

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Arif Indiarto Puspooyudo, Widhi Handoko
Proram Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: arifindiarto94@yahoo.com

Abstract

The Official for Making land Deeds (PPAT) must be responsible for carrying out its authority and obligations, one of which is when making the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT). The purpose of writing this journal is to determine the responsibility of PPAT in the implementation of making APHT and to find out the obstacles that hinder the implementation of making APHT. The research method used is normative research. The results of this journal's discussion are the PPAT's responsibility in making APHT starting from the document checking stage by PPAT being responsible for the authenticity and validity of the documents. PPAT is also responsible for the APHT registration process at the land Office up to the submission of APHT to creditors. Obstacles that often occur are parties who take a long time to collect documents or exceed the time limit, checking the land title certificate at the land Office which is considered too long, writing errors in the deed, and delays in registering APHT. The conclusion of this journal is that the PPAT accountability starts from the initial registration to the submission of the APHT and there are obstacles that hinder and often occur in making APHT.

Keywords: *PPAT; deed of mortgage granting; accountability*

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bertanggung jawab dalam melaksanakan kewenangan dan kewajibannya salah satunya pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tujuan dari penulisan jurnal ini yaitu untuk mengetahui pertanggung jawaban PPAT dalam Pelaksanaan pembuatan APHT dan mengetahui kendala yang menghambat pelaksanaan pembuatan APHT. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif. Hasil pembahasan jurnal ini yaitu pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan APHT mulai dari tahap pengecekan dokumen oleh PPAT bertanggungjawab atas keaslian dan keabsahan dokumen. PPAT juga bertanggungjawab dalam proses pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan sampai dengan penyerahan APHT kepada kreditur. Kendala yang sering terjadi adalah para pihak yang membutuhkan waktu lama dalam pengumpulan dokumen atau melebihi batas waktu, pengecekan sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang dibilang terlalu lama, kesalahan penulisan dalam akta, dan keterlambatan dalam pendaftaran APHT. Kesimpulan dari jurnal ini bahwa pertanggungjawaban PPAT dimulain dari awal pendaftaran sampai dengan penyerahan APHT dan terdapat kendala yang menghambat dan sering terjadi dalam pembuatan APHT.

Kata Kunci: *PPAT; akta pemberian hak tanggungan; pertanggungjawaban*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset yang sangat berharga bagi masyarakat. Setiap tahunnya harga tanah semakin meningkat dan diprediksi untuk waktu yang akan datang tanah akan menjadi kebutuhan pokok

bagi masyarakat. Untuk mendapatkan tanah dapat dilakukan melalui jual beli tanah ataupun lelang dan lain-lainnya. Dengan adanya kegiatan jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Pengertian jual beli itu sendiri menurut Pasal 1457 KUH Perdata yaitu “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan pengertian jual beli menurut KUHPerdata pasal 1457 yaitu Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering (Soimin, 2004).

Sedangkan pengertian jual beli tanah yaitu suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang (Sutedi, 2010). Dalam proses proses pemindahan hak dibutuhkan pihak-pihak yang mendukung dan membantu serta menjadi penunjang terlaksananya jual beli tanah secara lancar yaitu misalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang dimana bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya, masing-masing (Peranginangin, 2007).

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan Akta sebagai bukti, tanpa Akta Jual Beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. PPAT dalam melaksanakan tugas serta tanggung jawabnya telah mendapatkan kepastian hukum sejak diundangkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006. Semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat semakin tinggi pula minat masyarakat untuk membeli barang-barang kebutuhan yang diinginkannya tak heran banyak masyarakat yang mengambil pinjaman kepada lembaga kredit atau bank dengan menjaminkan

sertifikat tanahnya sebagai jaminan untuk mengambil hutang di bank atau lembaga perkreditan. Dalam hal tanah dijadikan jaminan dalam bank maka bank atau lembaga perkreditan wajib membuat akta pemberian hak tanggungan dimana yang berwenang membuat akta tersebut yaitu PPAT.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah (selanjutnya disingkat “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 disingkat “UUPA”), berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu dengan kreditor-kreditor lainnya. Objek Hak Tanggungan diatas tidak terbatas pada tanah saja, melainkan atau tetapi terhadap benda-benda lainnya juga yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah.

Tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tentunya juga mengakibatkan adanya sanksi apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Demikian juga dengan kewajiban PPAT yang berhubungan terkait dengan praktek pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan, juga terdapat sanksi tertentu apabila tidak dilaksanakan sesuai Peraturan Perundang Undangan yang berlaku. Dengan adanya permasalahan tersebut maka penulis tertarik untuk menulis jurnal yang berjudul “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”.

Teori yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam jurnal ini yaitu teori tanggung jawab hukum. Teori ini dikemukakan oleh Hans Kelsen dimana menurut pendapatnya tanggung jawab hukum yaitu seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan (Kelsen, 2007). Selanjutnya tanggung jawab sendiri menurut Hans Kelsen dibagi menjadi 4 yaitu yang pertama pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri, kedua pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain, ketiga, pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian, dan yang terakhir yaitu pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan

tidak diperkirakan (Mutaqien, 2006). Dengan adanya teori tanggung jawab hukum dapat memberikan arah ataupun petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu jurnal ini lebih memfokuskan kepada hukum positif yang berlaku yaitu tentang: tanggung jawab atau pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan akta APHT, dengan dasar teori tanggung jawab menjadi pedoman guna menentukan bagaimana pertanggung jawaban PPAT.

Dari latar belakang masalah di atas maka penulis akan membahas persoalan terkait sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pertanggung jawaban PPAT dalam proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan?
- 2) Kendala apa sajakah yang dapat menghambat pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan?

Untuk membuktikan jurnal ini dapat dipertanggung jawabkan keasliannya maka penulis telah membandingkan dengan beberapa jurnal maupun penelitian yang dilakukan oleh peneliti lain dengan topik atau tema yang sama terkait dengan judul jurnal ini. Yang pertama adalah penelitian yang dilakukan oleh peneliti bernama Natalia Chintya Odang dengan judul penelitiannya “Tinjauan Yuridis Terhadap Peranan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Studi Kasus Perkara Nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS”, peneliti memfokuskan topiknya lebih kepada permasalahan yang terjadi dalam perkarainomor 18/ PDT.G/ 2010/ PN.GS yaitu peranidan tanggungjawab PPAT dalam pembuatan APHTidan apakah putusan dari perkara tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum (Odang, 2012).

Penelitian yang kedua yaitu berjudul “Peranan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Praktek Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Di Kota Semarang”, tesis yang ditulis oleh Rehulina Manik, dimana peneliti memfokuskan kepada kinerja PPAT dalam praktek pendaftaran akta pemberian hak tanggungan di kota Semarang dan peran serta tanggung jawab PPAT sejak pemberian sampai pendaftaran APHT tersebut (Manik, 2005). Penelitian yang ketiga yaitu berjudul “Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Akad Mudharabah Pada Bank Syariah” oleh Rina Nurhidayati, dimana penelitian tersebut memfokuskan kepada konsep pengikatan jaminan dimana terhadap hakiatas tanah menurutiperaturan perundang-undangan yang ada di Indonesia dan Hukum Islam serta peran dan tanggung jawab PPAT terkait dengan APHT dalam akad Mudharabah pada Bank Syariah (Nurhidayati, 2016).

Dengan adanya penelitian-penelitian di atas yang mempunyai topik atau tema yang sama dengan judul jurnal yang ditulis oleh penulis ini, tetapi mempunyai fokus pembahasan yang berbeda dimana penulis memfokuskan pembahasan jurnal ini tentang pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan kendala yang dapat menghambat pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Maka dengan adanya perbedaan fokus pembahasan dengan penelitian-penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa jurnal yang ditulis oleh penulis ini bisa dipertanggung jawabkan.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian sangat dibutuhkan dalam melakukan sebuah penelitian untuk kebutuhan penulisan jurnal maupun penelitian-penelitian lainnya. Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian (Abdul, 2004). Metode penelitian yang digunakan jurnal ini yaitu metode penelitian normative. Yang dimaksud dengan penelitian normatif adalah salah satu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun tersebut adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (Fajar, 2017). Jenis data dan bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait atau digunakan jurnal ini, bahan hukum sekunder berupa hasil penelitian ataupun jurnal, dan bahan hukum tersier berupa kamus besar atau kamus hukum dan media elektronik. Ketiga bahan tersebut disusun secara sistematis lalu dikaji dan kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (Soekanto, 1986). Metode analisis data yang digunakan dalam jurnal ini yaitu dengan pendekatan kualitatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih (Soemitro, 1982).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pertanggung Jawaban PPAT Dalam Proses Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pengertian dari tanggungjawab menurut kamus hukum dapat diartikan sebagai liability dan responsibility, istilah liability itu sendiri lebih mengarah pada pertanggung jawaban hukum yaitu

tanggung gugati akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik (Ridwan, 2006). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan kewenangannya berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT pada Pasal 2 sampai dengan Pasal 4, dimana salah satu kewenangan PPAT adalah membuat akta pemberian hak tanggungan (APHT). Dalam pelaksanaan pembuatan akta APHT itu sendiri menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan dibagi menjadi 2 (dua) tahap yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin atau didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan.
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Apabila dilihat berdasarkan urutan kegiatannya, pembebanan Hak Tanggungan dibagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu tahap pertama adalah adanya perjanjian utang piutang, tahap kedua adalah pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT, dan tahap ketiga adalah tahap pendaftaran serta pemberian sertifikat Hak Tanggungan. Maka pendaftaran merupakan tahap akhir proses pembebanan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pendaftaran dilakukan apabila:

- a. Pertama, adanya perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang yang didalamnya terdapat janji untuk memberikan hak atas tanah sebagai agunannya. Perjanjian utang piutang ini selalu dibuat tertulis dibawah tangan atau dengan akta notariil, dimana perjanjian utang piutang ini merupakan dasar untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan atau berhubungan dengan pemberian jaminan yang dimaksud.
- b. Kedua, janji tersebut kemudian direalisasikan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah tersebut dalam APHT dihadapan PPAT. Dapat diartikan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus dengan akta otentik, bukan akta dibawah tangan.

Dalam tahapan persiapan pembuatan APHT oleh PPAT dilakukan dengan cara mengumpulkan data yuridis terlebih dahulu dimana data yuridis tersebut menyangkut subyek (debitor dan kreditor atau calon pemberi dan calon pemegang Hak Tanggungan) data yuridis dari

objek Hak Tanggungan dan dokumen lain tentang adanya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang. Berdasarkan data yuridis yang dikumpulkan, PPAT dapat mengetahui berwenang tidaknya para pihak untuk melakukan perbuatan hukum serta alas haknya dan objeknya bebas dari sengketa, sehingga dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak pembuatan APHT tersebut. Peranan PPAT disini yaitu sangat penting terkait pengecekan data yuridis dengan memastikan keaslian dan keabsahan dari data-data yuridis ataupun dokumen-dokumen yang dibutuhkan dan jika. Tahap selanjutnya setelah pengecekan data yuridis yaitu pembuatan akta APHT oleh PPAT sesuai dengan Pasal 101 PMNA / KBPN Nomor 3 tahun 1997. Untuk pembuatan akta APHT oleh PPAT harus dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT, atau jika terdapat keadaan yang memaksa atau keadaan tertentu pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka dia dapat menguasakannya kepada pihak lain. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan PPAT atau Notaris dengan akta otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib untuk membacakan kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Adjie, 2000).

Adanya ketentuan batas waktu terkait pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran yaitu diatur di dalam Pasal 13 Ayat (2) disebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Tenggang waktu 7 hari tersebut dihitung sejak APHT ditandatangani, jadi dapat disimpulkan bahwa ketentuan batas waktu tersebut boleh diberikan tanpa memandang apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum, namun demi keamanan PPAT, APHT seharusnya baru ditandatangani jika semua berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap. Apabila terjadi keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi waktu 7 hari kerja tersebut, misalnya kelalaian dari para pihak yang belum melengkapi dokumen yang diperlukan, PPAT tidak bertanggung jawab atas kejadian tersebut, tetapi jika keterlambatan tersebut merupakan kelalaian dari PPAT, maka PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh kreditor dalam hal terjadi blokir terhadap objek Hak Tanggungan sehingga proses pendaftarannya terhambat, atau PPAT dikenakan sanksi tertentu sesuai dengan Pasal 23 UUHT. Pertanggung jawaban PPAT terhadap pelaksanaan pembuatan APHT dapat disimpulkan

bahwa dimulai dari pengecekan data yuridis dengan menjamin keaslian dan kebenaran dari dokumen-dokumen tersebut termasuk identitas para pihak, PPAT bertanggung jawab juga selama pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan sampai dengan penerimaan SKMHT dan penyerahan SKMHT kepada kreditor.

2. Kendala Yang Menghambat Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan oleh PPAT pasti terdapat kendala yang dapat menghambat proses dari pelaksanaan pembuatan APHT itu sendiri. Terdapat beberapa faktor yang dapat menghambat pelaksanaan pembuatan APHT itu sendiri, baik faktor dari para pihak, Kantor Pertanahan ataupun dari PPAT. Hambatan yang biasanya dialami oleh kreditor yaitu terkait dengan pengumpulan dokumen-dokumen yang banyak dengan jangka waktu yang terbilang cukup singkat sedangkan dokumen yang dibutuhkan banyak. Kendala yang sering dialami oleh PPAT yaitu pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang terbilang terlalu lama (30 hari) hal ini dikarenakan banyaknya pengecekan sertifikat hak atas tanah untuk pegajuan APHT, selain itu masih terdapat data dalam sertipikati Hak Atasi Tanah yang tidak sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan dan harus diukur lagi atau ganti blanko, dalam hal sertipikat harus dilakukan plotting daerah untuk menentukan titik tanah objek Hak Tanggungan terbilang cukup lama prosesnya. Selain faktor-faktor diatas kendala atau kesalahan yang sering terjadi yaitu terdapat kesalahan penulisan pada saat pembuatan akta, disini dalam hal kesalahan penulisan akta sudah sering terjadi dalam pelaksanaan pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Maka dari itu PPAT harus melakukan renvoi atau pembetulan untuk mengatasi dan memperbaiki kesalahan penulisan tersebut. Renvoi atau pembetulan ini dapat berupa coretan dengan penggantian disahkan apabila salah penulisan kata atau kalimat, penambahan disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang hilang atau belum ditulis, dan coretan tanpa penggantian disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang diulang. Dimana di bawah kalimat pembetulan atau renvoi tersebut harus ditandatangani atau diparaf para pihak yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Terkait dengan lewatnya batas waktu untuk mendaftarkan APHT oleh PPAT maka PPAT dapat digugat oleh para pihak dan akan dikenakan sanksi karena dianggap merugikan para pihak khususnya untuk pihak kreditor. Kendala-kendala yang telah di sebutkan dan dijelaskan oleh penulis di atas merupakan kendala yang biasa terjadi dalam pelaksanaan pembuatan Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan adanya kendala-kendala tersebut juga dapat menghambat pelaksanaan dari proses pembuatan APHT yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

D. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dari rumusan masalah diatas terkait dengan judul jurnal ini maka penulis menyimpulkan bahwa dalam hal pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dimulai dari proses pengecekan data yuridis dan dokumen-dokumen, disini PPAT harus teliti dalam memeriksa dokumen-dokumen dan bertanggungjawab atas keaslian dan keabsahan dokumen, yang kedua dalam proses pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan dimana PPAT harus bertanggung jawab agar tepat waktu sesuai Pasal 13 Ayat (2) disebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Tenggang waktu 7 hari tersebut dihitung sejak APHT ditandatangani. Kendala yang sering terjadi dan menghambat pelaksanaan pembuatan APHT yaitu yang pertama, dari para pihak yang membutuhkan waktu lama dalam pengumpulan dokumen atau melebihi batas waktu, kedua pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang dibilang terlalu lama, ketiga yaitu kesalahan penulisan dalam akta, keempat yaitu keterlambatan dalam pendaftaran APHT.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, K, M. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Adjie, H. (2000). *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Fajar, M. (2017). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Kelsen, H. (2007). *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Manik, R. (2005). *Peranan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Praktek Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Di Kota Semarang*. Universitas Diponegoro.
- Mutaqien, R. (2006). *Teori Hukum Murni*. Bandung: Nuansa & Nusa Media.
- Nurhidayati, R. (2016). *Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Akta Pemberian*

Hak Tanggungan Dalam Akad Mudharabah Pada Bank Syariah. *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 1, (No.2), p. 258–276.

Odang, N. C. (2012). *Tinjauan Yuridis Terhadap Peranan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Studi Kasus Perkara Nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS*. Universitas Indonesia.

Peranginangin, E. (2007). *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ridwan, H. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Soekanto, S. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Soemitro, R. (1982). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soimin, S. (2004). *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

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