

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) DALAM PELAKSANAAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**



Oleh:

**Bagus Agung Yuda Prasetyo**

**21302100116**

**PROGRAM MAGISTER (S.2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2023**

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) DALAM PELAKSANAAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

Diajukan Untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn.)



**PROGRAM MAGISTER (S.2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2023**

## HALAMAN PERSETUJUAN

### TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN

#### TESIS

Oleh:

**NAMA : BAGUS AGUNG YUDA PRASETYO**  
**NIM : 21302100116**  
**Program Studi : Magister Kenotariatan**

Disetujui oleh;  
Pembimbing  
Tanggal, Agustus 2023

Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH., M.Kn  
NIDN: 8905100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.  
NIDN: 062004670

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) DALAM PELAKSANAAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

Oleh:

**NAMA : BAGUS AGUNG YUDA PRASETYO**

**NIM : 21302100116**

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 31 Agustus 2023  
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Kn.

NIDN : 0605036205

Anggota,

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN : 8905100020

Anggota,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

## HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : BAGUS AGUNG YUDA PRASETYO

NIM : 21302100116

Program Studi : Magister Kenotariatan

Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam Tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 19 Agustus 2023

Yang Menyatakan



**BAGUS AGUNG YUDA PRASETYO**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : BAGUS AGUNG YUDA PRASETYO

NIM : 21302100116

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa ~~Tugas Akhir~~/Tesis dengan judul:

**“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN AKTA PEMBEBANAN HAK  
TANGGUNGAN”**

Dan menyetujuinya menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 Agustus 2023  
Yang Menyatakan



**BAGUS AGUNG YUDA PRASETYO**

## MOTTO

*“Jangan pernah sia-sia kan kesempatan yang ada. Apalagi kesempatan itu terakhir bagimu, berikan yang terbaik jangan sampai menyesal nantinya.”*



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk:

Ayah Penulis : Alm. H. PURWANTO

Ibu Penulis : Hj. KARTINI, S.H

Saudara Kandung Penulis : 1. TEGUH BUDI SANTOSA  
2. DHIYAH AYU SETYANINGSIH, S.E  
3. RIZKI HERU PUTRA PRASETYONO

Serta teman-teman Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG





## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah hirobbilalamin*, dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, saya dapat menyelesaikan tesis saya yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung.

Sehubungan dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
5. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH., M.Kn Selaku Pembimbing Penulis yang penuh kesabaran dalam membimbing Penulis sampai terselesaikannya tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan berbagai ilmu ketika Penulis duduk dibangku kuliah S2 Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.

7. Orang Tua Penulis yaitu Alm. Bapak H. Purwanto dan Ibu Hj. Kartini S.H yang selalu mendoakan, menasehati, mendidik, memberi motivasi, dan kasih sayangnya sampai terselesaikannya tesis ini.
8. Saudara kandung penulis Mas Teguh, Mbak Ayu, dan Dek Rizki yang telah memberikan semangat, doa, dan motivasinya kepada penulis agar tesis ini selesai dengan tepat waktu.
9. Orang yang selalu mendukung dan memberi semangat kepada Penulis dalam penulisan tesis Pradita Bella Riski Saputri S.Ked.
10. Serta tak lupa kepada teman-temanku tercinta Kelas A Reguler Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang telah mengisi hari-hari perkuliahan dengan ceria dan tawa.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi tersempurnanya tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, bagi Almamater Penulis, dan khususnya bagi penulis sendiri.

Semarang, Agustus 2023  
Penulis,

**BAGUS AGUNG YUDA PRASETYO**

## ABSTRAK

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan “UUHT”), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan “UUPA”), berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. 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) UU Nomor 4 Tahun 1996 yaitu, “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Pentingnya pembuatan APHT oleh PPAT untuk dasar jaminan bagi kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap obyek 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 PP Nomor 37 Tahun 1998.

Penelitian ini, berjudul Tinjauan Yuridis Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Akta Pembebanan Hak Tanggungan serta untuk mengetahui berbagai hambatan-hambatan dan cara mengatasi hambatan dalam pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan.

Metode penelitian menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. Analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian Data serta penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian dari peneliti menyimpulkan bahwa Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan ialah menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditor sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan. Hambatan yang dialami PPAT dalam pelaksanaan 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.

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

## **ABSTRACT**

*According to Article 1 paragraph 1 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Objects related to Land (hereinafter referred to as "UUHT"), Mortgage Rights over land and objects related to land are security rights which imposed on land rights as intended in Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles (hereinafter referred to as "UUPA"), whether or not the following other objects are an integral part of the land for the repayment of certain debts, which gives it a different position. priority to certain creditors over other creditors. The agreement between the parties in the process of encumbering Mortgage Rights requires PPAT, then PPAT plays the role of making APHT first in accordance with Article 1 paragraph (4) of Law Number 4 of 1996, namely, "The Land Deed Making Official, hereinafter referred to as PPAT, is a public official who is given authority to make deeds of transfer of land rights, deeds of encumbrance of land rights, and deeds of authorization to impose mortgage rights according to the applicable laws and regulations." The importance of making APHT by PPAT for the basis of guarantees for creditors is by imposing Mortgage Rights on collateral objects. The process of imposing Mortgage Rights is carried out through the stage of granting Mortgage Rights by making a Deed of Granting Mortgage Rights by the Land Deed Making Officer, which is preceded by an agreement on guaranteed debts, then registered by the land office. PPAT itself is regulated in PP No. 37 of 1998.*

*This research, entitled *Juridical Review of the Position of the Land Deed Making Officer (PPAT) in the Implementation of Mortgage Deeds*, this research aims to determine the position of the Land Deed Making Officer (PPAT) in the Implementation of Mortgage Deeds and to find out various obstacles and how to overcome obstacles in the process of assigning Mortgage Rights.*

*The research method used a sociological juridical approach. Sources of data obtained from several stages, namely through field research (interviews) and literature research. Data analysis in a systematic way includes data reduction, data presentation and drawing conclusions.*

*The results of the research from the researcher concluded that the position of the Land Deed Making Officer (PPAT) in the implementation of Mortgage Imposition was bridging the interests of the debtor with the interests of the creditor so that both parties get a sense of justice, benefits, and legal certainty in making collateral binding. Mortgage right. The obstacle experienced by (PPAT) in the implementation of Mortgage Imposition is that there are still banks that allow imposing Mortgage Rights on uncertified land. Even though this way can cause many risks.*

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

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
1. Kegunaan Teoritis .....	7
2. Kegunaan Praktis.....	8
E. Kerangka Konseptual .....	8
1. Tinjauan Yuridis.....	8
2. Kedudukan .....	9
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	9
4. Pembebanan Hak Tanggungan.....	10
F. Kerangka Teori.....	11
1. Teori Perlindungan Hukum .....	12
2. Teori Kepastian Hukum .....	13
G. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian.....	14

2. Metode Penelitian.....	15
3. Jenis dan Sumber Data .....	16
4. Metode Pengumpulan Data .....	18
5. Metode Analisis Data .....	19
H. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II.....	22
TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum Tentang Yuridis .....	22
B. Tinjauan Umum Tentang Kedudukan .....	23
C. Tinjauan Umum Tentang PPAT .....	24
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	53
1. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	56
2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	60
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	63
4. Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan .....	67
5. Peralihan Hak Tanggungan .....	70
6. Hapusnya Hak Tanggungan .....	71
7. Eksekusi Hak Tanggungan.....	72
E. Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam .....	73
1. Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282 dan 283 .....	74
2. As-Sunah .....	75
3. <i>Ijtihad</i> .....	75
BAB III.....	77
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	77
A. Tinjauan Yuridis Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Akta Pembebanan Hak Tanggungan .....	77
B. Hambatan-hambatan yang dialami PPAT dalam proses pembebanan Hak Tanggungan beserta solusinya.....	97
BAB IV .....	111
PENUTUP.....	111
A. Kesimpulan.....	111

B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA .....	114



# 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 seperti bank dan lembaga keuangan lainnya untuk bisa menjamin kembali haknya yang bisa dijamin dalam perhutangan, 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 adanya keputusan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dasar



dari Undang-Undang ini adalah tentang Pokok-Pokok Agraria (yang disebut dengan “UUPA”) yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.<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 debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain.<sup>3</sup>

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

---

<sup>1</sup> Boedi, Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

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

<sup>3</sup> Ibid, hal. 3

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pemberian kredit harus didasarkan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak meminjam, yaitu melalui perjanjian.

Perkreditan dibutuhkan suatu jaminan atau tanggungan, tidak semata-mata didasarkan atas kedudukan debitur dalam kehidupan bermasyarakat ataupun diberikan karena dikenal baik. Sesuai ketentuan Undang-Undang mempunyai bentuk pengikatan jaminan yang berbeda-beda, maka harus mengetahui macam-macam dan pengikatan atas benda tersebut, yaitu: Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai, dll. Hukum Jaminan memiliki kaitan yang erat dengan bidang hukum benda dan perbankan. Di bidang perbankan kaitan ini terletak pada fungsi perbankan yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit. Terkait benda jaminan yang digunakan dalam kredit perbankan salah satunya adalah jaminan hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan ini adalah berupa hak atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang digunakan sebagai jaminan pelunasan utang.<sup>4</sup>

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan "UUHT"), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya

---

<sup>4</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Bina Usaha, Yogyakarta, hal 1.

disebut dengan “UUPA”), berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. 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>5</sup>

Fungsi dari jaminan adalah untuk keamanan modal yang diberikan kreditur kepada debitur, karena hak debitur 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 debitur, kemudian masyarakat memberikan tanahnya sebagai jaminan hak atas tanah untuk dibebankan Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum

---

<sup>5</sup> AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*, hal. 27

3. Mempunyai sifat dapat dipindahkan
4. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) menyatakan, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Syarat ketentuan obyek Hak Tanggungan, harus daftar dan memiliki 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) UU Nomor 4 Tahun 1996 yaitu, “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pentingnya pembuatan APHT oleh PPAT untuk dasar jaminan bagi kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap obyek 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 PP 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, tetapi pada kenyataannya di lapangan ketentuan waktu yang diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan tersebut tidak cukup. Maka dari itu penulis ingin menganalisis lebih dalam mengenai kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka Penulisan Hukum ini diberi judul: **TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN.**

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian penulisan hukum ini adalah:

1. Bagaimana Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah kendala dan solusi dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## **D. Manfaat Penelitian**

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

### **1. Kegunaan Teoritis**

Dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum keperdataan mengenai Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan.

## 2. Kegunaan Praktis

- a. Untuk memberi sumbangan pemikiran kepada masyarakat, aparatur pemerintah dan untuk para praktisi, akademisi, dan peneliti sehingga dapat menjadi bahan acuan dalam kajian ilmiah proses pembebanan hak tanggungan.
- b. Sebagai pemenuhan syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Tinjauan Yuridis

Menurut kamus hukum, kata “yuridis” berasal dari kata “*yuridisch*” yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.<sup>6</sup> Yuridis diartikan sebagai menurut hukum atau yang ditetapkan oleh undang-undang.

Yuridis adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah dimana hukum tersebut berlaku, sehingga jika ada orang yang melanggar hukum tersebut bisa dikenai hukuman. Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya.

---

<sup>6</sup> Marwan, SM., & Jimmy, P., 2009, Kamus Hukum, Surabaya: Reality Publisher, hal. 651.

Berdasarkan pengertian tinjauan dan yuridis dapat penulis simpulkan bahwa tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksai (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

## **2. Kedudukan**

Kedudukan berarti status, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status) dan kedudukan sosial (social status). Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak-hak dan kewajibannya. Kedua istilah tersebut memiliki arti yang sama dan digambarkan dengan kedudukan (status) saja. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat seseorang dalam suatu tempat tertentu.<sup>7</sup>

Kedudukan dapat juga diartikan sebagai posisi jabatan seseorang dalam memiliki kekuasaan. Dimana orang yang memiliki kekuasaan dapat mempengaruhi kedudukan atau statusnya di tempat seseorang tersebut tinggal.

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

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

---

<sup>7</sup> <https://kbbi.web.id/kedudukan> di akses pada tanggal 01/07/2023 pada pukul 22:04 WIB



Tanggungans Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>8</sup>

#### 4. Pembebanan Hak Tanggungan

Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang tetap dan kuat dalam hal pelaksanaan eksekusinya, selain pelaksanaan eksekusi yang mudah alasan lain menggunakan hak tanggungan adalah adanya suatu kedudukan yang diutamakan kepada para kreditor yang memiliki hak tanggungan tersebut. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa hak-hak yang dapat dibebani oleh hak tanggungan yaitu hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha.<sup>9</sup>

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan

---

<sup>8</sup> Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

<sup>9</sup> Fadhilah Sundah, Jawade Hafidz, “Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan”. Vol. 4 No. 2 Juni 2017 hal. 289. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1799>. Diakses pada tanggal 01/07/2023 pada pukul 23:04 WIB.

satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>10</sup>

## F. Kerangka Teori

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan pada fakta-fakta yang menunjukkan ketidak benaran, yang kemudian untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), dan simbolis.<sup>11</sup>

Menurut Hans Kelsen Teori Hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai yang berlaku bukan mengenai hukum seharusnya. Teori hukum yang dimaksud teori hukum murni, yang disebut teori positif. Teori murni yang dimaksud hanya menjelaskan hukum dan berupaya membersihkan objek penjelasan dari segala hal yang tidak bersangkutan paut dengan hukum. Sebagai teori, ia menjelaskan apa itu hukum, dan bagaimana ia ada.<sup>12</sup>

Sehubungan dengan keterangan diatas, maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam penulisan ini, teori yang hendak digunakan antara lain:

---

<sup>10</sup> Supriyadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, jakarta, hal. 173.

<sup>11</sup> Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Rafika Adiatma Press:Jakarta, hal.21.

<sup>12</sup> <http://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/10/26/1105> di akses Pada Tanggal 01/03/2023 Pukul 21:36 WIB

## 1. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum bersumber dari Teori Hukum alam yang dipelopori oleh plato, Ariestoteles (murid plato) dan Zeno (pendiri aliran stonic). Menurut aliran hukum alam, hokum bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hokum dan moral tidak bisa dipisahkan.<sup>13</sup>

Teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya, yakni perlindungan preventif dan represif. Arti perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa.<sup>14</sup>

Kemudian, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.

---

<sup>13</sup> Marwan Mas, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia*, Bogor, hal. 116

<sup>14</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Teori Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>15</sup>

Menurut Hans Kelsen pertimbangan-pertimbangan yang melandasi sebuah norma bersifat metayuridis. Sesuatu yang bersifat metayuridis tersebut bersifat *das sollen*, dan belum menjadi hukum yang berlaku mengikat masyarakat. Singkatnya, bagi Hans Kelsen, norma hukum selalu diciptakan melalui kehendak. Norma-norma tersebut akan menjadi mengikat masyarakat, apabila norma tersebut dikehendaki menjadi hukum dan harus dituangkan dalam wujud tertulis, dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang dan memuat perintah. Pendapat Hans Kelsen ini mengindikasikan pikirannya bahwa positivisme hukum menganggap pembicaraan moral, nilai-nilai telah

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 158.

selesai dan final manakala sampai pada pembentukan hukum positif. Oleh karena itulah penggalang kata-kata yang sangat terkenal dari Hans Kelsen:

*“Hukum ditaati bukan dinilai baik atau adil, tetapi karena hukum itu telah ditulis dan disahkan penguasa”.*

Inilah salah satu teori yang diperkenalkan Hans Kelsen dalam Teori Hukum Murni. *Positivisme* hukum dijabarkan secara mendalam dan rinci dari sisi filsafat oleh Hans Kelsen. Penjelasan Hans Kelsen bertitik tolak dari cara berfikir Immanuel Khant, lebih tepatnya Hans Kelsen memberi isi pada cara berfikir Immanuel Khant untuk selanjutnya, menjelaskan tentang positivisme hukum. Immanuel Khant membagi bahwa kehidupan terbagi dua bidang yaitu bidang fakta dan bidang seharusnya (ideal). Bidang fakta (alam nyata) sesungguhnya memuat hubungan sebab-akibat yang terjadi begitu saja, dan pasti akan terjadi seperti itu.<sup>16</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan

---

<sup>16</sup> <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/download/28720/20092> di akses Pada Tanggal 01/07/2023 pada Pukul 21:45 WIB

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>17</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.

## 2. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini dan penyusunan Tesis 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>18</sup>

Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan – undangan yang terkait dengan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Sedangkan sosiologis digunakan untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundangan – undangan tentang Pembebanan Hak Tanggungan.

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 10.

<sup>18</sup> *Ibid*, hal. 51

Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis dan sosiologis. Maksudnya, obyek 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 Tinjauan Yuridis Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

### 3. Jenis dan Sumber Data

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

#### a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer didapatkan melalui observasi atau pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.<sup>19</sup> Data primer dalam penelitian ini, yaitu hasil wawancara dengan beberapa PPAT di Kabupaten Grobogan.

#### b. Data Sekunder

Data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari obyeknya, tetapi melalui sumber lain baik melalui lisan maupun

---

<sup>19</sup> Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung, hal.225

melalui tulisan. Data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan tertulis, yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan Perundang-Undangan yang mengikat antara lain:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku literatur, jurnal, karya ilmiah, makalah-makalah dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian yang dapat membantu peneliti untuk mendapatkan informasi.

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.

**4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*) dan wawancara. Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.<sup>20</sup> Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak struktur) yang disebut wawancara mendalam

---

<sup>20</sup> Burhan Ashofia, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95

(*in-depth interviewing*).<sup>21</sup> Wawancara dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data baik lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan. Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

## 5. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data secara kualitatif yaitu data-data yang diperoleh selama proses penelitian kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis sehingga mencapai kejelasan permasalahan yang dibahas yaitu tinjauan yuridis sosiologis terhadap kajian hukum pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran pembebanan hak tanggungan.

## H. Sistematika Penulisan

Secara garis besar sistematika penulisan tesis ini yang berjudul Tinjauan Yuridis Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Akta Pembebanan Hak Tanggungan 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, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat

---

<sup>21</sup> HB Sutopo, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, hal. 58

Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

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

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

- 1) Tinjauan mengenai Pengertian PPAT.
- 2) Tinjauan mengenai Hak Jaminan.
- 3) Tinjauan mengenai Hak Tanggungan.
- 4) Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam.

## **BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian yang dilakukan terhadap kajian hukum PPAT dalam pelaksanaan akta pembebanan Hak Tanggungan.

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 merupakan jawaban umum dari permasalahan yang diperoleh dari penelitian, selain itu bab ini juga memuat saran yang diharapkan berguna bagi PPAT selaku pelaksana yang memproses dalam pembebanan hak tanggungan khususnya dalam menjalankan tugasnya. Dan bagian paling akhir dari tesis ini akan dilengkapi dengan ringkasan tesis, daftar pustaka dan lampiran yang bersangkutan dengan tesis ini.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Yuridis

Tinjauan adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokkan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Tinjauan merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti.<sup>22</sup>

Tinjauan adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokkan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan.

Tinjauan merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti.<sup>23</sup>

Menurut kamus hukum, kata “yuridis” berasal dari kata “*yuridisch*” yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.<sup>24</sup> Yuridis diartikan sebagai menurut hukum atau yang ditetapkan oleh undang-undang.

Yuridis adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di

---

<sup>22</sup> Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung, Yrama Widya, hal.10.

<sup>23</sup> *Ibid*, hal.10.

<sup>24</sup> Marwan, SM., & Jimmy, P., 2009, *Kamus Hukum*, Surabaya: Reality Publisher, hal. 651.

wilayah dimana hukum tersebut berlaku, sehingga jika ada orang yang melanggar hukum tersebut bisa dikenai hukuman. Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya.

Berdasarkan pengertian tinjauan dan yuridis dapat penulis simpulkan bahwa tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksai (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

#### **B. Tinjauan Umum Tentang Kedudukan**

Kedudukan berarti status, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status) dan kedudukan sosial (social status). Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak-hak dan kewajibannya. Kedua istilah tersebut memiliki arti yang sama dan digambarkan dengan kedudukan (status) saja. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat seseorang dalam suatu tempat tertentu.<sup>25</sup>

Kedudukan dapat juga diartikan sebagai posisi jabatan seseorang dalam memiliki kekuasaan. Dimana orang yang memiliki kekuasaan dapat mempengaruhi kedudukan atau statusnya di tempat seseorang tersebut tinggal.

---

<sup>25</sup> <https://kbbi.web.id/kedudukan> di akses pada tanggal 01/07/2023 pada pukul 22:04 WIB

### C. Tinjauan Umum Tentang PPAT

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>26</sup>

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.<sup>27</sup> Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

<sup>27</sup> Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

<sup>28</sup> Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>29</sup>

Keberadaan Jabatan PPAT dapat ditemukan di pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, tukar menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diatur melalui Keputusan Pemberhentian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan

---

<sup>29</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan. Jakarta, hal. 72



oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi. Pemberhentian PPAT karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>30</sup>

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan

---

<sup>30</sup> A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Penerbit Mandar Maju), hal. 180.

menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.<sup>31</sup> Untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.<sup>32</sup>

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

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>31</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), hal. 6-7.

<sup>32</sup> A. P. Parlindungan, *Op.Cit.*, hal. 18.

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

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

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

pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

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

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

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 jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
3. 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>33</sup>

PPAT bertugas 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:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah

---

<sup>33</sup> Samsaimun, 2018, *peraturan jabatan PPAT*. Pustaka Reka Cipta, Bandung, hal 63

4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. 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,

“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 Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir

yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.<sup>34</sup>

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

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

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Akta tukar menukar

---

<sup>34</sup> Didik Ariyanto, 2006, *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Grobogan*. Jurnal, Universitas Diponegoro, Semarang, Hal, 29-30.

dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

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

1. Cuti
2. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% dari harga yang tercantum di dalam akta.
3. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang undangan pertanahan.
4. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Pada Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan



Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, PPAT dapat melaksanakan berbagai macam cuti yakni:

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

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

Pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti. Permohonan cuti dapat diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yakni:

1. Kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan.

2. Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan.
3. 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. Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti dengan melampirkan beberapa syarat.<sup>35</sup> PPAT pengganti yang diusulkan harus memenuhi beberapa persyaratan yakni:

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

---

<sup>35</sup> Lihat Pasal 38 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan pelaksanaan cuti.

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

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

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

Persetujuan untuk menjalankan cuti PPAT diberikan dengan keputusan pejabat yang berwenang yang dibuat sesuai dalam Lampiran

V.<sup>36</sup> 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.

---

<sup>36</sup> Lihat Lampiran V: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tanggal 16-5-2006 tentang ketentuan tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Lembar Bentuk Keputusan Persetujuan Cuti PPAT

Dalam menjalankan tugas jabatannya, ketentuan yang berlaku pada PPAT berlaku pula terhadap PPAT Pengganti. PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya.

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan kepada Badan pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT berkewajiban membuat papan nama, daftar akta dan menjilid serta warkah pendukung akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.

2. 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.
3. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
4. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
5. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
6. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
7. 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.
8. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.

9. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
10. 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.
11. 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.
12. Bagi PPAT yang merangkap jabatan maka, wajib mengajukan permohonan berhenti kepada Kepala Badan.
13. PPAT yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.
14. 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.
15. 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.

16. 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>37</sup>
17. 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.
18. 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.

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah.<sup>38</sup> Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu

---

<sup>37</sup>Lihat Lampiran IX: 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.

<sup>38</sup>Made Anggara Giri, *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung*. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Lampung, hal. 8.



hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik.<sup>39</sup> Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari.

Prinsip prudential regulation (peraturan atau prinsip kehati-hatian) pada dasarnya bertolak dari prinsip prudence (hati-hati atau kebijaksanaan). *Black's Law Dictionary* memberikan uraian tentang “*prudence*” sebagai berikut:

*“Carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstance under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence ad contrasted with negligence.”*

Teori keutamaan moral yang dikemukakan oleh Adam Smith membahas prudence sebagai:

*“That careful and laborious and circumspect state of mind, ever watchful and ever attentive to the most distant consequences of every action, could not be theing pleasant or agreable for its own sake, but upon account of its tendency to procure the greatest goods and to keep off the greatest evils.”*

“Sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.”

---

<sup>39</sup> Djoko Poernomo, 2006, *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jurnal, Universitas Airlangga, Surabaya. hal. 8.

Penjelasan lebih lanjut dari teori prudence yang dikembangkan oleh Adam Smith dapat ditemukan bahwa prudence adalah:

“Keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.”

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Kepemilikan hak atas tanah yang selama ini belum mempunyai sertifikat dari Kantor Pertanahan, melainkan hanya berdasar pada bukti kepemilikan hak yang teradministrasi dari desa seperti Letter C, dapat segera melakukan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan terkait agar segera memperoleh sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah. Dalam melakukan pengurusan tanah yang masih Letter C, maka secara hati-hati PPAT memperhatikan pengurusan di Kelurahan/Desa, serta pengurusan di Kantor Pertanahan agar tidak mengalami permasalahan di kemudian hari. Selain itu, dalam pengurusan pendaftaran tanah yang masih Letter C, PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT, serta menerapkan hal-hal yang ditentukan oleh Undang-Undang. Prinsip kehati-hatian PPAT ini sangat diperlukan karena mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C*. Jurnal. Universitas Narotama Surabaya, 2018, hal, 459-462.

Sebuah akta PPAT dikatakan sah apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundang-undangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi maka, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak ada.<sup>41</sup>

PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati.

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang akan memberi kesaksiannya.

Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan

---

<sup>41</sup> Salim HS. 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cetakan Ke 1, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 68.

lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. PPAT dapat saja menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Setiap pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Syarat seseorang dapat diangkat menjadi PPAT setelah mengalami perubahan adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.

4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
  5. Sehat jasmani dan rohani.
  6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
  7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
  8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.
  9. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Namun PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi tertentu.
- PPAT yang diangkat oleh Kepala Badan, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dimana ujian tersebut diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT dikabupaten/kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 22 (dua

puluh dua) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melengkapi persyaratan.<sup>42</sup>

Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT dapat mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan sesuai Lampiran I.<sup>43</sup> Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan berbagai persyaratan tentunya. Setelah memberikan surat permohonan maka Kepala Badan menerbitkan Keputusan Pengangkatan PPAT.

Keputusan pengangkatan PPAT diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan. Tembusan keputusan pengangkatan PPAT disampaikan kepada pemangku kepentingan. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT, setelah menerima keputusan pengangkatan, calon PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan. Apabila calon PPAT tidak melapor dalam jangka waktu tersebut, maka keputusan pengangkatan PPAT yang bersangkutan dibatalkan demi hukum. Maka setelah itu, PPAT sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

---

<sup>42</sup> Lihat Pasal 14 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.

<sup>43</sup> Lihat Lampiran I: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tanggal 16-5-2006 tentang ketentuan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Lembar Bentuk Surat Permohonan Pengangkatan Sebagai PPAT.

PPAT dapat mengajukan permohonan pindah ke daerah kerja lain setelah yang bersangkutan mengajukan permohonan berhenti sebagai PPAT di daerah kerja semula dengan ketentuan masih tersedia formasi dikabupaten/kota tujuan.

Permohonan pindah ke daerah kerja lain dapat diajukan dalam rangka penyesuaian dengan kedudukannya sebagai Notaris, bagi PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris. Permohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti, diajukan kepada Kepala Badan oleh yang bersangkutan sesuai dalam Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb.<sup>44</sup> Dengan memberikan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan, dengan melengkapi berbagai persyaratan.<sup>45</sup> Permohonan pengangkatan kembali karena berhenti atas permintaan sendiri dengan maksud untuk pindah daerah kerja lain dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya kurang lebih 3 (tiga) tahun.

Dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa, PPAT dapat berhenti menjabat apabila:

---

<sup>44</sup> Lihat Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tanggal 16-5-2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>45</sup> Lihat Pasal 23 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.

- a. Telah meninggal dunia
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
- c. Diberhentikan oleh Menteri Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas:
  - 1) Diberhentikan dengan hormat karena:
    - a) Permintaan sendiri.
    - b) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan.
    - c) Jiwanya.
    - d) Merangkap jabatan.
    - e) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
    - f) Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.
  - 2) Diberhentikan dengan tidak hormat:
    - a) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
    - b) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan



tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

3) Diberhentikan Sementara Karena:

- a) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- b) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah.
- c) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- d) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain dari pada tempat kedudukan sebagai PPAT.
- e) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- f) Berada di bawah pengampuan; dan/atau
- g) Melakukan perbuatan tercela.

PPAT yang berhenti dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa pemberhentian PPAT. PPAT yang diberhentikan dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan.

PPAT yang berhenti dari jabatannya, wajib menyerahkan protokol PPATnya kepada PPAT, PPAT Sementara atau kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali karena pemberhentian sementara. Penyerahan protocol PPAT yang berhenti menjabat bukan karena meninggal dunia diberikan kepada PPAT lain yang ditentukan oleh PPAT yang berhenti menjabat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal berhenti PPAT yang bersangkutan atau apabila menurut pemberitahuan dari PPAT yang bersangkutan tidak ada yang ditentukan olehnya, ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak tanggal penunjukannya tersebut.

Dalam hal PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang telah ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut. Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan secara sah, oleh petugas yang ditunjuknya. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah sebagai penerima protokol, wajib menerima protokol PPAT yang bersangkutan. PPAT wajib menurunkan papan nama PPAT-nya pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

Daerah kerja PPAT sebelum adanya perubahan adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun setelah terdapat

perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 12 sehingga mengatur daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. PPAT mempunyai tempat kedudukan dikabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.

PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja. PPAT yang akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT. Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan ke kabupaten/kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri.

Dalam hal terjadi pemekaran kabupaten/kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, maka tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan yang sesuai. Dalam hal terjadi pemekaran provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah daerah kerja secara tertulis. Permohonan tersebut diserahkan kepada Menteri mengenai perubahan

tempat kedudukan PPAT atau daerah kerja PPAT. Dalam masa peralihan selama 90 hari PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di kedudukan yang lama.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang tetap dan kuat dalam hal pelaksanaan eksekusinya, selain pelaksanaan eksekusi yang mudah alasan lain menggunakan hak tanggungan adalah adanya suatu kedudukan yang diutamakan kepada para kreditor yang memiliki hak tanggungan tersebut. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa hak-hak yang dapat dibebani oleh hak tanggungan yaitu hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha.<sup>46</sup>

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Fadhilah Sundah, Jawade Hafidz, *Opcit* hal. 289.

<sup>47</sup> Supriyadi, *Opcit* hal. 173.

Penjelasan umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mempunyai ciri-ciri:

- 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 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 obyeknya yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan yang khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan, walaupun obyek dari hak tanggungan telah berpindah tangan menjadi milik orang lain, kreditor tetap dapat menggunakan haknya untuk melaksanakan eksekusi jika debitor cidera janji.
- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak

yang berkepentingan. Asas spesialisasi 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 spesialisasi dari hak tanggungan baik mengenai subyek, dan obyeknya 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 debitur 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 debitur 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>48</sup>

### 1. 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:<sup>49</sup>

#### 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 kreditur- kreditur lain.” Dan dalam Pasal 20 ayat (1) “pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur 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 debitur 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-

---

<sup>48</sup> Boedi Harsino, 2007, *Hukum Agraria Indonesia edisi revisi " Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya"*. Djambatan, Jakarta, hal. 457

<sup>49</sup> Salim, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, cet. 7, Rajawali Pers, Jakarta. hal 102-103

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.”

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

Sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek Hak



Tanggung dan setiap bagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan, melainkan hak tanggungan ini tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi.

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 obyek 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 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.

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 dengan jumlah tertentu.

- 1) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bertsangkutan.

- f. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih Dari Satu Hutang

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

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

- g. Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atas asas 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.

## 2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

### a. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan yaitu Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.<sup>50</sup>

#### 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 obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Ini menunjukkan bahwa syarat untuk menjadi Pemberi Hak Tanggungan yaitu mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai obyek hak tanggungan, sehingga apabila debitor melakukan wanprestasi akan memudahkan kreditor dalam menjual obyek hak tanggungan untuk pelunasan utangnya.

---

<sup>50</sup> Urwahid Patrik dan Kashadi, 2000, *hukum jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hal.70

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 obyek 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.<sup>51</sup>

## 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 tanggungan sebagai lembaga jaminan tidak memberikan kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan kepada pemegang

---

<sup>51</sup> Dewi Nurul, 2016, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Yogyakarta, hal. 159

hak tanggungan, kecuali sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c.

b. Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan secara normatif telah disebutkan dalam:

1) Pasal 4 ayat 1 UUHT, yaitu:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan

2) Pasal 4 ayat 2 UUHT, yaitu:

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

c. Pasal 27 UUHT, yaitu:

- 1) Rumah susun yang berdiri diatas Tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- 2) 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 hutang dengan dibebani hak tanggungan. Menurut peraturan pemerintah nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan ada tiga macam, yaitu:

- a) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara.

- b) Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan.
- c) Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik.

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

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c) Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum.
- d) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

### 3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dapat diakui secara hukum dan mengikat bagi para pihak maka pemberiannya melalui tiga fase, yaitu:<sup>52</sup>

- a. Pembuatan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang di dalamnya terdapat janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit.

---

<sup>52</sup> Dewi Nurul, 2016, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Yogyakarta, hal. 162

- b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menunjuk pada perjanjian pokok dihadapan PPAT yang wilayah kerjanya mencakup tempat di mana hak atas tanah berada.
- c. Pendaftaran APHT ke kantor pertanahan (BPN).

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996.

Tentang isi dari APHT diatur dalam Pasal 11 UUHT. Di dalam APHT wajib dicantumkan:<sup>53</sup>

- 1) Pasal 11 ayat (1) UUHT
  - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
  - b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia baginya harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
  - c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan pasal 10 ayat (1).
  - d. Nilai tanggungan

---

<sup>53</sup> Dewi Nurul, 2016, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Yogyakarta, hal. 123

- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- 2) Pasal 11 ayat (2) UUHT dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:<sup>54</sup>
- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberian Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
  - b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
  - c. Janji memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
  - d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hal. 163-164



yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan UU.

- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepas haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

k. Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat 4.

Dicantumkannya janji-janji tersebut dalam APHT yang akan disimpan dikantor pertanahan yang administrasinya bersifat terbuka bagi umum dan salinannya menjadi bagian dari sertifikat Hak Tanggungan juga terpenuhi syarat publisitas.

Terdapat janji yang dilarang untuk diadakan. Di dalam Pasal 12 UUHT disebutkan “janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”. Sudargo Gautama member komentar tidak memungkinkan bahwa diperjanjikan, dalam hal debitur ingkar janji, maka obyek Hak Tanggungan akan menjadi milik dari pemegang Hak Tanggungan ini.<sup>55</sup>

Larangan tersebut jelas diadakan untuk melindungi kedudukan pihak debitur dan juga pemberi Hak Tanggungan lainnya. Jadi yang dilarang ialah bahwa pihak kreditor secara serta merta menjadi pemilik dari benda Hak Tanggungan ini jika pihak debitur cidera janji.

#### **4. Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan**

Pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebani Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan, sebagaimana yang sudah dijelaskan

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hal. 165

Pasal 7 UUHT. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHTnya dapat dikuasakan kepada pihak lain.

Proses pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris atau PPAT dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibuat dalam dua ganda yang semuanya asli, ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan di kantor notaris atau PPAT dan lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan pembuatan APHTnya.

Pemberian kuasa harus dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, sedang pemberian kuasanya harus dibuat oleh notaries atau PPAT, selain itu bagi sahnya SKMHT ada larangan dan persyaratan yang disebut dalam Pasal 15 ayat (1):

- a. Dilarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan. Tidak dilarang memberi kuasa memberikan janji-janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2).
- b. Dilarang memuat kuasa substitusi. “*subtitusi*” adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan sehingga ada penerima kuasa baru, bukan substitusi karena tidak terjadi penggantian penerima

kuasa, apabila penerima kuasa menugaskan pihak lain untuk atas namanya melaksanakan kuasa itu.

- c. Wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitornya, apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi atau dilanggar, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga jika pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kecuali karena kuasa tersebut memang telah habis jangka waktunya.

Mengenai jangka waktu SKMHT, undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah membedakan berdasarkan status hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan dan jenis kredit yang diberikan, yaitu sebagai berikut:<sup>56</sup>

- a. SKMHT untuk obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang sudah terdaftar (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai) jangka waktunya ditetapkan 1 bulan setelah diberikan.
- b. SKMHT untuk hak atas tanah yang belum terdaftar jangka waktunya ditetapkan 3 bulan setelah diberikan.

---

<sup>56</sup> *Ibid*, hal. 167

- c. SKMHT untuk kredit tertentu yaitu kredit usaha kecil, kredit kepemilikan rumah, dan kredit produktif dengan plafond melebihi 50 juta, jangka waktunya ditetapkan sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

## 5. Peralihan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan dapat beralih disebabkan factor-faktor tertentu sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 16 ayat (1) mengatakan jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan 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>57</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 obyek yang dibebani, maka pihak ketiga yang berkepentingan beralihnya Hak Tanggungan baru mempunyai akibat hukum.

---

<sup>57</sup>Boedi Harsino, 2007, *Hukum Agraria Indonesia edisi revisi " Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya"*. Djambatan, Jakarta, hal. 447

Apabila peralihan Hak Tanggungan karena peralihan hutang debitor yang meninggal dunia kepada ahli warisnya, maka peralihan tersebut terjadi karena hukum.

## 6. 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:

- 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 obyek 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>58</sup>

---

<sup>58</sup> Umar Ma'ruf, "Pelembagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah", hal.68, diunduh <http://lppmunissula.com/jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/download/11332/440>

## 7. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pada prinsipnya eksekusi merupakan realitas kewajiban pihak yang dikalahkan dalam putusan hakim.<sup>59</sup>

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan apabila debitur wanprestasi, maka berdasarkan:<sup>60</sup>

- a. Hak dari pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur lainnya.

Ditinjau dari sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan ada 3 jenis eksekusi, yaitu:<sup>61</sup>

- a. Eksekusi Riil

---

<sup>59</sup> Dewi Nurul, 2016, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Yogyakarta, hal. 247

<sup>60</sup> *Ibid*, hal. 283

<sup>61</sup> Dewi Nurul, 2016, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Yogyakarta, hal. 254

Penghukuman pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Eksekusi riil ini dapat dilakukan langsung dengan perbuatan nyata, sesuai dengan amar putusan tanpa memerlukan lelang.

b. Eksekusi pembayaran sejumlah uang

Eksekusi yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Eksekusi ini hanya dijalankan dengan pelelangan terlebih dahulu karena nilai yang akan dieksekusi itu bernilai uang.

c. Eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan.

Eksekusi ini tidak hanya didasarkan pada putusan pengadilan tetapi bisa juga didasarkan atas bentuk akta tertentu. Akta yang dimaksud adalah akta yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

## E. 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





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 menu-

كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي

بِأَمَانَتِهِ وَلْيَأْتِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ

liskannya. 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.

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

## 2. As-Sunah

Aisyah berkata bahwa rasul bersabda: Rasulullah membelikan makanan dari seorang yahudi dan meminjamkan kepadanya baju besi (HR Bukhari dan Muslim).<sup>63</sup>

## 3. Ijtihad

<sup>63</sup> Wahbah Zuhaili, 2013, Vol.5 "Fikih al Islam wa Adillatuh", Dar al-Fikr, Beirut, hal. 131

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

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

a. Rukun *Rahn*:

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

b. Syarat *Rahn*:

- 1) Rahin dan Murtahin
- 2) Sighat
- 3) Marhun bih
- 4) Marhun<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup>Syukri Iska, 2012, , *Sistem perbankan Syariah dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, Fajar media Press, Jogjakarta, hal.64

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Tinjauan Yuridis Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Akta Pembebanan Hak Tanggungan

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>65</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 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>66</sup> bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi dibidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan

---

<sup>65</sup> Purwahid patrik dan kashadi, *hukum jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 52

<sup>66</sup> Salim. 2014 *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, hal.100

masyarakat banyak selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh UUPA, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan dapat dipindah tangankan dan perlu juga untuk dibebani Hak Tanggungan. Berhubungan dengan hal tersebut perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

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 utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur yang lain.<sup>67</sup>

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

---

<sup>67</sup> Umar Ma'ruf. 2010, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*, Universitas Diponegoro, Semarang. hal.102

Tata cara pembebanan hak tanggungan terdiri atas dua tahap, yaitu:<sup>68</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 Pejabat Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan 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 otentik 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>69</sup>

Menurut Pejabat Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan memiliki fungsi sesuai yang ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta

---

<sup>68</sup> Habib Adjie. 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung. hal.10

<sup>69</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 08 Agustus 2023 Pukul 13.00 WIB

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 hutang tertentu, yang dituangkan didalam perjanjian utang-piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.<sup>70</sup>

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

---

<sup>70</sup> Habib Adjie. 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung. hal. 12



meerima dan menyimpan sertipikat Hak Tanggungan adalah pihak yang menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan.<sup>71</sup>

Dalam proses pembuatan akta Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan dibutuhkan langkah-langkah sebagai berikut:<sup>72</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, makan 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>71</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 08 Agustus 2023 Pukul 13.00 WIB.

<sup>72</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 menyampaikan 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>73</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 sertipikat”, 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:” sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan” dan kemudian diberi paraf.

Apabila sertifikat ternyata diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik atau data yuridisnya yang termuat tidak

---

<sup>73</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 08 Agustus 2023 Pukul 13.00 WIB.

sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah atau surat ukur yang bersangkutan, maka untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan, dan pada 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 sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, tidak disampaikan:
  - a. Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 1 atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 2.
  - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
  - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
  - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
  - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakuakn belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau yuridisnya.

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

Lahirnya pembebanan Hak Tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan. Pemberian Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan janji untuk memberikan Hak Tanggungan, dan yang dimaksud dengan pemberian Hak Tanggungan adalah perbuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hak Tanggungan sudah diberikan walaupun belum lahir, kalau ada Akta Hak Tanggungan sudah dibuat dan ditandatangani baru dengan itu muncul kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan itu. Dijelaskan dalam Pasal 8 dan 9 UUHT yang menjadi subyek Hak Tanggungan adalah Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.<sup>74</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

---

<sup>74</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 08 Agustus 2023 Pukul 13.00 WIB.

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan. Maka Peraturan Pemerintah yang dijadikan jabaran Pasal 17 UUHT.

Berkaitan dengan prosedur Pembebanan Hak Tanggungan adalah pendaftarannya, Pejabat Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan menyebutkan “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Secara sistematis tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sebagai berikut:<sup>75</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 obyek Hak Tanggungan.
  - e. Lembar kedua APHT.

---

<sup>75</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 08 Agustus 2023 Pukul 13.00 WIB.

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

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

Pada Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan

selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>76</sup>

Pada pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu seperti yang sudah diatur dalam Pasal 11 ayat (2), yaitu:<sup>77</sup>

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberian Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

---

<sup>76</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 08 Agustus 2023 Pukul 13.00 WIB.

<sup>77</sup> Dewi Nurul, 2016 *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Parama Publishing, Yogyakarta, hal.163-164



- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan UU.
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepas haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

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

Hak Tanggungan juga dapat dibebankan kepada orang lain tetapi harus sesuai prosedur yaitu dengan dibuatkannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan PPAT, menurut ketentuan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat oleh PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:<sup>78</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 obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
2. Dilarang memuat kuasa substitusi. Dalam hal ini dilarang kuasa tersebut dialihkan kepada pihak lain, selain kepada pihak yang telah disebutkan dengan jelas dalam SKMHT. Tapi dalam hal ini harus dibedakan tidak

---

<sup>78</sup> Habib Adjie. 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah edisi revisi*, CV. Mandar Maju. Bandung. hal. 12

merupakan kuasa substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penegasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimannya kepada kepala cabang banknya atau pihak lainnya yang ditunjuk untuk mewakili.

3. Wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditor, serta nama dan identitas debitor, jika debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Hal tersebut perlu dicantumkan dengan tegas, karena ada kemungkinan antara pemilik tanah atau benda yang dijadikan hak tanggungan belum tentu memiliki bangunan yang ada di atasnya, jika berbeda maka identitas debitor tersebut harus dicantumkan serta ikut menandatangani SKMHT.
4. Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah habis 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 obyek Hak Tanggungan. Menurut ketentuan Pasal 6 menyatakan bahwa: apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang. Didasarkan pada janji oleh pemegang Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari

pemberi Hak Tanggungan. Apabila terdapat sisa penjualan tetap menjadi hak pemegang Hak Tanggungan.<sup>79</sup>

Terdapat beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:<sup>80</sup>

1. Hutangnya hapus, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin 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 obyek Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi hutang yang dijamin.

---

<sup>79</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 08 Agustus 2023 Pukul 13.00 WIB.

<sup>80</sup> *Ibid*

4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, yaitu:
  - a. Jangka waktunya berakhir, kecuali kalau obyek hak atas tanah diperpanjang sebelum jangka waktunya berakhir.
  - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir.
  - c. Dicabut untuk kepentingan umum.
  - d. Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilih hak atas tanah.
  - e. Tanahnya musnah.

Pada kantor Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan memaparkan bahwa alat bukti yang diperlukan untuk pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dapat berupa:<sup>81</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 debitur ialah menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditor sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan. Peran PPAT juga terletak

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 08 Agustus 2023 Pukul 13.00 WIB.

pada tanggungjawabnya. Yaitu tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang terkait di akta tersebut bila dikemudian hari terjadi sengketa di antara para pihak, maka yang menjadi acuan pejabat hukum yang berwenang cukuplah akta tersebut tanpa perlu memanggil kembali PPAT tersebut karena sudah terwakili dengan adanya akta yang telah dibuat oleh PPAT tersebut. Artinya, akta yang dibuat oleh PPAT tersebut haruslah dibuat secara benar agar menciptakan rasa aman terhadap para pihak sehingga semua dapat berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan.

Berdasarkan uraian diatas pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT di Kabupaten Grobogan 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 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. Sehingga masyarakat mendapatkan kepastian hukum dari pembuatan APHT dan tidak keraguan yang dimiliki oleh masyarakat kepada PPAT di Kabupaten Grobogan.

Sesuai dengan teori Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem Norma-Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-Norma adalah produk dan asik manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingakah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.

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

Hambatan yang biasanya dihadapi khususnya di kantor Notaris dan PPAT, membebaskan Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan yaitu masih adanya bank yang memperbolehkan membebaskan Hak Tanggungan pada tanah yang belum bersertifikat. Padahal dengan cara tersebut dapat menimbulkan banyak resiko.<sup>82</sup>

Berdasarkan permasalahan terhadap tanah yang belum bersertipikat 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

---

<sup>82</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 08 Agustus 2023 Pukul 13.00 WIB.



- c. Panitia A
- d. Pengumuman 3 bulan
- e. Munculnya SK
- f. Pensertifikatan

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

## 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 membuat surat pernyataan kepada kreditor dan debitor perihal tidak bisanya tanah yang belum bersertipikat tersebut dijadikan obyek Hak Tanggungan.

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

berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Walaupun dalam peraturan perundang-undangan membolehkan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum bersertifikat tetapi hal tersebut terdapat resiko.

Praktik pembebanan Hak Tanggungan yang belum bersertifikat didahului dengan pembuatan SKMHT oleh PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT. Dengan cara seperti ini sebenarnya kurang tepat karena pembuatan SKMHT sebenarnya bukan untuk kondisi tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan belum bersertifikat 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>83</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.

---

<sup>83</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, pada Tanggal 08 Agustus 2023 Pukul 13.00 WIB.

Berdasarkan uraian diatas hambatan-hambatan yang dipaparkan oleh Pejabat Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan yang berpedoman pada Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hambatan-hambatan tersebut meliputi hambatan ekstern dan hambatan intern. Sehingga ketika ada hambatan yang terjadi dimasyarakat lalu masyarakat itu merasa dirugikan, maka masyarakat itu harus mendapatkan perlindungan hukum dalam hal ini dalam proses pendaftaran tanah agar masyarakat tidak lagi merasa dirugikan. Sesuai dengan teori Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

**C. Litigasi Yang Berkaitan**

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
BAGUS AGUNG YUDA PRASETYO, S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA: KOTA ADMINISTRASI KABUPATEN GROBOGAN  
SURAT KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Nomor: 274/SK-400.HR.03.01/ V 2018

Tanggal 08 Juli 2018

Jalan Kyai Busro Nomor 18, Kelurahan Kuripan, Kecamatan Purwodadi,  
Kabupaten Grobogan  
Telp. (021) 29533355, 124531 Fax. (021) 125436432  
Email: [bagus.agung.yuda@gmail.com](mailto:bagus.agung.yuda@gmail.com)

---

**AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN**

**Nomor: -01-**

Pada hari ini, -----  
Hadir dihadapan saya **BAGUS AGUNG YUDA PRASETYO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 27 Mei 2018 Nomor 274/SK-400.HR.03.01/V/2019, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya di sebut **PPAT**, dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Grobogan dan berkantor di Jalan Kyai Busro Nomor 18, Kelurahan Kuripan, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang, PPAT kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

**1. Tuan YUDA**, lahir di Grobogan, pada tanggal 10-11-1975 (Sepuluh September Seribu Sembilan Tujuh Puluh Lima), Wiraswasta bertempat tinggal di Jl. Ahmad Yani Rukun Tetangga 01 Rukun Warga 10, Kelurahan Kuripan, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan,

Pemegang Elektronik Kartu Tanda Pendudukan Nomor:  
3315171011750002 Warga Negara Indonesia-----

- Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan istrinya yaitu **Nyonya BELA**, lahir di Grobogan, pada tanggal 07-04-1976 (Tujuh April Seribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Enam), Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan Suaminya tersebut di atas, pemegang Elektronik Kartu Tanda Kependudukan Nomor: 7205065304840005, yang turut hadir di hadapan Saya, PPAT, dan saksi-saksi yang sama, dan turut mendandatangani akta ini sebagai bukti persetujuannya.-----
- Selaku pemegang hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak selaku pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**".-----

2. **TUAN AGUNG**, lahir di Grobogan 02-09-1975 (Dua September Seribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Lima), bertempat tinggal di jalan Getas Pendowo, Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 005, Kelurahan Kuripan, Kcamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, pemegang Elektronik Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3111162020975002 Warga Negara Indonesia.--

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kapasitasnya sebagai Kepala Marketing dari Perseroan Terbatas yang akan disebut dibawah ini dan berdasarkan persetujuan dibawah tangan tanggal 01-06-2023 (satu Juni duaribu dua tiga), bermaterai cukup, yang sebuah salinan sekata bunyinya, bermaterai cukup, dilekatkan pada minuta akta ini, oleh karenanya mewakili **PT BANK RAKYAT MAHKOTA** berkedudukan di Grobogan, dalam akta pendirian Nomor 88, tanggal 21-06-1997, (Dua Satu Juni Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tujuh), dibuat dihadapan RIZAL Sarjana Hukum, Notaris di Grobogan, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Nomor 44333-mkdu 0982000. Selaku penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak

yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut **“Pihak Kedua”**-----

Para penghadap dikenal oleh Saya, PPAT dari identitasnya.-----

Para Pihak menerangkan:-----

- a. Bahwa, oleh Pihak Kedua dan Penghadap **Tuan YUDA** tersebut, selaku Debitur telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan:-----

- Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah tertanggal 01-06-2023 (satu Juni duaribu dua tiga) Nomor 101010040005482, yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, yang aslinya diperlihatkan kepada Saya, PPAT, dan fotokopinya diletakan pada Lembar Pertama minuta akta ini.-----

- b. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah uang **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah)** atau sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut **”Perjanjian Utang piutang”**) (**Kewajiban yang dijamin**) sampai sejumlah ini nilai tanggungan **Peringkat 1 (Pertama)** sebesar **Rp. 350.000.000,- (tigaratus limapuluh Rupiah)**, oleh pihak pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas objek berupa 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan dibawah ini:-----

- Sertipikat Hak Milik nomor 2324/ Kabupaten Grobogan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26-06-2023 ( Dua Puluh Enam Juni Dua Ribu Dua Puluh tiga) Nomor 00172/Kabupaten Grobogan/2023, seluas 508 m<sup>2</sup> (limaratus delapan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 09.02.06.05.07082, dan Surat

Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 31.71.01.001.040-0117.0, terletak di:-----

- Provinsi : Jawa Tengah
- Kota Administraris : Kabupaten Grobogan
- Kecamatan : Purwodadi
- Kelurahan : Kuripan
- Jalan : Ahmad Yani

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.---  
Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas meliputi juga:-----

- Segala sesuatu yang berdiri dan/atau tetanam diatas bidang tanah tersebut menurut sifat dan peruntukannya atau menurut peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak, terutama tetapi tidak terbatas pada sebuah bangunan permanen beserta turutan-turutannya-----

Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai “**Objek Hak Tanggungan**” yang oleh pihak pertama dinyatakan sebagai miliknya-----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentua-ketentuan sebagai berikut: -----

----- **Pasal 1**-----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dala suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.-----

----- **Pasal 2**-----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini: -----

- Pihak Pertama tidak menyewakan kepada Pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;-----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, Termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaanya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;-----
- Dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelolah Objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan;-----
- Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk ini kuasa, untuk tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama:-----
  - a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obejk Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;-----
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;-----



- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;-----
- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan----
- f. Melakukan hal-hal lain menurut undang-undang dan perturan hukum yang berlaku yang diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakankuasa tersebut.-----

-

- Pihak kedua sebagaimana pemegang Hak Tanggungan pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan hak tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan Pertama;-----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkan secara apapun untuk kepentingan pihak ketiga;-----
- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pihak pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari pemerintah dan/atau pihak ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian utang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya;-----
- Pihak pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan

terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur;-----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu diberi kuasa, atas biaya Pihak Pertama, untuk melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilarangnya ketentuan undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan;-----
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;-----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak

tanggung akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari kantor pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.-----

----- **Pasal 3** -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentua sebagaimana diatur dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini member kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat- pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formuir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan tindakan yang perlun dan berguna utuk melaksanakan janji-janji dan ketentua-ketentuan tersebut.-----

----- **Pasal 4** -----

Parah pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi di Grobogan.-----

----- **Pasal 5** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur.-  
Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan:-----

1. **Nyonya AYU**, Sarjana Hukum lahir di Grobogan, pada tanggal 08-08-1996 (Delapan Agustus Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Enam), Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Jalan Taman Bunga, Rukun Tetangga 04 Rukun Warga 06, Kelurahan Danyang, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, pemegang Elektronik Kartu Tanda Penduduk Nomor: 33176170808960005 Warga Negara Indonesia;-----

2. **Tuan RIZKI**, Sarjana Hukum, lahir Grobogan, pada tanggal 08-02-1995 (Delapan Februari Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima), Karyawan Notaris, bertempat tinggal di G, Jalan Adam Azakaria, Rukun Tetangga 06 Rukun Warga 04, Kelurahan Danyang, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, pemegang Kartu Tanda penduduk Nomor: 221765080295001, Warga Negara Indonesia-----

- Keduanya pegawai Saya, PPAT, sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor Saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk Keperluan Pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

PT. BANK RAKYAT MAHKOTA

**Tn. YUDA**

**Tn. AGUNG**

Persetujuan Isteri

Ny. BELA

Saksi

Saksi

Ny. AYU

Tn. RIZKI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAGUS AGUNG YUDA PRASETYO, S.H., M.Kn



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

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

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

- a. Hambatan Ekstern berasal dari kantor pertanahan itu sendiri di karenakan jangka waktu pemrosesan 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 obyek Hak Tanggungan.

## **B. Saran**

1. Himbauan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses menerima berkas diharapkan dapat lebih berperan aktif dalam menilai keabsahan berkas baik berupa Akta Otentik maupun Akta dibawah tangan supaya legalisasi pendaftaran Hak Tanggungan dapat dijamin.
2. Himbauan Bank harus menyeleksi secara profesional dalam membebankan Hak Tanggungan kepada calon kreditor, dikarenakan tanah yang belum bersertifikat hanya akan memberikan permasalahan kedepannya.

3. Himbauan Kantor Badan Pertanahan untuk dapat bekerja 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-QUR'AN DAN HADIST

Al-Baqarah ayat 282 dan 283

HR Bukhari dan Muslim

### B. BUKU

A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*.

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Penerbit Mandar Maju).

Burhan Ashofia, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta

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

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Bahasa* (Edisi Keempat), Gramedia Pustaka Utama, Jakarta Pusat.

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

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).

HB Sutopo, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta.

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

Marwan Mas, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia*, Bogor.

Marwan, SM., & Jimmy, P. 2009, *Kamus Hukum*, Surabaya: Reality Publisher.

- Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Rafika Adiatma Press: Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Purwahid patrik dan kashadi, *hukum jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Samsaimun, 2018, *peraturan jabatan PPAT. Pustaka Reka Cipta*, Bandung.
- Salim. 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers
- Salim HS. 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cetakan Ke 1, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Surayin, Yrama Widya, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung.
- Sutedi, Adrian, 2006 *Implikasi hak tanggungan terhadap pemberian kredit oleh bank dan penyelesaian kredit bermasalah*. Cipta Jaya.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980 *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Bina Usaha*, Yogyakarta.
- Supriyadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung
- Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung.
- Syukri Iska, *Sistem perbankan Syariah dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, Fajar media Press, Jogjakarta.
- Umar Ma'ruf. 2010, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan, Universitas Diponegoro*, Semarang.
- Urwahid Patrik dan Kashadi, 2000, *hukum jaminan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Semarang.
- Wahbah Zuhaili, Vol.5 "*Fikih al Islam wa Adillatuh*", Dar al-Fikr, Beirut.

### C. JURNAL

- Deni Doly, 2011, Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya, hal 106.
- Didik Ariyanto, 2006, Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Grobogan. *Jurnal, Universitas Diponegoro. Semarang*, hal. 29-30.
- Djoko Poernomo, 2006, Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal, Universitas Airlangga, Surabaya*.
- Fadhilah Sundah, Jawade Hafidz, “Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan”. *Vol. 4 No. 2 Juni 2017*.
- Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung, 2018, Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C. *Jurnal. Universitas Narotama, Surabaya*.
- Made Anggara Giri, Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung. *Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Lampung*.
- Umar Ma’ruf, “Pelebagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah”, hal. 65-66.
- Umar Ma’ruf, “Pelebagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah”, hal. 68.
- Umar Ma’ruf, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran”, hal 18.
- Yanly Gandawidjaja, 2002, Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah, *Jurnal, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung*, hal.5.

### D. 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 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

#### **E. INTERNET**

<https://kbbi.web.id/kedudukan>

<http://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/10/26/1105>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>

<https://Jurnal.Uns.Ac.Id/Yustisia/Article/Download/28720/20092>

<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1799>

<https://kbbi.web.id/kedudukan>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli->

<https://Jurnal.Uns.Ac.Id/Yustisia/Article/Download/28720/20092>

#### **F. WAWANCARA**

Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan