

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negara Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum. Pernyataan tersebut termaktub dalam salah satu pasal di Undang-Undang Dasar 1945. Sebagai warga negara Indonesia di dalam sebuah negara hukum, dituntut untuk melakukan sesuatu menurut ketentuan yang berlaku. Demikian juga dalam urusan kekayaan atau hak milik lainnya, termasuk yang berkaitan dengan tanah. Tanah sebagai obyek dari perbuatan hukum harus dilakukan pengaturan secara rinci dan detail. Masalah yang berhubungan dengan tanah merupakan hal yang krusial dan sering dapat menimbulkan potensi sengketa yang berkepanjangan. Gagasan penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan masyarakat tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut: *"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"*.

Maksud daripada kekuasaan yang diberikan kepada negara adalah dengan memberikan kewajiban kepada negara untuk mengatur kepemilikan dan menentukan kegunaannya, sehingga semua tanah di seluruh wilayah negara dapat dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan umum tentunya tidak lepas dari berbagai permasalahan yang dihadapi termasuk dalam menyelesaikan permasalahan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tanah memiliki banyak fungsi, yaitu fungsi sosial dan ekonomi. Dilihat dari fungsi sosial, tanah memiliki fungsi sebagai tempat hidup manusia. Sedangkan fungsi ekonomi, tanah sebagai benda tak bergerak yang bisa diperjualbelikan dan digunakan sebagai barang jaminan hak tanggungan dalam proses beracara perdata sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan, yang selanjutnya disebut UUHT). Khususnya mengenai perjanjian, tanah seringkali dijadikan sebagai barang jaminan. Maka, dalam hal tersebut diperlukan pendaftaran sebagai bukti otentik kepemilikan atas tanah.<sup>1</sup>

Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA), menyatakan bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Istilah hak tanggungan, sebelum lahir UUHT tidak dijumpai dalam UUPA. Pasal 57 UUPA menyatakan bahwa selama sebelum keluarnya UUHT yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang tersebut dalam

---

<sup>1</sup> Lyana Andriani, 2009, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah Hak Milik sebagai Jaminan Kredit di Kabupaten Boyolali*, Tugas Akhir, Surakarta, hlm. 4.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverband* yang tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-1902.<sup>2</sup>

Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik sangat berkaitan erat dengan UUHT, termasuk mengenai hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas hukumnya.<sup>3</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, merupakan suatu kemajuan dalam pembangunan hukum agraria di Indonesia. Dengan berlakunya undang-undang tersebut, maka sejak saat itu segala hal yang berkaitan dengan hak tanggungan atas tanah dilaksanakan menurut ketentuan UUHT. Hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuit benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu.

Setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Undang-Undang ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditentukan oleh

---

<sup>2</sup> K. Wantjik Saleh, 1990, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 55.

<sup>3</sup> Perangin Effendi, 1991, *Hukum Agraria Indonesia, suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, hlm. 95.

Menteri Agraria.<sup>4</sup> Dari pernyataan ini dapat diketahui bahwa hak tanggungan juga merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan. Kewajiban untuk mendaftarkan hak tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima hak tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya. Sebagai contoh ketika pemberi hak tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran hak tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani hak tanggungan.

Fungsi jaminan tersebut adalah demi keamanan modal yang diberikan oleh kreditur kepada debitur (si pemberi modal). Hal ini memang sudah sewajarnya hak-hak dari kreditur harus dilindungi dan disinilah letak arti penting lembaga jaminan. Adapun proses pemberian hak tanggungan menurut UUHT adalah melalui 2 (dua) tahap:<sup>5</sup>

1. Tahap pembebanan hak tanggungan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) sebelumnya telah dibuat perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar dari hak tanggungan ini (Pasal 8 ayat (1) UUHT);

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 1996, *Komentar atas Undang-Undang Hak Tanggungan beserta Benda-benda yang Terkait dengan Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 345.

<sup>5</sup> Sunarto, 2005, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan di Kota Semarang*, Tugas Akhir, Semarang, hlm. 18.

2. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Pasal 10 ayat (2) UUHT, menyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut APHT) oleh PPAT sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan di dalam ayat (3) menyatakan bahwa apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pembebanan hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah suatu proses untuk memenuhi asas publisitas atau informasi. Informasi dapat diartikan sebagai suatu pesan, baik sebagai pesan verbal maupun non verbal.<sup>6</sup>

Pembebanan Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, dan PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan serta warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Fungsi Kantor Pertanahan adalah melakukan pendaftaran atas Hak Tanggungan berdasarkan APHT yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan 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. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke-tujuh setelah penerimaan secara lengkap

---

<sup>6</sup> Hafied Cangara, 2003, *Pengantar Ilmu Komunikasi*, Rajawali, Jakarta, hlm. 19.

surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke-tujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan tersebut.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya. Kewenangan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan hak dan kekuasaan untuk bertindak. PPAT memiliki hak dan kekuasaan untuk melakukan suatu tindakan membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Melihat perkembangan ekonomi di zaman sekarang, terutama di daerah Sleman daerah yang perkembangan ekonominya sangat pesat. Banyak warganya yang menanggihkan tanahnya ke setiap bank demi mendapatkan pinjaman dari bank. Yang dimana proses ini membutuhkan kerjasama dengan seorang PPAT untuk mendaftarkan tanah atau satuan rumah susun ke dalam hak tanggungan ke BPN Sleman (Badan Pertanahan Nasional).

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan bagian dari tanggung jawab PPAT. Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai kewajiban terhadap segala sesuatu, fungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikap tindak sendiri atau pihak lain.<sup>7</sup> Tentunya dengan adanya kewajiban tersebut, mengakibatkan adanya sanksi apabila kewajiban tersebut dilalaikan atau tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Termasuk

---

<sup>7</sup> Tim Prima Pena, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (Edisi Terbaru)*, Penerbit Gitamedia Press, Surabaya, hlm, 794

kewajiban PPAT sehubungan dengan adanya praktik pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan juga mengandung sanksi tertentu apabila tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya

#### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran hak tanggungan di Kabupaten Sleman?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran hak Tanggungan di Kabupaten Sleman ?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji tentang Pelaksanaan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui Tanggung Jawab PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan tersebut.

## **E. Manfaat Penelitian**

### **1. Bagi Ilmu Pengetahuan**

Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya Hukum Agraria/Hukum Pertanahan

### **2. Bagi Pembangunan**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada PPAT dan Kantor Pertanahan dalam hal pelaksanaan Pendaftaran hak Tanggungan di Kabupaten Sleman.