSULA Press, Semarang

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

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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.

### **D. Jurnal**

Deni Doly, 2011, Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya, hlm 106 <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/185>

Didik Ariyanto, 2006, Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gombang. Jurnal, Universitas Diponegoro. Semarang, hlm. 29-30.

Umar Ma'ruf, "Pelebagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah", hlm. 65-66, diunduh <http://lppm-unissula.com/jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/download/11332/4408>

\_\_\_\_\_, "Pelebagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah", hlm. 68, diunduh <http://lppm-unissula.com/jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/download/11332/4408>

\_\_\_\_\_, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran", hlm 18, diunduh dari

<https://media.neliti.com/media/publications/324986-peran-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat-da-177553d7.pdf>

Yanly Gandawidjaja, 2002, Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah, Jurnal, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, hlm.5.

**E. Internet**

<https://id.wikipedia.org/wiki/Purwodadi,Grobogan>.

<https://kbbi.lektur.id/pembebanan>

<https://dqlab.id/>.

<https://www.detik.com/edu/detikpedia>

<https://penelitianilmiah.com>.

<https://journal.moestopo.ac.id/index.php/wacana/article/viewFile>

<http://repository.stp-bandung.ac.id>.

<http://repository.stiedewantara.ac.id>.

<https://almanhaj.or.id>.

**F. Wawancara**

Ibu Ana Julianti, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kota Godong Purwodadi.