

TESIS

**KEWAJIBAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN**

*THE OBLIGATION TO REGISTER THE DEED OF GRANTING
MORTGAGE BY THE OFFICIAL MAKING THE LAND DEED
ACCORDING TO THE MORTGAGE LAW*



Oleh :

SYALWI AFRIANTI

NIM. B022181061

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**KEWAJIBAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Program Studi Magister Kenotariatan**

Disusun dan diajukan Oleh :

SYALWI AFRIANTI

NIM: B022181061

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2022

TESIS

KEWAJIBAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN OLEH PPAT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN

Disusun dan diajukan oleh:

SYALWI AFRIANTI

B022181061

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 05 September 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

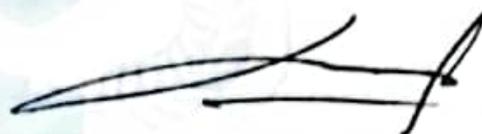
Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
NIP. 19671231 199103 2 002

Pembimbing Pendamping,



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 19840818 201012 1 005

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH.,M.H.M.A.P.
NIP.19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Syalwi Afrianti
NIM : B022181061
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis yang berjudul **KEWAJIBAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari Tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 17 Oktober 2022

Yang Menyatakan,



Syalwi Afrianti

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alaamiin puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tak lupa pula shalawat serta salam terhatur kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi suri tauladan dalam perjuangan menegakkan kebenaran dan kejujuran di muka bumi ini. Adapun judul penelitian tesis ini adalah Kepastian Hukum Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan Di Badan Pertanahan Nasional Di Kota Makassar dalam penelitian tesis ini, penulis masih menyadari terdapat kekurangan, untuk itu besar harapan semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar Magister Hukum.

Terimah kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua saya Bapak Ir. Mudawing Saenong, MM dan Ibu Junaini. S.H dan Adek" saya Novianti Akhriani. S.E., Muh. Yusril. S.T., Muh. Rajabul Syah, dan Media Masita Putri atas doa yang tidak pernah putus dan dukungan serta segala kebaikan mereka yang sampai kapanpun takkan pernah bisa untuk terbalaskan dan Suami saya Hari Ananda Gani, S.H dan Anak saya Muh. Ghazali dan Muh. Agus Syawal atas doa restu dan senantiasa memberi kasih sayang dan dukungan yang tiada henti dalam penyelesaian tesis ini.

Penelitian tesis inipun tidak akan terwujud tanpa bantuan serta dukungan dari para pembimbing, dosen-dosen serta berbagai pihak. Untuk itu melalui tulisan ini peneliti mengucapkan rasa terima kasih yang

sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin,
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Plt Wakil Dekan Bidang Akademik dan Riset, dan Inovasi
3. Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Sumber Daya yang juga selaku Ketua Komisi Penasihat yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan bantuan dalam materi tesis serta memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama penulisan tesis ini.
4. Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H. Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni dan Kemiteraan yang juga selaku Anggota Komisi Penasihat Tesis, yang juga bersedia meluangkan waktunya dan memberikan bantuan dalam materi tesis serta memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama penulisan tesis ini.
5. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Prof Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn selaku penasehat dalam penulisan tesis ini yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan bantuan dalam materi tesis serta memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama penulisan tesis ini
7. Prof. Dr. Andi Suriyawan M. Pide, S.H.,M.Hum., Dr. Kahar Lahae,

S.H.,M.Hum., dan Endang Soelianti, S.H. selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.

8. Bapak dan Ibu dosen Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang dengan tulus ikhlas memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama perkuliahan berlangsung sehingga memberikan banyak manfaat bagi penulis baik untuk saat ini maupun dimasa mendatang.
9. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai jariah. *Aamiin Ya Rabbal'alaamiin*. Terima kasih.

Makassar, 24 Juli 2022

Syalwi Afrianti

ABSTRAK

Syalwi Afrianti. Kewajiban pendaftaran akta pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah berdasarkan undang-undang hak tanggungan di Kota Makassar dibimbing oleh Farida Patittingi dan Muhammad Ilham Arisaputra.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan kewajiban PPAT dalam pendaftaran APHT dan implikasi hukum dari APHT yang didaftarkan oleh PPAT lebih dari 7 (tujuh) hari kerja

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian empiris. Data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dikategorikan sesuai jenis datanya. Kemudian data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu menganalisis data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, kemudian dipilih berdasarkan pikiran yang logis untuk menghindarkan kesalahan dalam proses analisis data

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Setelah berlakunya PMATR No. 5/2020, pendaftaran APHT dilakukan secara online. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan dengan cara PPAT menyampaikan APHT dan warkah pendukung akta kepada kantor pertanahan, akta dan dokumen warkah hanya disampaikan dalam bentuk scan melalui sistem hak tanggungan elektronik dan kantor pertanahan tidak lagi menerima dokumen fisik. 2) Dengan terlambatnya pendaftaran APHT, akan mempengaruhi waktu lahirnya Hak Tanggungan sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak kreditor, PPAT akan dikenakan sanksi administratif, berupa: teguran lisan; teguran tertulis; pemberhentian sementara dari jabatan; pemberhentian dari jabatan.jaminan itu sendiri dan kepastian perlindungan hukum bagi kreditor.

Kata Kunci : Akta; Pendaftaran; Hak Tanggungan

ABSTRACT

Syalwi Afrianti. The obligation to register the deed of granting mortgage by the official making the land deed according to the mortgage law in Makassar City was guided by Farida Patittingi and Muhammad Ilham Arisaputra.

This study aims to analyze the implementation of PPAT obligations in APHT registration and the implications of APHT registered by PPAT more than 7 (seven) working days.

This research was conducted using empirical research methods. The data obtained, both primary and secondary data, were categorized according to the type of data. Then the data was analyzed using qualitative methods, namely analyzing data related to the problem under study, then selected based on a logical mind to avoid errors in the data analysis process.

The results of this study indicate that: 1) Mortgage registration is carried out by the Land Office by making the Mortgage Land Book and recording it in the Land Rights Book which is the object of the Mortgage Rights and copying the notes on the relevant Land Title Certificate. After the entry into force of PMATR No. 5/2020, APHT registration is done online. Mortgage registration is carried out by means of PPAT submitting APHT and supporting documents to the land office, deed and warkah documents are only submitted in scanned form through the electronic mortgage system and the land office no longer accepts physical documents. 2) With the delay in APHT registration, it will affect the time of birth of Mortgage Rights, causing losses to the parties, PPAT will be subject to administrative sanctions, in the form of: verbal warning; written warning; temporary dismissal from office; dismissal from office. the guarantee itself and the certainty of legal protection for creditors.

Keywords: Deed; Registration; Mortgage right

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Orisinalitas Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Hak-Hak Atas Tanah	12
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	12
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	14
B. Hak Tanggungan.....	18
C. Akta Pemberian Hak Tanggungan	23
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	25
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	25
2. Tugas dan wewenang PPAT.....	26
3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
E. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum.....	30
F. Teori Kepastian Hukum.....	33
G. Kerangka Pikir	37
H. Defenisi Operasional	39
BAB III METODE PENELITIAN.....	41

A.	Tipe Penelitian.....	41
B.	Pendekatan Penelitian	41
C.	Bahan Hukum.....	42
D.	Analisis Data	43
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		44
A.	Pelaksanaan Kewajiban PPAT dalam Pendaftaran APHT.....	44
B.	Implikasi Hukum dari APHT yang didaftarkan oleh PPAT lebih dari 7 (tujuh) hari kerja	65
BAB V PENUTUP		86
A.	Kesimpulan.....	86
B.	Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Permasalahan yang sering muncul dalam dunia usaha yaitu mengenai pengusaha-pengusaha yang berkeinginan untuk dapat mengembangkan usahanya namun terkendala dengan modal yang kecil. Pada umumnya banyak pengusaha yang tidak mampu untuk memenuhi seluruh modal yang diperlukan dalam kegiatan usahanya, untuk mencukupi keterbatasan modal yang dimiliki para pengusaha membutuhkan pihak lain yakni lembaga perbankan ataupun lembaga pembiayaan untuk memberikan pinjaman modal tersebut melalui mekanisme perjanjian kredit.

Pada praktiknya terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat, mudah dijual, memiliki tanda bukti hak, sulit untuk digelapkan. Dengan demikian, terhadap tanah yang menjadi objek jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debitor kepada kreditor haruslah dilakukan dengan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan.

Pengaturan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan). Pasal 1 angka 1 menentukan :

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut Remy Sjahdeni,¹ Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Artinya jika suatu saat debitor berbuat wanprestasi, maka kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan cara melalui pelelangan umum.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dibuat dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan² (selanjutnya disingkat APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) (*vide* Pasal 10 ayat (1) dan (2)).

Jabatan PPAT dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan

¹ Remy Sjahdeni, 1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan) Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, cetakan I, Bandung : Alumni, hal. 15

² Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), walaupun tidak disebutkan secara eksplisit dengan nama PPAT, tetapi hanya disebut sebagai Pejabat. Kemudian dalam perkembangannya, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum lebih dipertegas dalam berbagai peraturan perundang-undangan.

Pada Pasal 1 angka 4 UU Hak Tanggungan menegaskan PPAT yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP 24/1997) sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, juga menyebut PPAT sebagai pejabat umum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 24: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu".

Pengaturan mengenai PPAT kemudian diatur lebih khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disingkat PP 37/1998) dalam Pasal 1 angka 1 menentukan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Untuk meningkatkan peranan PPAT serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam PP 37/1998, maka diperlukan menerbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PP 24/2016)

Berkaitan dengan jabatan PPAT dengan pemberian Hak Tanggungan, Pasal 13 UU Hak Tanggungan menentukan bahwa :

- (1).Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2).Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Merujuk pada Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang pada intinya menyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Dalam praktek perbankan nampak bahwa perjanjian pemberian kredit (perjanjian pokok) dan perjanjian penjaminan (*accessoir*) itu tercantum dalam formulir (model) atau akta yang terpisah.³ Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2003, *Hukum Jaminan Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Peroranga*. Liberty Offset :Yogyakarta. hal 37.

Pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan harus memenuhi dua tahap kegiatan, yakni :⁴

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya tanggungan yang dibebankan tahap memberikan Hak Tanggungan oleh PPAT (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang.

Berdasarkan uraian di atas, maka suatu pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan. Namun demikian, masih ada beberapa faktor yang menunjukkan bahwa terdapat suatu APHT yang terlambat didaftarkan. Berdasarkan hasil temuan penulis⁵, fakta yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Makassar masih terdapat PPAT yang mengajukan pendaftaran APHT melewati batas waktu yaitu 7 (tujuh) hari kerja. Oleh karena itu terdapat beberapa PPAT yang dikenakan sanksi berupa teguran lisan.⁶ Keterlambatan pendaftaran APHT akan mengakibatkan keterlambatan bagi Kantor Pertanahan untuk membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, hal ini tentu saja membuat sulit tercapainya

⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008. *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UU HAK TANGGUNGAN*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro : Semarang, Hal 62.

⁵ Hasil wawancara dengan Putri ayu dewi srikandi, Petugas Hak Tanggungan dan Roya Kantor Pertanahan Kota Makassar Pada Tanggal 14 Maret 2021

⁶ Merujuk pada ketentuan Pasal 23 ayat (1) UU Hak Tanggungan, bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan, dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dan pemberhentian dari jabatan.

kepastian hukum dan juga merugikan kepentingan kreditor yang telah dituangkan dalam APHT.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis mengemukakan permasalahan yang akan diuraikan lebih lanjut dalam tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan kewajiban PPAT dalam pendaftaran APHT?
2. Bagaimanakah implikasi hukum dari APHT yang didaftarkan oleh PPAT lebih dari 7 (tujuh) hari kerja?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan kewajiban PPAT dalam pendaftaran APHT.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis implikasi hukum dari APHT yang didaftarkan oleh PPAT lebih dari 7 (tujuh) hari kerja.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan literatur ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama yang menyangkut tentang hak tanggungan.
2. Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, baik itu masyarakat umum, praktisi bisnis, maupun pihak

perbankan, dalam upaya penegakan hukum yang berkeadilan dalam menerapkan ketentuan undang-undang terkait dengan hak tanggungan

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan penulis melalui internet penelitian tentang kepastian hukum terhadap APHT yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Makassar, sepanjang pengetahuan penulis ada judul yang serupa namun memiliki pokok permasalahan yang berbeda, adapun judul tersebut yaitu:

1. Ade Restya Helda, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Kegiatan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Tahun 2008).

Adapun perbedaan mendasar dari tesis di atas adalah terkait pokok permasalahannya yaitu: *Pertama*, peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah; *Kedua*, Kendala-Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah kerja Kota Jambi dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.

Hasil dari penelitian ini adalah *Pertama*, Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran tanah. Dan oleh

sebab itu, sangat diharapkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai semangat dan mental yang baik serta profesionalisme dalam menjalankan jabatannya melayani masyarakat dalam pembuatan akta tanah, agar tercipta rasa aman dan nyaman dari masyarakat serta tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri terwujud;

Kedua, bahwa dalam menjalankan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah menghadapi berbagai kendala atau permasalahan seperti 1. Buku tanah yang sering tidak diketahui dimana keberadaannya sehingga untuk melakukan pengecekan sertifikat dan pendaftaran balik nama membutuhkan waktu yang lama; 2. Terbatasnya jumlah dan kemampuan juru ukur pada kantor pertanahan tidak sebanding dengan semakin besarnya kebutuhan masyarakat yang cenderung meningkat sehingga juga diperlukan waktu yang lama untuk melakukan pengukuran (*Survey Cadastral*); 3. Persyaratan yang mengharuskan untuk melegalisir formulir pembayaran PBHTB maupun kewajiban membayar PBB tahun berjalan merupakan kendala tersendiri bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena seringkali SPPT-PBB tahun berjalan belum dikeluarkan oleh kantor PBB, ataupun prosedur yang berbelit-belit dalam pembayaran BPHTB; 4. Dalam hal kerja camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, hal ini dikarenakan padatnya beban kerja sebagai kepala wilayah pemerintahan juga

kurangnya pengetahuan dan pemahaman mengenai teknik pembuatan akta karena banyak camat yang berasal dari latar belakang pendidikan yang beragam.

2. Gilang Andhika Gunawan, Impelentasi kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Menyampaikan Akta Yang Dibuat Kepada Kantor Pemerintahan, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, Tahun 2020).

Adapun perbedaan mendasar dari tesis di atas adalah terkait pokok permasalahan yaitu: *Pertama*, Impelementasi kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menyampaikan akta yang dibuat Kepada kantor Pertanahan; *Kedua*, Akibat hukum terhadap keterlambatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menyampaikan akta yang dibuatnya kepada kantor pertanahan.

Hasil dari penelitian ini adalah *Pertama*, Implementasi kewajiban PPAT dalam menyampaikan akta yang dibuat kepada Kantor Pertanahan sudah dilaksanakan secara efektif. Hal tersebut dapat dilahat dari peresentase jumlah PPAT yang tepat waktu lebih banyak dibanding jumlah PPAT yang terlambat dalam menyampaikan akta yang dibuatnya. Adapun faktor yang menyebabkan keterlambatan PPAT dalam menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan sebagian besar dipengaruhi oleh faktor non teknis. Dalam hal ini, jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari yang telah ditentukan, tidak

dapat dipenuhi secara non teknis; *Kedua*, akibat hukum terhadap keterlambatan PPAT dalam menyampaikan akta yang dibuatnya kepada kantor Pertanahan yaitu, 1. Dikhawatirkan terjadi perbuatan hukum lain yang dapat merugikan pihak pembeli. Hal itu dikarenakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan PPAT belum dicatat perubahannya secara administrasi di kantor pertanahan, dan 2. Tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap para pihak atas perbuatan hukum yang dilakukannya.

3. Erman Fakhri. Keabsahan APHT yang Lahir Dari SKMHT yang Lewat Waktu. (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, Tahun 2020).

Adapun perbedaan mendasar dari tesis di atas adalah terkait pokok permasalahan yaitu: *Pertama*, Apakah sah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang lahir dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang lewat waktu; *Kedua*, Apakah upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditor atas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang lahir dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang lewat waktu.

Hasil dari penelitian ini adalah *Pertama*, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan batal demi hukum. *Kedua*, Upaya hukum yang dapat dilakukan yaitu: Litigasi, terdiri dari Pengadilan Negeri dengan

Gugatan Perdata dan Pengadilan Niaga dengan Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kemudian Non Litigasi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak-Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya. Sesuatu yang boleh, wajib dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah .

Dengan adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu

Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi,air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat

Pasal 2 ayat (2) UUPA dikemukakan bahwa hak menguasai negara adalah memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Hak menguasai negara yaitu memberikan kewenangan kepada negara pada tingkatan tertinggi untuk menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Selain itu, negara berwenang untuk menentukan dan

mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air, dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.⁷

Atas dasar hukum tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak atas tanah yang dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu :

Dalam ayat (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Dalam ayat (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

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

⁷ Wahyu, M., Moein, H. A., Bola, M., & Arisaputra, M. I. (2019). *Penggunaan Instrumen Kontrak dalam Pembangunan Centre Point of Indonesia*. *Mulawarman Law Review*, Volume 4 Issue 2, Fakultas Hukum Universitas Mulawarman, hal 87.

- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Berbagai macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, menurut Boedi Harsono merupakan hak atas tanah yang tidak bersifat mutlak, sekalipun hak milik.⁸ Hak-hak atas tanah yang individual dan bersifat pribadi berdasarkan Pasal 16 ayat (1) mengandung unsur bersama pada tiap hak atas tanah. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang merupakan hak bersama, karena tanah yang dihaki secara individual tersebut merupakan sebagian dari tanah bersama.⁹ Urip Santoso mengelompokkan ke dalam 3 (tiga) bidang besar macam-macam hak atas tanah dalam ketentuan Pasal 16 *juncto* Pasal 53 UUPA sebagai berikut:¹⁰

- a) Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu: hak-hak atas tanah ini tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- b) Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang, yaitu: hak atas tanah yang lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak ini macamnya belum ada.

⁸ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty : Yogyakarta, hal 43.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis (Hak Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia)*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal 70.

- c) Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu: hak atas tanah ini bersifat sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Pada hak atas tanah di atas yang bersifat tetap, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan tidak termasuk hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hak membuka tanah dan hak memungut hasil tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya dalam hal menggunakan tanah serta mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kedua hak ini adalah pengejawantahan hak ulayat dalam hubungan dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya.

Dalam lingkup hak ulayat, setiap warga persekutuan mempunyai hak yang sama untuk mengerjakan tanah yang ada dilingkungan masyarakat hukumnya. tanah yang diserahkan kepadanya adalah untuk dikerjakan, dan hasil kerjanya ini dipandang sebagai investasi yang menjadikan adanya hubungan hukum antara seorang penggarap dengan tanah yang digarapnya. Hubungan manusia dengan tanah tersebut melahirkan suatu dasar pemilikan atau konsepsi religi dan sifat komunal, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individu dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sedangkan religius mengandung unsur-unsur kebersamaan. Individu dapat memiliki tanah secara pribadi, tetapi

tidak berpedoman pada kepentingan pribadi semata, melainkan juga harus diingat kepentingan bersama yaitu kepentingan kelompok, inilah letak unsur kebersamaan. Konsep demikian melahirkan hubungan hukum antara manusia dengan tanah yang dimilikinya, atau dikuasainya, dengan orang lain, ataupun kepentingan lain, yang lebih besar dan bermanfaat bagi orang banyak (Pasal 6 UUPA) tanah mempunyai fungsi sosial.¹¹

Supriadi membedakan hak atas tanah menjadi 2 (dua) yaitu: hak primer dan hak sekunder.¹² Hak primer adalah hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli waris pemegang hak atas tanah tersebut.¹³ Hak sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara, karena hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan hak itu dimiliki oleh orang lain.¹⁴ Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah Hak Milik, HGU, HGB, serta Hak Pakai dan hak atas tanah yang termasuk hak sekunder adalah hak gadai hak bagi hasil, hak menumpang serta hak sewa tanah pertanian.

Berbeda halnya dengan pendapat Boedi Harsono, yang dimaksud hak primer adalah hak- Hak primer adalah hak atas tanah

¹¹ Suryana, A., Pide, A. S. M., & Lahae, K. (2021). *Pelepasan Hak atas Tanah Masyarakat Adat Suku Hatam: Tantangan dan Perkembangan Kontemporer*. Al-Azhar Islamic Law Review, Volume 3 Nomor 1, Program Studi Hukum Keluarga Islam (Ahwal Syakhshiyah), Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Azhar Gowa, hal 32.

¹² Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 59.

¹³ *ibid*

¹⁴ *ibid*

yang dapat dimiliki atau dikuasai langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli waris pemegang hak atas tanah tersebut.¹⁵ Hak sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara, karena hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan hak itu dimiliki oleh orang lain.¹⁶ Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah Hak Milik, HGU, HGB, serta Hak Pakai dan hak atas tanah yang termasuk hak sekunder adalah hak gadai hak bagi hasil, hak menumpang serta hak sewa tanah pertanian. Berbeda halnya dengan pendapat Boedi Harsono, yang dimaksud hak primer adalah hak- hak yang diberikan oleh Negara, hak yang langsung dari tanah negara.¹⁷ Hak sekunder adalah hak-hak yang bersumber dari hak pihak lain, yang diberikan oleh pemegang hak, dimana pemegang hak tersebut tidak kehilangan haknya.¹⁸ Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai, sedangkan hak atas tanah yang termasuk hak sekunder adalah HGB atas tanah Hak Pengelolaan, HGB atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas Hak Milik, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Sewa dan Hak menumpang yang diberikan oleh pemilik tanah.

¹⁵ *ibid*

¹⁶ *ibid*

¹⁷ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal 265.

¹⁸ *ibid*

B. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan merupakan unifikasi untuk hukum untuk tanah sebagai jaminan dari Debitor. UU Hak Tanggungan ini tidak hanya berlaku untuk perbankan, bahkan kreditor perorangan bisa menggunakan UU Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁹ Ada beberapa unsur pokok dari defenisi Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda – benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu.
- d. Hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lainnya.²⁰

Hak Tanggungan berdasarkan uraian – uraian dan pengertian – pengertian dapat ditarik ciri – cirinya, adapun ciri dari Hak Tanggungan adalah :

¹⁹ Habib Adjie. 2018. *Merelasikan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Eksekusi Hak Tanggunga*) Semarang: Duta Nusindo. Hal. 20. (selanjutnya disingkat Habib Adjie I)

²⁰ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas – Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok, dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung:Alumni,1999),hal.11

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun objek itu berada atau disebut dengan *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan; dan
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.²¹

Selain ciri di atas, keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang secara garis besar menyatakan bahwa objek Hak Tanggungan pada pemegang objek Hak Tanggungan yang dinyatakan pailit tidak masuk dalam bundel kepailitan

²¹ *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT.RajaGrafindo Persada, 2004. ,Hal.98

pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditur pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan ini.

Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengatur bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan". Lebih lanjut di dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UU Hak Tanggungan, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan adalah :²²

- 1) Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- 2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah, untuk dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, termasuk Hak

²² Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2008, Hlm. 56-57.

Tanggung jawab benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang karena hutang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publikasi;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum; dan
- d. Memerlukan penunjukan dengan UU.

Dalam UUPA hanya dikenal tiga hak yang memenuhi syarat wajib didaftarkan dan dapat dipindah tangankan, yaitu Hak, Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Hak milik, diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6."

Pasal 25 UUPA juga menjelaskan bahwa Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pasal 28 ayat (1) menyatakan bahwa: "Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan."

Kemudian pada Pasal 33 UUPA menjelaskan bahwa Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pasal 35 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa: “Hak Guna-Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.” Kemudian ketentuan Pasal 39 UUPA menjelaskan bahwa, Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

UU Hak Tanggungan juga memperluas objek Hak Tanggungan yang meliputi Hak Pakai atas tanah, ini berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Hak Pakai yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum selama jangka waktu tertentu untuk kepatuhan pribadi atau usaha. Tidak termasuk hak pakai yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial serta perwakilan negara asing, yang peruntukannya tertentu dan menurut sifatnya tidak dapat dipindah tangankan.

Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa: “Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas

dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Kemudian Pasal 4 ayat (5) UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa: “Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik”.

C. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang. Dalam Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan untuk berlakunya suatu Hak Tanggungan telah diatur didalam Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

Dari kedua peraturan tersebut di atas sudah merupakan syarat mutlak bagi kreditor yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitor dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitor dikemudian hari dimana kreditor dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (preferen) dari kreditor-kreditor lainnya.

Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan di hadapan PPAT, maka terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu “Selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani oleh kedua belah pihak, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut beserta warkah lain kepada kantor pertanahan.” Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.²³ Ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditor menjadi pemegang Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang bernama “Sertifikat Hak Tanggungan”. Pemberian Hak Tanggungan itu didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT) dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Selanjutnya, dalam memberikan hak tanggungan didahului dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pemberi dan penerima hak tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya yaitu dengan Surat Kuasa

²³ *Ibid*, hal 214.

yang berbentuk akta otentik. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hubungan antara jabatan dengan Pejabat, bagaikan dua sisi mata uang, pada satu sisi bahwa jabatan bersifat tetap (lingkungan pekerjaan tetap), dan pada sisi yang kedua bahwa jabatan dapat berjalan oleh manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban sehingga yang mengisi atau menjalankan jabatan. Jadi segala tindakan yang dilakukan oleh pejabat yang sesuai dengan kewenangannya merupakan implementasi dari jabatan.²⁴ Pejabat umum menurut pengertian yang dikemukakan oleh Boedi Harsono adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.²⁵ Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas

²⁴Habib Adjie, 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Refika Aditama, hal. 18 (selanjutnya disingkat Habib Adjie II)

²⁵Boedi Harsono, "PPAT Sejarah dan Kewenangannya". Majalah RENVOL, Nomor 844, IV, 2007, hal. 11

tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.²⁶

2. Tugas dan wewenang PPAT

Dalam Pasal 2 PP 24/2016 diatur bahwa: “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.” Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- 1) Jual beli.
- 2) Tukar menukar.
- 3) Hibah.
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
- 5) Pembagian hak bersama.
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
- 7) Pemberian Hak Tanggungan.
- 8) Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 3 PP 24/2016 diatur bahwa untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud di atas, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. PPAT khusus hanya berwenang membuat

²⁶Effendi Peraniangin, 2007. *Hukum Agraria Di Indonesia, satu telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali Press, hal. 436.

akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta

3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Syarat seseorang dapat diangkat menjadi PPAT setelah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP 24/2016 adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;

- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1(satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan;

Dalam Pasal 8 ayat (1) PP 24/2016 menentukan bahwa, PPAT

dapat berhenti menjabat apabila:

- 1) Telah meninggal dunia
- 2) Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
- 3) Diberhentikan oleh Menteri.
Mengenai pemberhentian, PPAT yang bersangkutan oleh Menteri terdiri atas:
 - a. Diberhentikan dengan hormat karena:
 - 1. Permintaan sendiri
 - 2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya.
 - 3. Merangkap jabatan.
 - 4. Dinyatakan pailit berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - 5. Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.
 - b. Diberhentikan secara tidak hormat karena:
 - 1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT
 - 2. Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
 - c. Diberhentikan sementara karena:

1. Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih.
2. Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah.
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
4. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT.
5. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembiayaan utang.
6. Berada dibawah pengampunan: dan/atau
7. Melakukan perbuatan tercela.

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

oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak tanggal penunjukannya tersebut.

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

E. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan. Jadi penegakan hukum pada hakikatnya adalah proses perwujudan ide-ide. Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penegakan

hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan. Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.²⁷

Keberhasilan penegakan hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor yang mempunyai arti yang netral, sehingga dampak negatif atau positifnya terletak pada isi faktor tersebut. Faktor ini mempunyai hubungan saling berkaitan dengan eratnya, yang merupakan esensi serta tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum.

1. Teori-Teori penegakan Hukum

Teori penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa faktor penegakan hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:

- a. Faktor Hukumnya Sendiri (Undang-Undang).
Praktek penyelenggaraan penegakan hukum di lapangan seringkali terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Hal ini dikarenakan konsepsi keadilan merupakan suatu rumusan yang bersifat abstrak sedangkan kepastian hukum merupakan prosedur yang telah ditentukan secara normatif.
- b. Faktor Penegak Hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum. Salah satu kunci dari keberhasilan dalam penegakan hukum adalah mentalitas atau kepribadian dari penegak hukumnya sendiri. Dalam rangka penegakan hukum oleh setiap lembaga penegak hukum, keadilan dan kebenaran harus dinyatakan, terasa, terlihat dan diaktualisasikan.
- c. Faktor Sarana atau Fasilitas yang Mendukung Penegakan Hukum.
Sarana dan fasilitas yang mendukung mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, penegakan hukum tidak dapat

²⁷ Dellyana, Shant. 1988. *Konsep Penegakan Hukum*. Yogyakarta : Liberty ,hal. 32.

berjalan dengan lancar dan penegak hukum tidak mungkin menjalankan peran semestinya.

- d. Faktor Masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.

Masyarakat mempunyai pengaruh yang kuat terhadap pelaksanaan penegakan hukum, sebab penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai dalam masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum maka akan semakin memungkinkan penegakan hukum yang baik.

- e. Faktor Kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Kebudayaan Indonesia merupakan dasar dari berlakunya hukum adat. Berlakunya hukum tertulis (perundang-undangan) harus mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar hukum adat. Dalam penegakan hukum, semakin banyak penyesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan kebudayaan masyarakat, maka akan semakin mudah menegakkannya.²⁸

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakkan hukum, juga merupakan tolak ukur daripada efektifitas penegakan hukum. Secara khusus P. de Haan menguraikan pandangan bahwa penegakan hukum seringkali diartikan sebagai penerapan sanksi, di mana sanksi merupakan penerapan alat kekuasaan (*machtsmiddelen*) sebagai reaksi atas pelanggaran norma hukum. Hakekat penegakan hukum adalah merupakan upaya menyelelarkan nilai-nilai hukum dengan merefleksikan di dalam bersikap dan bertindak di dalam pergaulan bermasyarakat demi terwujudnya keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan keadilan dengan menerapkan sanksi-sanksi.²⁹

²⁸ Soerjono Soekanto, 2008. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hal 8.

²⁹ Philipus M. Hadjon, 2005, *Penegakan Hukum Adminstrasi*, Penerbit Yurika : Jakarta, 2005 hlm. 1.

F. Teori Kepastian Hukum

Menurut Jimly Ashiddiqie³⁰ bahwa dalam hukum harus ada keadilan dan kepastian hukum dan kepastian hukum itu penting agar orang tidak bingung, tetapi keadilan dan kepastian hukum itu sendiri merupakan dua sisi dari satu mata uang. Antara keadilan dan kepastian hukum tak perlu dipertentangkan. Kalimatnya tidak boleh dipotong, berarti keadilan pasti identik dengan kepastian yang adil. Kalau ketidakpastian itu terjadi, berarti terjadi ketidakadilan bagi banyak orang. Jangan karena ingin mewujudkan keadilan bagi satu orang, tapi justru menciptakan ketidakadilan bagi banyak orang. Selain harus ada kepastian hukum, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan dan keteraturan. Keadilan, kepastian hukum, dan keteraturan itu harus diwujudkan secara simultan agar tercipta kedamaian hidup bersama. Kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu:

- 1) soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang kongkrit, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai suatu perkara, dan
- 2) Kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.³¹

Reinhold Zippelius juga membedakan kepastian hukum dalam dua pengertian, yaitu:³²

³⁰ Jimly Ashiddiqie, "Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan," <http://www.suarakaryaonline.com>, diakses tanggal 28 Februari 2021.

³¹ Darji Darmodiharjo dan Shidarta. 1996. *Penjabaran Nilai-nilai Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 44.

1. Kepastian dalam pelaksanaannya, maksudnya bahwa hukum yang resmi diundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara. Setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi dan setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi menurut hukum juga.
2. Kepastian orientasi, maksudnya bahwa hukum itu harus jelas, sehingga masyarakat dan hakim dapat berpedoman padanya. Hal ini berarti bahwa setiap istilah dalam hukum harus dirumuskan dengan terang dan tegas sehingga tak ada keraguan tentang tindakan apa yang dimaksud. Begitu pula aturan-aturan hukum harus dirumuskan dengan ketat dan sempit agar keputusan dalam perkara pengadilan tidak dapat menurut tafsiran subyektif dan selera pribadi hakim. Kepastian orientasi menuntut agar ada prosedur pembuatan dan peresmian hukum yang jelas dan dapat diketahui umum. Kepastian orientasi ini juga menuntut agar hukum dikembangkan secara kontinu dan taat asas. Undang-undang harus saling kait mengkait, harus menunjuk ke satu arah agar masyarakat dapat membuat rencana ke masa depan, begitu pula jangan dibuat undang-undang yang saling bertentangan.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.³³

Menurut Achmad Ali bahwa ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:³⁴

1. hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan;
2. hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim;
3. fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, selain juga mudah dilaksanakan; dan

³² Franz Magnis Suseno. 2001. *Etika Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001, hal. 79-80.

³³ Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, hal 157-158.

³⁴ Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, hal. 293.

4. hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum yaitu kepastian hukum. Asas kepastian hukum mengandung arti bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan baik atau tepat. Selain itu kepastian hukum harus didasarkan dengan prinsip keadilan. Mengenai keadilan, Tom Tyler merumuskan empat aspek yang harus ada agar tercipta keadilan, yaitu:³⁵

1. Suara
Kemampuan untuk berpartisipasi dalam kasus ini dengan mengekspresikan sudut pandang mereka;
2. Kenetralan
Berbagai prinsip hukum untuk diterapkan secara konsisten, yang berisi pengambil keputusan dan “transparansi” tentang bagaimana keputusan dibuat;
3. Sikap hormat
Setiap individu diperlukan dengan jaminan perlindungan martabat dan hak-hak mereka;
4. Pihak yang berwenang dapat dipercaya dengan sikap yang baik hati, peduli dan tulus dengan mendengarkan individu dan dengan memberikan penjelasan atau membenarkan keputusan untuk memenuhi kebutuhan para pihak yang berpekara.

Kepastian hukum diungkapkan oleh Roscoe Pound, mengandung dua pengertian, diantaranya:³⁶

1. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
2. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam

³⁵Husni, “*Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditor*”, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Putra, Surabaya, 2012, hal. 42.

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.* hal. 137

putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.

Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Tujuan utama dari hukum ialah kepastian. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya, dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman berlaku setiap orang. Adanya kepastian hukum dalam suatu Negara menyebabkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah.³⁷

Peraturan-peraturan yang tidak berdasarkan pada keputusan sesaat adalah system hukum yang berlaku. Sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan atau pelecehan pada individu ataupun kelompok merupakan pengertian dari asas kepastian hukum didalam penyelenggaraan Negara. Disini, hukum yang tidak boleh bertentangan serta harus dibuat dengan rumusan yang bias dimengerti oleh masyarakat umum. di dalam asas ini. Dengan hal ini, pengertian asas kepastian hukum dan keadilan yaitu hukum berlaku tidak surut sehingga tidak merusak integritas tistem yang ada dan terkait dengan adanya peraturan dan pelaksanaannya.³⁸

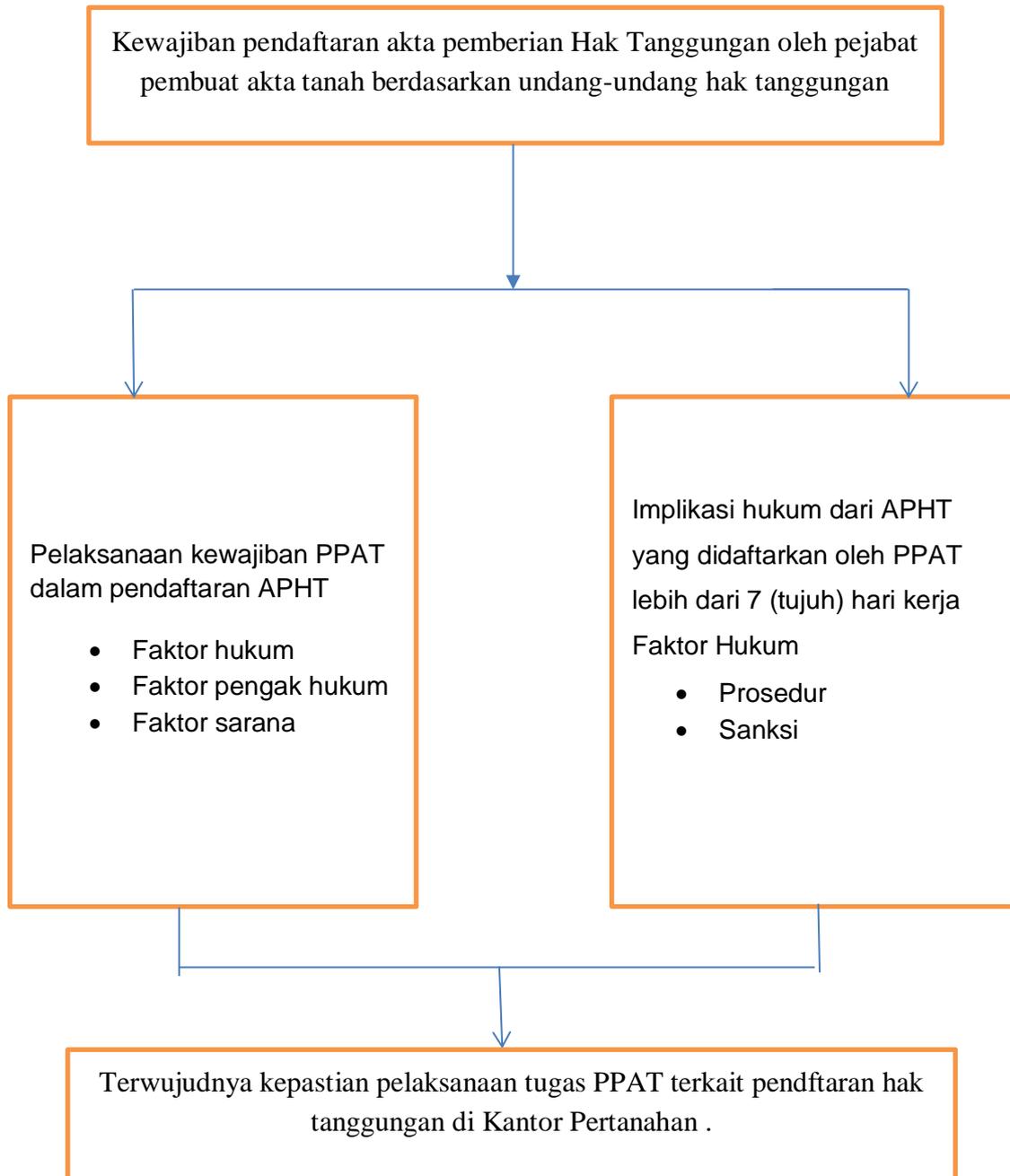
³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*

G. Kerangka Pikir

Penelitian ini dibatasi dengan judul yang hendak diteliti, dalam hal ini judul yang hendak diteliti yaitu Kewajiban pendaftaran akta pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah berdasarkan undang-undang hak tanggungan, tipe penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian empiris, yaitu dengan penelitian ini ditetapkan dua variabel yang akan diteliti dan dianalisis, variabel pertama yaitu kepastian Hukum terhadap APHT yang terlambat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Makassar dan variabel kedua adalah Apa faktor yang memengaruhi PPAT terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan Kota Makassar. Oleh karena itu peneliti merasa perlu untuk membahas masalah variabel pertama dengan indikator prosedur dan sanksi. Variabel kedua dengan indikator faktor hukum, faktor penegak hukum dan faktor sarana. Dari hubungan kedua variabel tersebut diatas maka tujuan yang hendak dicapai adalah Terwujudnya kepastian pelaksanaan tugas PPAT terkait pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan.

BAGAN KERANGKA FIKIR



H. Defenisi Operasional

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
3. APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya
4. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah
5. Faktor Hukum adalah pengaturan pendaftaran Hak Tanggungan
6. Faktor penegak hukum adalah pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum terkait pendaftaran hak Tanggungan

7. Faktor sarana adalah Fasilitas pendukung sebagai sarana untuk mencapai pendaftaran hak tanggungan.
8. Prosedur adalah mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan
9. Sanksi adalah hukuman yang diberikan kepada PPAT terkait keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan