

## **Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat**

**Anis Eka Asriati, Luluk Lusiati Cahyarini**

Program Studi Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [aniseka10@gmail.com](mailto:aniseka10@gmail.com)

### ***Abstract***

*The rapid growth of the economy, the increasing need for capital to support people's economic activities. So needed for financial institutions to accommodate credit facility financing. Warranty in the form of Dependent Rights. In the registration of dependent rights is required the role of PPAT as a deed maker. It is expected to perform its duties and positions in accordance with the laws governing it. This research is normative juridical research using the analytical descriptive. This research uses primary data and secondary data from the literature studies and field studies. Analyze and process collected data using qualitative analysis. The result of this research is that PPAT in carrying out its duties and positions to register dependent rights is in accordance with the laws and regulations governing it, but in the process of land registration, dependent rights met the obstacles, because banks that still allow registration of dependent rights on land that have not been listed so that it takes a long time to process the registration of dependent rights and can pose a risk to the creditors as creditors.*

**Keywords:** *Land Registrars; Registration of Liability Rights; Unregistered Land*

### ***Abstrak***

Pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat, maka meningkat kebutuhan permodalan untuk menunjang aktivitas ekonomi masyarakat. Maka dibutuhkan lembaga keuangan yang dapat mengakomodir pembiayaan berupa fasilitas kredit. Jaminan yang digunakan adalah jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan. Dalam pendaftaran hak tanggungan dibutuhkan peran PPAT sebagai pembuat akta. Diharapkan dalam melakukan tugas dan jabatannya berdasar pada aturan perundangannya. Metode pendekatan penelitian menggunakan yuridis normatif. Spesifikasi penelitiannya yakni deskriptif analitis. Adapun sumber data yang dipergunakan yakni data primer dan sekunder melalui studi kepustakaan dan studi lapangan. Menganalisis dan mengolah data-data yang terkumpul menggunakan analisis kualitatif. Penelitian ini mendapatkan hasil bahwa PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan sudah selaras dengan aturan perundangan yang mengaturnya, namun dalam proses pendaftaran hak tanggungan PPAT masih mengalami hambatan dengan adanya bank yang masih memperbolehkan melakukan pendaftaran hak tanggungan pada tanah yang belum bersertifikat sehingga membutuhkan jangka lama untuk memproses pendaftaran hak tanggungannya dan dapat menimbulkan resiko untuk pihak kreditor sebagai pemberi kredit.

**Kata Kunci:** *PPAT; Pendaftaran Hak Tanggungan; Tanah Belum Bersertifikat*

## A. PENDAHULUAN

Meningkatnya bidang ekonomi nasional, maka sangat butuh penyediaan dana dalam jumlah yang besar, Diperlukannya lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberi kepastian hukum bagi pihak yang terlibat, pembangunan ekonomi merupakan upaya yang dapat mendorong meningkatnya peran masyarakat di bidang pembangunan untuk mewujudkan kesejahteraan, keadilan dan kemakmuran bagi masyarakatnya berdasar pancasila dan UUD RI 1945. Meningkatnya pembangunan nasional, maka akan meningkatkan kebutuhan pendanaan yang didapatkan dari operasional kredit. Sebuah lembaga yang berkecimpung dalam perkreditan, seperti perbankan. Kredit perbankan sebagai sebuah produk bank konvensional yang biasa disalurkan ke masyarakat yang membutuhkan modal (Rizkianti, 2019). Pada pasal 1 ayat 1 UU No.10 tahun 1998 terkait perbankan, kredit ialah pendanaan atau yang serupa dengannya, berdasar persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan debitornya, dengan ketentuan debitor wajib menyelesaikan utangnya.

Terdapat beberapa pengikatan yang diatur ketentuan perundang-undangan yang berbeda, maka harus mengetahui macam-macam dan pengikatan atas benda tersebut, yaitu: Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai, dll. UUPA telah menyediakan lembaga hak jaminan yang kuat yakni Hak Tanggungan. Selanjutnya dibentuk peraturan baru yakni UU No.4 tahun 1996 terkait Hak Tanggungan atas Tanah berikut benda yang bersangkutan dengan tanahnya. Pembentukan peraturan pengganti, disebabkan aturan yang sebelumnya kurang memberi kepastian hukum dibidang kredit. Hak Tanggungan ialah hak jaminan atas tanah berkaitan penyelesaian suatu utang kepada kreditor lainnya. Bila debitornya terjadai wanprestasi, maka peminjam selaku pemilik hak tanggungan berhak untuk menjualnya melalui lelang umum tanah yang dijaminan sesuai aturan yang berlaku dengan mendahulukan daripada kreditor lainnya (Sutedi, 2006).

Berdasar pasal 1 ayat 1 UU No.4 tahun 1996, yang berbunyi:

“Hak Tanggungan ialah hak jaminan yang ditanggungkan pada hak atas tanah sesuai dengan UU No.5 tahun 1960 terkait Aturan Mendasar Pokok-Pokok Agraria, beserta ataupun tidak benda lainnya yang berkaitan dengan tanahnya, untuk penyelesaian suatu utang dengan memberi kedudukan yang mengutamakan ke suatu kreditur terhadap kreditur yang lain”.

Definisi hak tanggungan bukan hanya terfokus pada tanah, termasuk benda lainnya yang berdiri di atas tanah itu, lain halnya yang termuat dalam UUPA yang lebih ke asas pemisahan horizontal, yakni ada pemisahan antara tanah dengan benda di atas tanahnya (Parlindungan, 1966).

Fungsi dari jaminan adalah untuk keamanan modal yang diberikan kreditur kepada debitur, karena hak dari kreditur harus dilindungi, dan inilah pentingnya adanya lembaga jaminan. Jaminan berperan bagi bank dalam penyaluran pinjaman, sebab jaminan memberi hak ke bank untuk penyelesaian yang diagunkan jika debitornya wanprestasi, dipergunakan untuk melunaskan pinjamannya pada tempo yang ditetapkan sesuai kesepakatannya. Persyaratan objek Hak Tanggungan, wajib mendaftarkan dan ada sertipikat atas tanahnya, namun bila tanahnya belum memiliki sertipikat bisa juga diberikan Hak Tanggungan selama pembebanan Hak Tanggungannya dibarengi dengan pengajuan pendaftaran hak atas tanah itu (Halim, 2018).

Kesepakatan akad pada proses pemberian Hak Tanggungan memerlukan PPAT, yang memiliki peran dalam pembuatan APHT dahulu berdasar pasal 1 ayat 4 UU No.4 tahun 1996, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah pejabat umum berwenang dalam pembuatan akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah, serta akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sesuai aturan perundangan yang mengaturnya.” Pembuatan APHT dilakukan oleh PPAT untuk dasar agar dapat didaftarakannya Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan. Proses dalam membebankan Hak Tanggungan dengan tahapan pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT oleh PPAT, yang sebelumnya dilangsungkan akad utang-piutang, lalu dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan. PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatan bersangkutan diatur pada PP No.37 tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Atas dasar latar belakang tersebut PPAT dalam menjalankan tugas beserta jabatan harus selaras dengan aturan yang mengaturnya agar terhindar dari permasalahan dalam pendaftaran hak tanggungan.

Teori digunakan untuk menjelaskan gejala ataupun proses yang terjadi. Teori ini diujikan dengan realitas yang menunjukkan ketidakbenaran untuk menunjukkan berfikir yang tersusun sistematis, logis dan empiris dan simbolis. Teori berfungsi dalam mengarahkan/menunjukkan, meramalkan dan menguraikan fenomena yang dikaji (Meleong, 1993).

Teori merupakan kerangka intelektual yang diciptakan agar bisa menangkap dan menjelaskan objek yang akan dipelajari.

Kepastian merupakan sesuatu yang pasti. Kepastian hukum ialah kondisi pada tingkah laku orang secara personal, tim ataupun organisasi, terikat dan terletak pada jalur yang ditetapkan oleh aturan hukum (Rahardjo, 2003). Peraturan yang berisi ketentuan universal menjadi patokan untuk individu berperilaku di masyarakatnya dalam ikatan dengan sesama orang atau interaksi

dengan masyarakatnya. Peraturan tersebut jadi batas buat masyarakat dalam membebani ataupun melaksanakan tindakan terhadap individu. Terdapatnya ketentuan itu serta penerapan ketentuan tersebut memunculkan kepastian hukum (Marzuki, 2008).

Kepastian hukum ialah jaminan mengenai hukum keadilan. Pendapat Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum sebagai hal tetap dalam hukum, maka keduanya wajib diberi perlindungan untuk mewujudkan negara yang aman dan tertib. Sehingga hukum positif harus dipatuhi berdasar teori kepastian hukum dan nilai yang akan diharapkan yakni keadilan dan kebahagiaan (Ali, 2002).

Sajipto Rahardjo berpendapat bahwa penegakan hukum merupakan sesuatu buat mewujudkan keinginan- keinginan hukum menjadi realitas guna hukum tidak hanya sebagai kontrol sosial namun bagaikan pelengkap buat melaksanakan update ataupun perubahan dalam suatu masyarakat (Rahardjo, 1983). Secara konsep penegakan hukum ini terletak pada aktivitas menyeraskan nilai dalam norma yang baik yang diwujudkan dalam sejumlah nilai yang berbentuk kedamaian.

Berdasarkan sekelumit latar belakang di atas maka permasalahan yang diteliti dalam artikel ini adalah mengenai tinjauan yuridis PPAT dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan dan mengenai hambatan yang dialami PPAT dalam proses pendaftaran hak tanggungan.

Telah banyak penelitian-penelitian terdahulu yang telah meneliti tentang hak tanggungan. Donico Doly tahun 2011 meneliti tentang bagaimana pelaksanaan royas menurut UUHT dan PMA Nomor 3 Tahun 1997. (Doly, 2011). Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Wahyu Pratama di tahun 2015 meneliti tentang tata cara membebaskan hak tanggungan dan perlindungan hukum kepada debiturnya sesudah dieksekusi serta kekuatan hukum sertipikat hak tanggungannya sesudah berkekuatan hukum hak eksekutorial (Pratama, 2015).

Berdasarkan penelitian-penelitian di atas ada letak kebaharuan yang diteliti oleh Penulis dalam artikel ini, yakni Penulis lebih memfokuskan membahas berkaitan bagaimanakah kajian yuridis kesesuaian pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan oleh PPAT sesuai aturan dan hambatan yang dihadapi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan.

## **B. METODE PENELITIAN**

Peneliti menerapkan metode yuridis normatif yang mencakup data primer dan sekunder, yakni melalui melihat perundang-undangan yang terkait kemudian dikaji berdasarkan fakta yang sesuai dengan pengamatan di masyarakat.

Adapun spesifikasi penelitiannya yakni dengan deskriptif analitis. Pelaksanaan analisisnya hanya sampai taraf deskriptif dengan menganalisis serta menunjukkan kenyataan secara runtut sehinggabisa dimengerti dan disimpulkan.

Dalam mengumpulkan datanya, peneliti melakukan studi kepustakaan dan studi lapangan. Adapun data sekunder dari bahan tertulis yang digunakan berupa bahan hukum primer yang terdiri dari UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), UU No.4 tahun 1996 terkait Hak Tanggungan Atas Tanah berikud benda yang berhubungan dengan tanahnya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), PP No.24 tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, PMNA/Kepala BPN No.3 tahun 1997 mengena penerapan PP No.24 tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, PP No.37 tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan PPAT, Permen ATR/Kepala BPN No.5 tahun 2020 terkait Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik. Adapun bahan hukum sekundernya berupa buku literature, jurnal, karya ilmiah, makalah, dan dokumen yang berhubungan dengan objek yang diteliti untuk memperoleh informasi. Dikarenakan penelitiannya berbentuk yuridis normatif, sehingga dipergunakan data primer dari hasil wawancara dengan pihak berkepentingan yakni PPAT Kota Semarang.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Tinjauan Yuridis Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Semarang

PPAT dalam proses mendaftarkan pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam PP No.37 tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan PPAT pada pasal 1 ayat 1 yakni “PPAT ialah pejabat umum yang mempunyai wewenang dalam pembuatan akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum terkait Hak Atas Tanah dan Hak Milik Rumah Susun”.

Negara sebagai badan penguasa bisa melakukan pengaturan beragam hak atas tanah yang tertuang dalam pasal 16 ayat 1 UUPA. Pemberian beragam hak tanggungan atas tanah kepada individu atau lembaga, artinya pemilik hak bersangkutan berwenang untuk mengelola tanahnya berdasar haknya, selama tidak menyalahi batas yang ditentukan dan berkewajiban mendaftarkan hak atas tanahnya yakni pembebanan Hak Tanggungan untuk memperoleh kepastian hukum.(Bachtiar, 1993)

Lahirnya UUHT dikarenakan berdasar pasal 51 UUPA, yang mengungkapkan “Hak Tanggungan yang bisa dibebankan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna

Bangunan pada pasal 25,33 dan 39, diatur dalam UU”. Perintah Pasal 51 UUPA bisa terealisasi sesudah dikeluarkan UU No.4 tahun 1996. Dibentuknya UUHT yakni (Salim, 2014): seiring perkembangannya dan akan merasuk ke ranah pengaturan dan administrasi hak atas tanah, dalam memenuhi keperluan masyarakat umum disamping HM, HGU dan HGB yang tertunjuk selaku objek Hak Tanggungan oleh UUPA, Hak Pakai atas suatu tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dilakukan pemindahtanganan, diperlukan pembebanan Hak Tanggungan. Sehingga diperlukan UU yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah berikut benda di atasnya, sesuai yang tertuang dalam UUPA, sekaligus sebagai wujud unifikasi Hak Tanggungan Nasional.

Pasal 1 ayat 1 UUHT mengungkapkan Hak jaminan yang dilakukan pembebanan atas tanah, berdasar UUPA, beserta atau tidak benda lainnya sebagai sebuah kesatuan dengan tanahnya, selaku penyelesaian atas sebuah utang, dengan kedudukannya mengutamakan kreditor preference daripada kreditor lainnya (Adjie, 2018).

Akad dalam membebaskan Hak Tanggungan tidaklah independen, namun disebabkan oleh akad lainnya yang dinamakan perjanjian induk yakni akad utang piutang (kredit) yang menimbulkan utang yang dijaminan (Doly, 2011). Sebelum memberikan dan membebaskan Hak Tanggungan, dilakukan akad dari pihak yang memberi dan menerima hak tanggungan, yang mana pihak yang memberi berjanji akan memberi dan menyerahkan hak miliknya untuk penjaminan penyelesaian utang hak tanggungan yang dibuat terpisah dengan akad kreditnya (Pratama, 2015).

Subyek hukum dari Hak Tanggungan ialah individu atau badan hukum yang berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum pada objek hak tanggungannya. Pihak yang memegang hak tanggungan selaku pihak yang melakukan utang piutang yakni debitur dan kreditor. Pasal 4 UUHT mengungkapkan hak atas tanah atau objek yang bisa diberi pembebanan hak tanggungan ialah HM, HGB dan HGU, sementara pada pasal 4 ayat 2 diungkapkan ketentuan Hak Pakai berkemungkinan sebagai objek hak tanggungan. Hal ini sebagai ketentuan baru dikarenakan belum terdapat aturan terkait Hak Pakai yang berkemungkinan sebagai objek Hak Tanggungan.

PP No.37 tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan PPAT sebagai satu-satunya pembuat akta otentik. PPAT didalam praktiknya tidak dapat menolak pembuatan akta pendaftaran pembebanan hak tanggungan apabila dimintakan kepadanya, PPAT dapat menolak apabila terdapat alasan seperti kurangnya syarat-syarat yuridis yang belum dapat dipenuhi oleh pemohon dari akta pendaftaran pembebanan hak tanggungan tersebut (Ismawati, 2018).

Peran PPAT secara tegas tertuang dalam UU No.4 tahun 1996 terkait Hak Tanggungan atas tanah berikutan benda di atasnya dan PP No.24 tahun 1996 terkait Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP No.10 tahun 1961, yakni peranan pejabat umum yang memiliki wewenang menyusun akta pemindahan beserta pembebanan hak atas tanah, dan akta lainnya yang tertuang dalam aturan perundangan yang mengaturnya, selaku rekanan kepala kantor pertanahan dalam mendaftarkan tanah melalui pembuatan akta sebagai data awal pendaftaran tanahnya (Harsono, 2007).

PPAT bertugas melaksanakan sebagian proses dalam mendaftarkan tanah melalui pembuatan akta pendaftaran pembebanan hak tanggungan yang dijadikan bukti sudah dilakukan perbuatan hukum terkait hak atas tanahnya, lalu dipergunakan sebagai acuan dalam membuat akta pendaftaran pembebanan hak tanggungannya oleh sebab perbuatan hukum, yang tertuang dalam pasal 2 ayat 1 PP No.37 tahun 1998.

PP No.24 tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah dan PP No.37 tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan PPAT sebagai aturan yang membuktikan keberadaannya PPAT. Hal tersebut merupakan landasan yuridis mengenai peran PPAT yang dijamin oleh Perundang-undangan khususnya dalam hal mengenai pendaftaran Hak Tanggungan. Pada era globalisasi saat ini peran PPAT mengalami perubahan yang tertuang dalam PMNA No.5 tahun 2020 terkait Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik.

Prosedur dalam membuat akta Hak Tanggungan yang berlangsung dihadapan PPAT yakni:

- a. Dilakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah atau HM atas satuan rumah susun dengan data di Kantor Pertanahan dengan menunjukkan sertipikat aslinya.
- b. Digunakan format untuk pembuatan akta.
- c. Apabila dibutuhkan izin untuk peralihan tersebut, maka harus diperoleh izin sebelum pembuatan akta.
- d. Pembuatan APHT wajib diikuti oleh para pihak yang melaksanakan perbuatan hukum atau pihak yang diberi kuasa melalui surat kuasa tertulis berdasar aturan perundangan yang ada.
- e. Proses APHT wajib dihadiri oleh 2 orang saksi.
- f. PPAT membaca akta terhadap para pihak terkait dan menjelaskan terkait muatan dan maksud aktanya, beserta proses dalam mendaftarkan hak tanggungannya yang hendak dijalankan sesuai ketentuannya.

- g. APHT dibacakan isinya kepada kepada para pihak dan dihadapir 2 saksi sebelum penandatanganan kedua pihak terkait, saksi dan PPAT.
- h. PPAT menyampaikam APHT yang menginput dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Aplikasi Mitra ATR/BPN untuk didaftarkan. Sesuai dengan Permen ATR/Kepala BPN No.5 terkait layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik.

Sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan PPAT diwajibkan untuk melakukan pengecekan sertifikat agar dalam melakukan pembuatan APHT sudah dipastikan sertipikat tersebut sesuai dengan data fisik dan data yuridis pada catatan di Kantor Pertanahan. ketika sertipikat tersebut telah selesai diperiksa maka akan muncul hasil pemeriksaan berupa catatan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan

PPAT dapat menolak untuk membuat akta tertentu khususnya dalam pembuatan akta hak tanggungan yang tidak memenuhi prosedur. Seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa agar supaya bisa menjadi acuan yang kokoh untuk pendaftaran peralihan hak serta pembebanan hak yang bersangkutan. PPAT mempunyai tanggung jawab memverifikasi persyaratan legalnya tindakan hukum yang bersangkutan yaitu menggunakan mencocokkan data yang ada pada sertipikat dengan daftar-daftar yang terdapat pada Kantor Pertanahan. Sesuai dengan Pasal 10 Permen Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 mengenai Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik, PPAT diwajibkan untuk membuat surat pernyataan yang menjamin bahwa data yang PPAT adalah data yang benar.

Terdapat alasan-alasan yuridis PPAT bisa menolak pembuatan suatu akta khususnya APHT yang dibenarkan PP No. 24 Tahun 1997:

1. Pada sebidang tanah yang tercatat atau hak milik atas satuan rumah susun, tidak ditunjukannya sertifikat asli hak yang bersangkutan ataupun sertifikat yang diberikan tidak seperti dalam daftar yang terdapat pada Kantor Pertanahan.
2. Pada tanah yang belum tercatat, tidak disampaikan:
  - a. Surat bukti yang dijelaskan pada pasal 24 ayat 1 atau SK Kepada Desa atau Kelurahan, yang menjelaskan jika yang bersangkutan menguasai sebidang tanah itu seperti yang dimaksud pada pasal 24 ayat 2.



- b. SK yang menjelaskan jika sebidang tanah belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, ataupun tanah yang terdapat pada daerah yang jauh dari letak Kantor Pertanahan, dari pemegang hak diperkuat oleh Kepala Desa atau Kelurahan.
- c. Ketika berbagai pihak yang ingin melaksanakan tindakan hukum yang bersangkutan ataupun salah satu saksi, seperti yang dijelaskan pada pasal 38 PP No. 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, tidak mempunyai hak ataupun tidak sesuai dengan ketentuan untuk melakukan tindakan tersebut.
- d. Salah satu pihak ataupun berbagai pihak yang melakukan tindakan dengan berdasarkan surat kuasa mutlak yang secara garis besar berisi tindakan hukum peralihan hak.
- e. Ketika akan dilakukannya tindakan hukum belum memperoleh izin pejabat ataupun lembaga yang mempunyai kewenangan.
- f. Ketika obyek terdapat sengketa
- g. Tidak terpenuhinya persyaratan ataupun melawan ketentuan Undang-Undang.

Pemberian Hak Tanggungan yaitu untuk memberikan kepastian hukum, dengan tindakan serta mengesahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT. Dijelaskan dalam Pasal 8 dan 9 UUHT yang merupakan subyek dari Hak Tanggungan adalah Pemberi Hak Tanggungan 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 yang sekarang sudah berlaku peraturan terbaru dalam layanan proses pendaftaran hak tanggungan yakni Permen Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 mengenai Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik. Pada ketentuan pasal 17 UUHT tersebut menginginkan supaya peraturan pelaksanaannya ditindak lanjuti menggunakan ketetapan peraturan pemerintah, namun yang diterbitkan oleh pemerintah ialah Permen Agraria /Kepala BPN No 3 tahun 1996 mengenai Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku tanah Hak Tanggungan serta sertifikat Hak Tanggungan. Maka peraturan Pemerintah yang menjadi acuan adalah pasal 17 UUHT.

Berkaitan dengan prosedur Pembebanan Hak Tanggungan adalah pendaftarannya, Pasal 18 UUHT menyebutkan” pemberian hak tanggungan harus terdaftar di Kantor Pertanahan”. Mekanisme pendaftarannya Hak Tanggungan telah dijelaskan dalam Permen Agraria dan Tata

Ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik seperti di bawah ini:

**a. PPAT**

- 1) PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat
- 2) Pelaporan APHT dilakukan melalui Aplikasi Mitra Kerja ATR/BPN
- 3) Pelaporan akta diawali dengan membuat kode akta yang digunakan sebagai salah satu pengenalan akta yang terdiri dari 6 digit alfanumerik yang berbeda dengan nomor akta
- 4) PPAT menginput data akta yang meliputi: Nomor Akta, Tanggal Akta, Pemegang Hak Tanggungan, Nilai Tanggungan, Objek Hak Tanggungan dan Lainnya apabila diperlukan
- 5) Apabila di dalam APHT terdapat dua nilai yaitu nilai pelunasan hutang dan nilai tanggungan, maka yang di input adalah nilai tanggungan
- 6) PPAT menggunggah APHT dan data pendukungnya yaitu NPWP debitor, KTP, SPPT PBB, sertipikat, SKMHT apabila dikuasakan dan formulir pernyataan dan pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran dokumen
- 7) PPAT mengunduh surat pengantar akta dan dicetak sebanyak 3 rangkap dan ditandatangani serta dibubuhi stempel PPAT
- 8) PPAT memindai Scan dan menginput surat pengantar akta sebagai bukti penyampaian asli APHT dan data pendukungnya secara elektronik kepada kantor pertanahan melalui aplikasi mitra kerja ATR/BPN.

**b. KREDITOR**

- 1) Kreditor mengajukan permohonan pelayanan pendaftaran hak tanggungan dengan mencari APHT yang sudah dilaporkan PPAT dari system HT-el.
- 2) Kreditor menggunggah dokumen pendukung lain dan membuat pernyataan kesesuaian data dalam bentuk digital.
- 3) Kreditor mengecek kesesuaian data dokumen permohonan pendaftaran hak tanggungan yang di upload oleh PPAT dengan dokumen fisik
- 4) System HT-el akan memberikan surat perintah setor biaya pelayanan (SPSBP)
- 5) Kreditor wajib membayarkan melalui bank paling lambat 3 hari
- 6) Setelah pembayaran terkonfirmasi, kreditor dapat memeriksa draft Sertipikat HT-el
- 7) Sertipikat HT-el akan dikirim melauai email dan dapat dicetak
- 8) Kreditor wajib memeriksa Sertipikat HT-el hasil layanan pendaftar hak tanggungan.

9) Jika terdapat kesalahan data yang tertera dalam sertipikat HT-el, kreditor dapat memperbaiki dengan waktu 30 hari

**c. KANTOR PERTANAHAN**

Melakukan validasi dari data yang dikirim PPAT dan Kreditor melalui Aplikasi Mitra kerja ATR/BPN

Prosedur pendaftaran menggunakan Sistem HT-el, Hak Tanggungan wajib dituliskan pada buku tanah, tetapi yang jadi pembeda yaitu kreditor bisa melaksanakan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Tanah ataupun Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut melalui cara mencetak barcode yang dikeluarkan Sistem HT-el serta menempelkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun (Imanda, 2020).

Pada pasal 13 UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa pembebanan Hak Tanggungan harus terdaftar di Kantor Pertanahan paling lama 7 hari kerja setelah ditandatanganinya APHT, PPAT menginput data kepada Kantor Pertanahan melalui aplikasi mitra kerja ATR/BPN. Pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan di Kantor Pertanahan dengan dicetaknya bukti daftar Hak Tanggungan serta menuliskannya pada buku tanah hak atas tanah objek Hak Tanggungan selanjutnya menempelkan barcode dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan bisa dibebankan kepada orang lain namun harus mengikuti prosedur yaitu dengan dibikannya Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan PPAT, dijelaskan dalam Pasal 15 UU Hak Tanggungan jika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat oleh PPAT serta sesuai dengan ketentuan di bawah ini (Adjie, 2018).

1. SKMHT tidak berisikan kuasa untuk dilakukannya perbuatan hukum lainnya selain dari kuasa dalam pembebanan Hak Tanggungan ataupun tindakan hukum selain kuasa dalam pembebanan Hak Tanggungan tidak diperbolehkan, contohnya berisikan kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan ataupun perpanjangan hak atas tanah.
2. Larangan isi kuasa substitusi. larangan kuasanya dipindah ke pihak ketiga, selain pihak yang sudah dinyatakan secara tegas pada SKMHT, hal tersebut bisa dibedakan tidak sebagai kuasa substitusi, apabila penerima kuasa memberi kuasa ke pihak ketiga dalam upaya mempertegas buat melakukan tindakan mewakili pribadinya, contohnya kepada kepala cabang Banknya ataupun pihak luar yang ditunjuk sebagai wakil.

3. Harus dituliskan dengan jelas objek Hak Tanggungan, banyak hutang beserta nama dan identitas kreditor dan nama dan identitas debitur, jika debiturnya bukan yang memberikan Hak Tanggungan. Hal tadi harus dituliskan secara jelas, lantaran terdapat kemungkinan antara pemilik tanah ataupun benda yang menjadi tanggungan tidak bisa dipastikan mempunyai bangunan yang terdapat di atasnya, apabila tidak sama maka identitas debitor wajib dicantumkan dan ikut menandatangani SKMHT.
4. Kuasa sebagai membebaskan Hak Tanggungan tidak bisa ditarik balik bisa selesai karena bagaimanapun juga terkecuali lantaran kuasanya itu sudah habis jangka waktunya. SKMHT tentang hak atas tanah yang telah tercatat harus disertai pembuatan APHT maksimal satu bulan setelah diserahkan. SKMHT atas tanah yang belum tercatat harus disertai menggunakan pembuatan APHT maksimal tiga bulan sehabis diserahkan. Sebagaimana maksud dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) tidak berlaku pada SKMHT diserahkan buat menjamin kredit yang ditentukan pada UU. Apabila SKMHT tidak disertai dengan pembuatan APHT pada saat yang telah sudah ditentukan batal demi hukum.

Pasal 15 ayat (1) menjelaskan didalam angka 7 pada asas pemberian Hak Tanggungan harus dilaksanakan pemberi Hak Tanggungan. jika diperlukan dalam pembebanan Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Surat kuasa tersebut wajib diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan serta dipenuhi syarat mengenai isinya. Jika belum terpenuhi persyaratan tersebut menyebabkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, bahwa surat kuasa tadi tidak bisa dipakai menjadi dasar pembuatan APHT, dan PPAT bisa menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuatkan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak terpenuhinya syarat.

Apabila terjadi wanprestasi maka akan dilakukan eksekusi Hak Tanggungan, dan pemegang Hak Tanggungan mendapatkan prioritas pertama melelang 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

tanggung. Apabila terdapat sisa penjualan tetap menjadi hak pemegang Hak Tanggungan (Ismawati, 2018)

## **2. Hambatan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Semarang**

Hambatan yang biasanya dihadapi khususnya di kantor kami dalam pendaftaran membebaskan Hak Tanggungan di Kota Semarang yaitu masih adanya bank yang memperbolehkan membebaskan hak tanggungan di tanah yang belum terdapat sertipikat. 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 yaitu Melakukan pengukuran tanah, Menggambar peta bidang, Panitia A, Pengumuman 3 bulan, Munculnya SK, 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 persertifikatan, hal tersebut juga menyebabkan kurangnya kepastian hukum. Misalnya dalam waktu pengumuman ternyata ada sanggahan dari pihak luar 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 menaruh kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertipikat buat menjaminkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa bila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang dari menurut konversi hak lama yang sudah memenuhi syarat buat didaftarkan namun pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak

Tanggungannya dilakukan dibarengi permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Walaupun dalam perundang-undangan membolehkan pembebanan hak tanggungan pada tanah yang belum bersertipikat tetapi hal tersebut terdapat resiko.

Praktik pembebanan Hak Tanggungan yang tidak bersertipikat didahului menggunakan pembuatan SKMHT oleh PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT. dilakukan cara ini sebenarnya kurang sempurna Karena pembuatan SKMHT sebenarnya fungsinya bukan untuk kondisi tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan belum bersertipikat namun dipakai pada hal pemberian Hak Tanggungan tidak bisa hadir dalam pemberian hak tanggungan. jikasertipikat hak atas tanah belum jadi, maka tidak dapata dibuatkan APHT meskipun jangka waktu SKMHT habis dan dibuatkan SKMHT yang baru.

Jangka waktu SKMHT yaitu 3 bulan. Jangka waktu tersebut digunakan sebagai pelengkap surat-surat yang diperlukan buat pendaftaran hak atas tanah yang tentunya memerlukan 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.

#### **D. SIMPULAN**

Kajian hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan yaitu dengan membuat akta pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan menjadi bukti sudah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) dijadikan dasar bagi pembuatan akta pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna

Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Prakteknya pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan PPAT sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hambatan yang dialami dalam pelaksanaan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan di Kota Semarang salah satunya adalah masih adanya bank yang memperbolehkan membebaskan Hak Tanggungan pada tanah yang belum bersertipikat, padahal cara tersebut dapat menimbulkan banyak resiko. Berdasarkan permasalahan tersebut PPAT mengalami hambatan. Hambatan Ektern, yaitu Jangka waktu pemrosesan sertipikat lama, karena harus melalui tahap (pengukuran tanah, menggambar peta bidang, panitia A, pengumuman 3 bulan, muncul SK, persertipikatan). Karena membutuhkan waktu yang lama sehingga kepastian hukumnya kurang, bisa beresiko debitur wanprestasi terlebih dahulu sebelum sertipikat jadi, sehingga tidak bisa dilakukan eksekusi. Dengan hambatan tersebut solusi PPAT adalah menunggu hingga proses pembuatan sertipikat itu selesai dan memberikan surat keterangan kepada kreditor bahwa sertipikat belum jadi. 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 debitur perihal tidak bisanya tanah yang belum bersertipikat tersebut dijadikan obyek Hak Tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Adjie, H. (2018). *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Ali, A. (2002). *Menguak Tabir Hukum ( Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Bachtiar, E. (1993). *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alurni.
- Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya."* Jakarta: Djambatan.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Meleong, L. J. (1993). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

- Parlindungan, A. . (1966). *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*.
- Rahardjo, S. (1983). *Masalah Penegak Hukum* (S. Baru, ed.). Bandung.
- Rahardjo, S. (2003). *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Salim. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sutedi, A. (2006). *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*.

#### **Artikel Jurnal:**

- Doly, D. (2011). Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya. *Negara Hukum, Vol 2/1*, 106.
- Halim, M. S. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Bonum Commune, Vol.1/1*.
- Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Notaire, Vol. 3*.
- Pratama, W. (2015). Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol. 3, 4*.
- Rizkianti, W. (2019). Studi Komparatif Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Bogor dan Kota Depok. *Yuridis, Vol.6/2*.

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik.



**Wawancara:**

Ismawati, Dina. 2018. *Wawancara PPAT Kota Semarang*. Semarang.