

## **Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan Di Kabupaten Demak**

### *The Position of Land Deed Making Official (PPAT) in the Process of Imposing Mortgage Rights in Demak Regency*

Puput Widya Astuti<sup>1</sup> dan Kami Hartono<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung  
Email:

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung  
Email:

#### **ABSTRAK**

*Penelitian ini, berjudul Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan Di Kabupaten Demak, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak serta untuk mengetahui berbagai hambatan-hambatan dan cara mengatasi hambatan dalam proses 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 penulisan menyimpulkan bahwa Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak 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. 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. Seperti Hambatan Ekstern berasal dari kantor pertanahan itu sendiri di karenakan jangka waktu pemrosesan sertipikat lama. 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 yang dilakukan oleh PPAT dalam proses pembebanan Hak tanggungan untuk menyelesaikan kendala kendala tersebut yaitu untuk menyelesaikan hambatan eksternal adalah dengan menunggu hingga proses pembuatan sertipikat itu selesai dan memberikan surat keterangan kepada kreditor bahwa sertipikat belum jadi. Dan untuk menyelesaikan hambatan internal adalah dengan membuat surat pernyataan kepada kreditor dan debitor perihal tidak bisanya tanah yang belum bersertipikat tersebut dijadikan obyek Hak Tanggungan.*

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

### **ABSTRACT**

*This study, entitled The Position of Land Deed Making Official (PPAT) in the Process of Imposing Mortgage Rights in Demak Regency, this study aims to find out how the position of Land Deed Making Official (PPAT) in the process of encumbering Mortgage Rights in Demak Regency and to find out various obstacles and how to overcome obstacles in the process of encumbrance.*

*The research method uses a sociological juridical approach. Sources of data obtained from several stages, namely through field research (interviews) and library research. data analysis by systematically covering data reduction, data presentation and drawing conclusions.*

*The results of the study conclude that the Position of Land Deed Making Official (PPAT) in the process of encumbrance in the Demak Regency is to bridge the interests of the debtor with the interests of creditors so that both parties equally get a sense of justice, expediency, and legal certainty in binding guarantees Mortgage right. The obstacle experienced by PPAT in the process of encumbrance is that there are still banks that allow to impose mortgage rights on uncertified land. In fact, this way can cause a lot of risk. Such an External Obstacle originates from the land office itself due to a long certificate processing period. Internal barriers originate from the Underwriting Right Object itself, for example at the time of the announcement there was a rebuttal from another party who also owned the land, so it could not be processed further. The solution carried out by PPAT in the process of loading the Mortgage right to resolve these obstacles is to resolve the external obstacle by waiting until the process of making the certificate is complete and giving a statement to the creditor that the certificate has not yet been completed. And to overcome internal obstacles is to make a statement to the creditors and debtors about the incompetence of land that has not been certified as objects of Mortgage.*

**Keywords:** *Position, Land Deed Making Official, Imposition of Underwriting Rights*

## **I. PENDAHULUAN**

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

Pembangunan di Indonesia merupakan amanat konstitusi (UUD 1945). Ditegaskan bahwa tujuan Negara Indonesia adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Jalan satu-satunya untuk mencapai tujuan itu adalah pembangunan nasional yang meliputi semua aspek kehidupan baik politik, ekonomi, maupun sosial budaya bahkan pertahanan-keamanan.

Bagi negara-negara berkembang seperti Indonesia pembangunan merupakan langkah awal yang dilakukan untuk tercapainya peningkatan kualitas hidup

masyarakat dan tersebarnya hasil-hasil pembangunan secara merata. Pembangunan ekonomi sebagai bagian pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. (Firdaus, 2004)

Meningkatnya pembangunan nasional pada bidang ekonomi, maka sangat di butuhkan penyediaan dana dalam jumlah yang besar, sehingga diperlukannya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan, pembangunan ekonomi merupakan upaya yang dapat mendorong meningkatnya partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. (Usman, 2001)

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. 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-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang digunakan sebagai jaminan pelunasan utang. (Sofwan, 1980)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yaitu Hak Tanggungan. Pada tanggal 9 April 1996, lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disingkat UUHT. Kehadiran lembaga Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut dengan hipotik yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu pengikatan) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut. (Sutedi, 2012)

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut: “ Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Menurut Pasal 4 ayat (1) UUHT menyatakan, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Syarat ketentuan obyek Hak Tanggungan, harus daftar dan memiliki sertipikat hak atas tanah, namun terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat pula dibebankan Hak Tanggungan sepanjang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka Penulisan Hukum ini diberi judul: **KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN DEMAK.**

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian penulisan hukum ini adalah :

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

## **II. METODE PENELITIAN**

### **A. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. (Soekanto, 1981)

Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak. Sedangkan sosiologis digunakan untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundangan-undangan tentang Pembebanan Hak Tanggungan .

### **B. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi 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 melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.

### C. Sumber Data

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

#### a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.

#### b. Data Sekunder

Data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari obyeknya, tetapi melalui sumber lain baik melalui lisan maupun melalui tulisan. Data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan tertulis, yang terdiri dari:

##### 1. Bahan Hukum Primer

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

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- c. 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.

### D. 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.

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

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

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.

Pasal 1 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Adjie, 2018).

Fungsi PPAT lebih ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. (Harsino, 2007)

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.

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

1. Dilakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli.
2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan.
3. Apabila diperlukan izin untuk peralihan tersebut, maka izin harus diperoleh sebelum akta dibuat.
4. Pembuatan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya

dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Dalam pembuatan APHT harus disaksikan oleh 2 orang saksi yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
6. PPAT membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, serta menjelaskan prosedur pendaftaran pembebanan hak tanggungan yang harus dilakukan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
7. APHT dibacakan isinya kepada kepada para pihak dan dihadapir dua orang saksi sebelum ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan, saksi, dan PPAT.
8. PPAT menyampaikam APHT yang dibuatkannya dokumen- dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

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

1. Apabila sertipikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala kantor yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertipikatnya yang asli cap atau tulisan dengan kalimat: “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar dikantor pertanahan” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halam perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:” PPAT... telah minta pengecekan sertipikat”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
2. Apabila sertipikat yang ditunjukkan ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan capatau tulisan dengan kalimat:” sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan...” dan kemudian diberi paraf.
3. Apabila sertipikat ternyata diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik atau data yuridisnya yang termuat tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah atau surat ukur yang bersangkutan, maka untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan, dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan tanda apapun.

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

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

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, tidak disampaikan:
  - a. Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 1 atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 2.
  - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
  - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian
  - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak
  - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukn 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 Tanggunga dan Pemegang Hak Tanggungan.

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/ KepalaBPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan. Maka Peraturan Pemerintah yang dijadikan jbaran Pasal 17 UUHT.

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.

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 Membebanan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan PPAT, menurut ketentuan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat oleh PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut (Adjie, 2018):

1. SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain dari kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan atau perbuatan hukum selain kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak diperkenankan, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
2. Dilarang memuat kuasa substitusi. Dalam hal ini dilarang kuasa tersebut dialihkan kepada pihak lain, selain kepada pihak yang telah disebutkan dengan jelas dalam SKMHT. Tapi dalam hal ini harus dibedakan tidak merupakan kuasa substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain

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

3. Wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditor, serta nama dan identitas debitor, jika debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. hal tersebut perlu dicantumkan dengan tegas, karena ada kemungkinan antara pemilik tanah atau benda yang dijadikan hak tanggungan belum tentu memiliki bangunan yang ada di atasnya, jika berbeda maka identitas debitor tersebut harus dicantumkan serta ikut menandatangani SKMHT.
4. Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah habis jangka waktunya. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan. SKMHT atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan. Dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan batal demi hukum.

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

Apabila terjadi cidera janji maka akan dilakukan eksekusi Hak Tanggungan, dan pemegang Hak Tanggungan pertama mendapatkan prioritas pertama menjual 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 ole 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. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hutangnya hapus, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya, apabila piutang hapus karena pelunasan atau sebab- sebab lainnya, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus dengan sendirinya.
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, hal ini dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan dengan pemberian pernyataan tertulis kepada pemberi Hak Tanggungan, sehingga kedudukan pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditor preferen menjadi kreditor konkuren.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, karena permohonan pemberi hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya dibersihkan dari beban Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 19 UUHT. Ketentuan tersebut untuk melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi hutang yang dijamin.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, yaitu:
  - a. Jangka waktunya berakhir, kecuali kalau obyek hak atas tanah diperpanjang sebelum jangka waktunya berakhir.
  - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir.
  - c. Dicabut untuk kepentingan umum.
  - d. Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilih hak atas tanah.
  - e. Tanahnya musnah.

Alat bukti yang diperlukan untuk pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dapat berupa:

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

terhadap para pihak sehingga semua dapat berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan.

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

Hambatan yang biasanya dihadapi khususnya di kantor kami dalam pendaftaran membebankan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak 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 bersertipikat tersebut PPAT mengalami hambatan , yaitu:

1. Hambatan Ekstern

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

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

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

2. Hambatan Intern

Awal riwayat tanah dan syarat-syarat tidak bisa dipastikan bisa jadi sertipikat setelah proses persertipikatan, hal tersebut juga menyebabkan kurangnya kepastian hukum. Misalnya dalam waktu pengumuman ternyata ada sanggahan dari pihak lain yang turut memiliki tanah tersebut, sehingga tidak bisa diproses selanjutnya. Solusi hambatan tersebut PPAT akan 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 bersertipikat untuk menjaminkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Walaupun dalam peraturan perundang-undangan membolehkan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat tetapi hal tersebut terdapat resiko.

Praktik pembebanan Hak Tanggungan yang belum bersertipikat didahului dengan pembuatan SKMHT oleh PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT. Dengan cara seperti ini sebenarnya kurang tepat Karena pembuatan SKMHT sebenarnya bukan untuk kondisi tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan belum bersertipikat tetapi digunakan dalam hal pemberian Hak Tanggungan tidak dapat hadir dalam pemberian hak tanggungan. Apabila sertipikat hak atas tanah belum jadi, maka belum bisa dibuatkan APHT meskipun jangka waktu SKMHT habis dan dibuatkan SKMHT yang baru.

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

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

#### IV. PENUTUP

##### A. Kesimpulan

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

- a. Hambatan Ekstern berasal dari kantor pertanahan itu sendiri di karenakan Jangka waktu pemrosesan sertipikat lama.
- 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 yang dilakukan oleh PPAT dalam proses pembebanan Hak tanggungan untuk menyelesaikan kendala kendala tersebut yaitu :

- a. Solusi PPAT untuk menyelesaikan hambatan eksternal adalah dengan menunggu hingga proses pembuatan sertipikat itu selesai dan memberikan surat keterangan kepada kreditor bahwa sertipikat belum jadi.
- b. Solusi PPAT untuk menyelesaikan hambatan internal adalah dengan membuat surat pernyataan kepada kreditor dan debitor perihal tidak bisanya tanah yang belum bersertipikat tersebut dijadikan obyek Hak Tanggungan.

## **B. Saran**

1. Bank harus menyeleksi secara professional dalam membebankan hak tanggungan kepada calon kreditor, dikarenakan tanah yang belum bersertifikat hanya akan memberikan permasalahan kedepannya.
2. Kantor Badan Pertanahan untuk dapat berkerja cepat dalam melakukan pemrosesan pembuatan sertifikat dikarenakan, jika terlalu lama dalam pemrosesan sertifikat dikhawatirkan aka ada permasalahan yang timbul terhadap tanah yang sedang di proses sertifikatnya.
3. 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

## **Ucapan Terimakasih**

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **“Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan Di Kabupaten Demak”**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Bapak Kami Hartono, S.H., M.H yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini.

## **Daftar Pustaka**

### **AL-Quran & Hadist**

#### **A. Buku**

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

Ariyanti dan Firdaus. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Alfabeta, Bandung, 2004

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia edisi Revisi " Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*. Djambatan, Jakarta, 2007

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

HS Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cetakan Ke 1, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.

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

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

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

Saimun Sam, *Peraturan Jabatan PPAT*. Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018

Setiabudi Jayadi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*..Buku Pintar, Yogyakarta, 2015.

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

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

Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

Usman Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001

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

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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

### **C. Jurnal**

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

Djoko Poernomo, *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jurnal, Universitas Airlangga, Surabaya. 2006 Hal. 8.

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.

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.

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

### **D. Kamus**

### **E. Wawancara**

Ibu Endang Dwi Widayani S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Demak

### **F. Internet**

<http://diahayumyblogger.blogspot.com>

<http://kbbi.web.id>