

# **PERANAN NOTARIS/PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR\***

Oleh:

Maria Nadea Ambarsari\*\*

I Gusti Ngurah Darma Laksana\*\*\*

Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum  
Universitas Udayana

## **ABSTRAK**

Dalam perjanjian hutang piutang, pada dasarnya pihak kreditur meminta jaminan atau agunan yang telah disepakati oleh pihak debitur. Hal ini dilakukan apabila nantinya pada saat pelunasan hutang, dan pihak debitur tersebut melakukan wanprestasi, maka secara otomatis pihak kreditur akan memanfaatkan jaminan yang telah disepakati untuk mengembalikan dana yang telah dipinjamkan kepada pihak debitur, dan akan melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut. Dalam kaitannya dengan hal ini diperlukan suatu peraturan yang mendasari perjanjian hutang piutang yang dituangkan dalam Undang – Undang No 4 tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan. Dalam peraturan yang sudah tertuang didalam Undang – Undang ini, maka Hak Tanggungan harus digunakan untuk jaminan tidak bergerak yang didasari oleh Undang – Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui peranan dan kendala – kendala yang ada pada Notaris / PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian Empiris dengan jenis pendekatan yang digunakan ialah pendekatan perundang –

---

\* Jurnal Ilmiah ini adalah Jurnal ilmiah diluar ringkasan skripsi.

\*\*Maria Nadea Ambarsari adalah Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Udayana, marianadea27@yahoo.co.id

\*\*\*I Gusti Ngurah Darma Laksana adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana, ngurahdarmalaksana@yahoo.com

undangan (*Statue Approach*) dan pendekatan Fakta (*Fact Approach*). Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa Notaris/ PPAT memiliki peranan yang sangat penting untuk membuat sebuah akta otentik yang diperlukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan.

**Kata Kunci: Hak Tanggungan, Peranan Notaris/PPAT**

#### **ABSTRACT**

*In the loan agreement, basically the creditor asks for collateral or collateral agreed upon by the debtor. This is done if later on when the debt is repaid, and the debtor is defaulting, then the creditor will automatically utilize the guarantee that has been agreed to return the funds that have been lent to the debtor, and will execute the guarantee. In relation to this matter, a regulation is needed which underlies the debt agreement that is stated in Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. In the regulations contained this Law, the Underwriting Rights must be used for immovable guarantees based on Law No. 5 of 1960 concerning Agrarian Principles. The purpose of this study was to determine the role and constraints that exist in the Notary / PPAT in registering Underwriting Rights at the Gianyar Regency Land Agency Office. The research method used is Empirical research methods with the type of approach used are the legal approach (*Statue Approach*) and *Fact Approach*. Based on the results of the study concluded that the Notary / PPAT has a very important role to make an authentic deed required in the registration of Underwriting Rights.*

**Keywords: Mortgage Rights, Role of Notary/PPAT**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada dasarnya globalisasi sekarang sudah semakin berkembang dan sangat mendorong adanya peranan perkembangan ekonomi yang juga semakin berkembang pesat. Hal ini dapat dilihat dari adanya lembaga – lembaga ekonomi yang membutuhkan suatu kepastian hukum khususnya bagi lembaga pemberi piutang seperti bank dan lembaga keuangan lainnya untuk bisa menjamin kembali haknya yang bisa dijamin dalam perhutangan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Dalam kaitannya dengan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan jaminan dari suatu benda yang tidak bergerak yang ketentuan mengenai Hak Tanggungan ini mulai berlaku pada tanggal 19 April 1996 dengan adanya keputusan dikeluarkannya Undang – Undang No 4 Tahun 1996). Dasar dari Undang – Undang ini adalah Undang – Undang tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yaitu Undang – Undang No 5 Tahun 1960. <sup>1</sup>

Dalam suatu perjanjian hutang piutang, baik lembaga perbankan maupun lembaga non perbankan pasti meminta jaminan atau agunan dari setiap debitur yang meminjam uang. Hal ini didasari atas prinsip kehati – hatian yang apabila nantinya debitur wanprestasi jaminan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak pada saat perjanjian pinjam meminjam dapat dimanfaatkan untuk menarik kembali dana yang telah

---

<sup>1</sup> Boedi, Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

dipinjamkan kepada debitur dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan yang telah disepakati tersebut.<sup>2</sup>

Selain itu, dalam pendaftaran Hak Tanggungan, harus dibuat terlebih dahulu APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu PPAT, dan setelah itu wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan setempat. Dalam pelayanannya, Notaris dan PPAT terikat pada Peraturan Jabatan dan kode etik profesi sebagai Notaris / PPAT sehingga dengan demikian seorang Notaris /PPAT berkewajiban menjaga martabatnya sebagai Notaris/PPAT dengan tidak melakukan kesalahan profesi dan menghindari pelanggaran aturan yang dapat merugikan orang lain.<sup>3</sup> Sebagaimana pada laporan bulanan yang dibuat oleh Kantor Notaris/ PPAT Fidelis I Wayan Beni Mustapa, SH.,M.Kn, maka dapat dilihat perkembangan jumlah Hak Tanggungan yang ada pada kantor tersebut dalam satu tahun terakhir adalah sebagai berikut :

No	Bulan	Jumlah Akta Pemberian Hak Tanggungan
1.	Nopember 2017	0
2.	Desember 2017	1

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, h. 136.

<sup>3</sup> Husni Tamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Lakssbang Pressindo, Yogyakarta, h. 72.

3.	Januari 2018	2
4.	Pebruari 2018	2
5.	Maret 2018	3
6.	April 2018	3
7.	Mei 2018	3
8.	Juni 2018	4
9.	Juli 2018	4
10.	Agustus 2018	5
11.	September 2018	5
12.	Oktober 2018	7
Jumlah		39

**Sumber Data : Laporan Bulanan Kantor Notaris / PPAT Fidelis I Wayan Beni Mustapa,SH.,M.Kn**

Dari data diatas, dapat dilihat bahwa perkembangan pemberian Hak Tanggungan yang terjadi di Kantor Notaris/ PPAT Fidelis I Wayan Beni Mustapa, SH.,M.Kn rata – rata mengalami peningkatan setiap bulannya.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengangkat judul penelitian **“Peranan Notaris/PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar.”**

## **1.2 Rumusan masalah**

Berdasarkan Latar belakang diatas, dapat ditarik dua permasalahan yaitu sebagai berikut :

1. Apakah peranan Notaris/ PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar?
2. Apakah kendala yang muncul dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui peranan Notaris/ PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar.
2. Untuk mengetahui kendala yang terjadi dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu cara yang digunakan peneliti dalam mengumpulkan data penelitiannya dan dibandingkan dengan standart ukuran yang telah ditentukan.<sup>4</sup> Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian empiris, yang mengkaji dan menganalisis pokok-pokok permasalahan dengan substansi sesuai fakta yang terdapat di lapangan. Dalam menunjang proses penelitian, jenis pendekatan yang

---

<sup>4</sup> Suharsimi Arikanto, 2002, *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 126-127.

digunakan ialah Pendekatan Perundang –Undangan (*Statue Approach*) serta Pendekatan Fakta (*Fact Approach*), yang pada dasarnya dilakukan dengan cara melihat fakta yang ada secara langsung di lapangan serta menjawab isu – isu hukum yang ada dengan sistem struktur Perundang – Undangan yang telah dibuat.<sup>5</sup>

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini yakni adalah bahan hukum sekunder dan bahan nonhukum. Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum. Bahan nonhukum merupakan bahan penelitian yang terdiri atas buku teks bukan hukum yang terkait dengan penelitian dan kamus bahasa Indonesia atau ensiklopedia umum.

Teknik pengumpulan data dalam penulisan dilakukan dengan wawancara terhadap narasumber yang berkaitan dengan penelitian hukum ini. Dalam penelitian hukum empiris, pengolahan bahan dilakukan dengan analisis data deskriptif kualitatif yang sebagian besar berasal dari wawancara dan catatan pengamatan, catatan dianalisis untuk memperoleh tema dan pola – pola yang dideskripsikan dan diilustrasikan dengan contoh – contoh termasuk rangkuman dari dokumen.<sup>6</sup>

## **2.2 Hasil dan Analisis**

### **2.2.1 Peranan Notaris / PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar**

---

<sup>5</sup> I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodelogi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta, h.12.

<sup>6</sup> Sugiyono, 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif*, CV. Alfabeta, Bandung, h. 66-67.

Dalam mendaftarkan hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan setempat, baik Notaris/ PPAT memiliki berbagai peranan yang sangat dominan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Notaris/ PPAT Fidelis I Wayan Beni Mustapa, SH.,MK.n, (wawancara pada tanggal 27 Februari 2019, pukul 14.00 WITA), dalam hal ini Beliau menjelaskan bahwa dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu :

- a. Harus adanya Pemberian Hak Tanggungan yang dalam hal ini sebelumnya harus terlebih dahulu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang didahului oleh adanya suatu perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Selanjutnya harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan, dan setelah itu akan lahir suatu Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dalam Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta - akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan.<sup>7</sup> Akta ini dibuat sebagai bukti dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di dalam daerah

---

<sup>7</sup> Setyaningsih, 2018, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto", Vol. 5, No.1, Jurnal Akta Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Unissula, Semarang, h. 190.

kerjanya masing – masing. Dalam hal ini maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik.<sup>8</sup> Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak bisa hadir, maka pemberi Hak Tanggungan harus memberikan kuasa kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat ini berbentuk akta otentik.<sup>9</sup> Dalam pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) pejabat yang berwenang membuatnya adalah Notaris, tetapi boleh juga dibuat oleh PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka dapat memudahkan pelayanan kepada masyarakat apabila memang sangat dibutuhkan.<sup>10</sup>

Sedangkan dalam ruang lingkup Notaris peranannya antara lain :

- a. Melakukan pengesahan kecocokan foto copy dengan surat aslinya. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf b Undang – Undang Jabatan Notaris (UU No 30 tahun 2004) yang seluruh warkah merupakan hasil dari foto copy harus

---

<sup>8</sup> Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.329.

<sup>9</sup> Putu Aris Punarbawa, 2018, “ Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing”, Vol. 6, No. 2, e-journal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, h. 4.

<sup>10</sup> Kadek Octa Santa Wiguna, 2017, “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati”, Vol. 5, No. 5, e-journal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, h.8.

disahkan dengan aslinya oleh Notaris. Dalam hal ini warkah yang dimaksud antara lain kartu identitas (KTP) Kreditur serta KTP Suami atau Istri pihak Debitur, Kartu Keluarga Debitur, Bukti Pembayaran Pajak dan Bangunan.

b. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dalam pembuatan surat ini dibuat oleh Notaris/PPAT, harus memenuhi beberapa syarat yang terdapat dalam pasal 15 ayat (1) Undang – Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu :

- Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan.
- Tidak membuat kuasa substitusi.
- Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang , dan nama dan identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

### **2.2.2 Kendala Yang Muncul Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar**

Dalam mendaftarkan Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan setempat, sering dijumpai adanya kendala – kendala. Berdasarkan hasil wawancara dengan teman – teman yang bekerja di Kantor Notaris/ PPAT Fidelis I Wayan Beni Mustapa,SH.,M.Kn,(wawancara

pada tanggal 03 Maret 2019, pukul 11.00 WITA), yang menyatakan bahwa kendala yang paling sering ditemui pada kantor ini pada saat pengikatan Hak Tanggungan diantaranya adalah :

1. Perbedaan penulisan identitas debitur pada Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan yang tertera pada sertifikat : Sering kali terjadi adanya perbedaan identitas seseorang dalam hal surat yang satu dengan surat yang lainnya, misalkan nama seseorang di kartu tanda penduduk seperti I Gusti Made Astawan, yang memang pada sertifikat ditulis I Gst Made Astawan. Memang perbedaannya tidak begitu mencolok, akan tetapi mengingat bahwa akta Notaris/ PPAT adalah akta otentik sehingga harus sempurna maka perbedaan identitas seperti itu menjadi hambatan yang tidak dapat dikesimpulkan, melainkan harus di selesaikan.
2. Tidak Memiliki Pajak Bumi dan Bangunan Dalam pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan, salah satu syarat yang harus di lampirkan ialah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terkadang klien yang datang untuk melakukan pengikatan Hak Tanggungan mengalami kendala dalam kepemilikan Pajak Bumi dan Bangunan, hal ini disebabkan karena kelalaian hingga menyebabkan hilangnya pajak tersebut.

## **b) SOLUSI**

1. Jika terjadinya perbedaan penulisan identitas debitur pada Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan yang tertera dalam sertipikat, maka hambatan seperti ini dapat di selesaikan dengan meminta kepada klien untuk membuat surat keterangan beda nama atau disebut juga surat keterangan orang yang sama yang kemudian diketahui oleh kelurahan. Berdasarkan surat tersebutlah kemudian Notaris/ PPAT menyusun komparasi akta.
2. Jika klient tidak memiliki pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maka disini kantor Notaris/ PPAT FIDELIS I WAYAN BENI MUSTAPA, SH., M.KN meminta kepada klient untuk mencari pajak penyanding (pajak yang bersebelahan dengan objek yang dimiliki oleh klien) untuk di mohonkan salinan pajak di kantor dinas pendapatan daerah (DISPENDA).

## **III. PENUTUP**

### **3.1 Kesimpulan**

Notaris / PPAT memiliki peranan penting yang di berikan oleh Undang – Undang untuk membuat akta otentik yang di perlukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan, disini Notaris berperan untuk mencocokkan sesuai surat aslinya serta membuat surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan

(SKMHT) sedangkan peranan PPAT dalam Hak Tanggungan ialah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam hal ini hambatan yang terjadi dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan diantaranya tidak memiliki pajak bumi dan Bangunan (PBB) atau perbedaan identitas debitur pada kartu tanda penduduknya (KTP) dengan sertifikat. Untuk menyelesaikannya dengan pihak yang membuat surat keterangan beda nama atau surat keterangan orang yang sama kepada klien dan untuk pajak klien diminta untuk mencari pajak penyangding sebagai dasar pencarian salinan pajak atas tanah yang dimiliki oleh klien di DISPENDA.

### **3.2 Saran**

Sebagai para kreditur dan debitur serta seluruh elemen yang terkait di dalam pendaftaran Hak Tanggungan baik pihak Dispenda serta Kantor Pertanahan, agar membuat suatu sistem birokrasi yang sederhana agar masyarakat serta badan – badan hukum terkait lebih mudah untuk melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan. Selain itu, sebagai pihak kreditur dan debitur , perlu adanya kesiapan dalam melengkapi berkas yang diperlukan dan sesuai dengan prosedur yang ada, sehingga dengan demikian dapat memudahkan Notaris/PPAT dalam melaksanakan tuugasnya untuk mendaftarkan Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta.
- Boedi, Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Husni Tamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Lakssbang Presindo, Yogyakarta.
- Pasek Diantha I Made, 2017, *Metodelogi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Suharsimi Arikanto, 2002, *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sugiyono, 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif*, CV. Alfabeta, Bandung.

### Jurnal Ilmiah

- Putu Aris Purnabawa, 2018, *Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing*, Vol. 6, No.2, e- journal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar.
- Kadek Octa Santa Wiguna, 2017, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha kencana Tohpati*, Vol. 5, No.5, e- journal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar.

Setyaningsih, 2018, *“Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto”*, Vol. 5, No.1, Jurnal Akta Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Unissula, Semarang

### **Peraturan Perundang-Undangan**

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

(Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996).

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria

(Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960).

Undang - Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

(Lembaran Negara Nomor 117 Tahun 2004).