

**KEWENANGAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH (PPAT) SEBAGAI PEJABAT YANG MEMBUAT AKTA  
TANAH  
(Studi tentang: Akta Pemberian Hak Tanggungan)**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan  
Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

**MASRIFAH MAYZUNA**

NIM. 0210100168



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG**

## LEMBAR PERSETUJUAN

KEWENANGAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
SEBAGAI PEJABAT YANG MEMBUAT AKTA TANAH  
(Studi tentang: Akta Pemberian Hak Tanggungan)

Oleh:

MASRIFAH MAYZUNA  
NIM. 0210100168

Disetujui pada tanggal : .....

Pembimbing Utama

DR.Suhariningsih, SH.MS  
NIP. 130809315

Pembimbing Pendamping

Sri Indah Sruhartati, SH.CN  
NIP. 130368761

Mengetahui  
Ketua Bagian  
Hukum Perdata

Rachmad Syafaat, SH.MSi  
NIP. 131759552

## LEMBAR PENGESAHAN

KEWENANGAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
SEBAGAI PEJABAT YANG MEMBUAT AKTA TANAH  
(Studi tentang: Akta Pemberian Hak Tanggungan)

Disusun Oleh :

**MASRIFAH MAYZUNA**  
NIM. 0210100168

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal :

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

DR.Suhariningsih, SH.MS  
NIP. 130809315

Sri Indah Sruhartati, SH.CN  
NIP. 130368761

Ketua Majelis Penguji,

Ketua Bagian Hukum Perdata,

DR. Moch. Bakri, SH.MS  
NIP. 130779451

Rachmi Sulistyarini, SH.MH  
NIP. 131573917

Mengetahui  
Dekan,

Herman Suryokumoro, SH.MS  
NIP. 131472741

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT pemilik alam beserta isinya yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan tepat waktu.

Penulisan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan penghargaan dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh keluarga yang telah berjasa dalam membentuk kepribadian penulis khususnya kepada kedua orang tua yang tercinta yang senantiasa memberikan dukungan, bimbingan serta curahan kasih sayang yang melimpah bagi penulis.

Terimakasih yang mendalam juga penulis haturkan kepada :

1. Bapak Herman Suryokumoro, SH.MS selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bapak Rachmi Sulistyarini, SH. MH selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
3. Ibu DR. Suhariningsih, SH.MS, selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis.
4. Ibu Sri Indah Sruhartati, SH.CN, selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan motivasinya.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang senantiasa mengajarkan dan mengamalkan ilmunya dengan baik.
6. Ibu Juliani, SH, Ibu Retno Sariwati, SH.Hum, Bapak Eko Cahyono, SH dan selaku Notaris/PPAT Kota Malang dan para staffnya yang telah membimbing dan memberikan pengarahan serta membantu penulis dalam mengumpulkan data dalam proses penyusunan skripsi ini.
7. Ibu Heny Susilowati, Kepala Sub Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT) Kantor Pertanahan Kota Malang yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam mengumpulkan data demi terselesaikannya skripsi ini.
8. Bapak Bachdar Dinata, Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan ke-PPAT-an Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang telah meluangkan waktunya bagi penulis dalam memberikan data dan informasi yang dibutuhkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
9. Pihak-pihak lainnya yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Mengingat segala keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis, maka penulis menyadari sepenuhnya bahwa masih terdapat kekurangan-kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat berharap segala sumbangan, saran yang bersifat positif dari berbagai pihak yang dapat membawa penulisan skripsi ini ke arah kesempurnaan.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini terdapat kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat. Amin Yaa Robbul Alamin.

Malang, Juni 2007

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	iv
ABSTRAKSI .....	vi
DAFTAR LAMPIRAN .....	viii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Metode Penelitian .....	9
1. Metode Pendekatan .....	10
2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	12
3. Teknik Pengambilan Bahan Hukum .....	13
6. Teknis Analisis Bahan Hukum .....	13
F. Definisi Operasional .....	13
G. Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II : KAJIAN PUSTAKA</b>	
A. Kajian Umum tentang Notaris Notaris .....	16
1. Pengertian Notaris .....	17
2. UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris .....	19
3. Akta-akta yang Dibuat Notaris .....	22
B. Kajian Umum Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	26
1. Pengertian PPAT .....	27
2. Peraturan Pemerintah no. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	29
3. Akta yang Dibuat PPAT .....	32
C. Kajian Umum Jaminan Kredit Bank .....	33
1. Pengertian Jaminan .....	32
2. Pengertian Kredit Bank .....	33
3. Pengertian Jaminan Kredit Bank .....	33

## BAB III : PEMBAHASAN

KEWENANGAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) SEBAGAI PEJABAT YANG MEMBUAT AKTA TANAH  
(Studi tentang: Akta Pemberian Hak Tanggungan)

A.	Hak Atas Tanah sebagai Jaminan Kredit Bank	
1.	Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Atas Tanah.....	36
2.	Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Bank .....	38
3.	Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit Bank .....	43
4.	Pendaftaran Hak Tanggungan .....	59
B.	Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuat Akta Tanah Sebagai Jaminan Kredit Bank .....	65
C.	Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan .....	70
D.	Kewenangan antara Notaris dan PPAT Sebagai Pejabat yang Membuat Akta Tanah	
1.	Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat Akta Tanah .....	72
2.	Konsistensi Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terhadap kewenangan Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Pertanahan sebagai Jaminan Kredit Bank .....	81
3.	Penerapan Kewenangan Dalam Praktek Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Notaris dan PPAT Ditinjau dari Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.....	86

## BAB IV : PENUTUP

A.	Kesimpulan .....	100
B.	Saran .....	101

DAFTAR PUSTAKA .....	103
----------------------	-----

LAMPIRAN .....	103
----------------	-----

## ABSTRAKSI

MASRIFAH MAYZUNA, Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juni 2007, *Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat yang Membuat Akta Tanah (Studi tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan)*, DR.Suhariningsih, SH.MS, Sri Indah Sruhartati, SH.CN.

Skripsi ini membahas tentang masalah Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat yang Membuat Akta Tanah. Hal ini dilatarbelakangi dengan diterbitkannya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang pada Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 disebutkan bahwa notaris berwenang pula membuat akta pertanahan yang oleh peraturan-perundang-undangan sebelumnya, kewenangan tersebut diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 pada prakteknya menimbulkan masalah dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan khususnya dalam hal membuat akta untuk membebaskan hak tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam upaya mengetahui konsistensi Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terhadap kewenangan notaris dan PPAT dalam praktek membuat Akta Pertanahan sebagai jaminan kredit bank dan penerapan kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam praktek pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ditinjau dari Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka metode yang dipakai adalah yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*) untuk mengkaji konsistensi Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan-peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan kewenangan notaris dan PPAT sebagai pejabat yang membuat akta tanah. Kemudian, seluruh bahan hukum yang ada di analisa secara deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian normatif ini akhirnya diperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, bahwa Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta pertanahan yang selama ini kewenangan pembuatan akta tersebut diberikan kepada PPAT, pada prakteknya menimbulkan permasalahan dibidang pembuatan akta pertanahan sehingga dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tidak dapat dilaksanakan. Dengan kata lain, tidak ada konsistensi antara peraturan perundang-undangan, yang dalam hal ini adalah Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 dengan praktek pembuatan akta pertanahan sebagai jaminan kredit bank. Dengan tidak dapat dilaksanakannya ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004, maka kewenangan pembuatan APHT tidak dapat diserahkan kepada notaris, karena dalam praktek pembuatan APHT hingga saat ini masih mengacu pada ketentuan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menyikapi fakta-fakta tersebut diatas, maka perlu kiranya dilakukan suatu *judicial review* terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris oleh Mahkamah Konstitusi dan melakukan perubahan terhadap subttansi UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang bertentangan dengan ketentuan perundang-

undangan yang telah ada terlebih dahulu khususnya ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang pembuatan akta pertanahan sebagai jaminan kredit bank.





## DAFTAR LAMPIRAN

1.	Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ....	105
2.	Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	123
3.	Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang Peraturan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998 .....	130
4.	Surat Penugasan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Timur No. ST/27/35/II/2007 tentang Pengesahan Penggunaan Fotokopi Blanko Akta PPAT .....	153
5.	Buku Tanah Hak Tanggungan .....	155
6.	Sertifikat Hak Tanggungan .....	158
	Akta Pemberian Hak Tanggungan .....	168
	Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan .....	175
7.	Surat Penetapan Pembimbing Skripsi .....	176
8.	Surat Keterangan Survey dari Notaris/ PPAT Juliani,SH .....	177
9.	Surat Keterangan Survey dari Notaris/ PPAT Eko Cahyono,SH .....	178
10.	Surat Keterangan Survey dari Notaris/ PPAT Retno Sariwati,SH.Mhum .....	179
11.	Surat Keterangan Survey dari Kantor Pertanahan Kota Malang .....	180
12.	Surat Keterangan Survey dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang .....	181
13.	Surat Pernyataan Keaslian Skripsi .....	

## BAB I PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) sebagai pejabat umum yang bertugas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, mengarahkan masyarakat sekaligus sebagai aparat negara dalam rangka mencapai tujuan pemerintah/ negara. Sebagai pejabat umum (publik), notaris dan PPAT memegang jabatan negara dan memiliki kekuasaan terbatas yang dasar kewenangannya tersebut diberikan dan dibatasi oleh suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>1</sup>. Maka segala macam tindakan notaris dan PPAT dalam menjalankan fungsi dan tugasnya merupakan perbuatan hukum.

Wewenang atau kewenangan adalah padanan dari kata *authority*, yaitu “*the power or right delegated or given, the power to judge, act or command.*”<sup>2</sup> Yang terjemahan bebasnya kurang lebih: kekuasaan yaitu pendelegasian atau pemberian kewenangan atau hak, kewenangan untuk mengadili, bertindak atau memerintah. Warren B. Brown dan Dennis J. Moberg dalam *Organization Theory and Management: A Macro Approach* (1980, 93) mendefinisikan wewenang sebagai “*institutionalized form of power vested in a position or office,*”<sup>3</sup> yakni suatu bentuk lembaga kekuasaan dalam suatu posisi atau jabatan. Wewenang adalah kekuasaan yang sah dan

<sup>1</sup> Lutfi Effendi, 2001, *Pokok-pokok Hukum Administrasi (Administratief Recht)*, Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum Fakultas hukum Universitas Brawijaya, Malang, h. 17.

<sup>2</sup> Taliziduhu Ndraha, 2003, *Kybernology (Ilmu Pemerintah Baru) Jilid I*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 85.

<sup>3</sup> *Ibid*, h. 86.

dapat dipertanggungjawabkan. Maka itu kewenangan harus didasarkan pada aturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan untuk membuat suatu keputusan dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu atribusi dan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Atribusi dan delegasi harus didasarkan pada suatu undang-undang formal. Jabatan yang melekat pada seseorang akan melahirkan kewenangan (*bevoegdheid, legal power, competence*) kepada yang bersangkutan.<sup>4</sup> Jadi, seseorang menjadi pejabat umum jika diangkat dan diberhentikan oleh (Kepala) Negara dan diberi wewenang oleh negara berdasarkan undang-undang untuk melayani masyarakat dalam hal-hal tertentu.

Pejabat umum tersebut berwenang untuk membuat akta, kewenangan mana diberikan kepadanya oleh negara berdasarkan suatu undang-undang. Notaris adalah salah satu pejabat umum yang memenuhi syarat yang disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).<sup>5</sup>

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu pejabat yang mempunyai fungsi dan peran yang sangat penting dalam proses perjajian kredit terutama dalam hal membuat akta pertanahan sebagai jaminan kredit bank. Dalam melaksanakan kewenangannya, Notaris disyaratkan untuk mengacu pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 (UU No. 30 Tahun 2004) tentang Jabatan Notaris yang mulai diundangkan pada 6 Oktober 2004.

---

<sup>4</sup> Philipus M. Hadjon, 1993, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

<sup>5</sup> M. Khidin, 2005, *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, h. 66.

Sedangkan bagi PPAT, dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat yang bertugas membuat akta-akta peralihan hak atas tanah, selama ini mengacu pada Peraturan Pemerintah (PP) No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan peraturan pelaksanaannya, yang diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (KPN) Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan aturan pembaharuan dan renofikasi terhadap undang-undang lama, dengan maksud memperbaiki peraturan-peraturan yang sudah tidak relevan lagi dimasa kini. Dengan sendirinya pula, diharapkan institusi pemerintah dan yang bersangkutan harus tunduk pada aturan yang berlaku sesuai Undang-undang Jabatan Notaris yang mulai diundangkan pada tahun 2004 lalu.

Pada pelaksanaannya, undang-undang jabatan notaris menimbulkan kontroversi khususnya pada Pasal 15 Ayat 2 Huruf (f) yang menjadi acuan efektif bagi notaris untuk melaksanakan kewenangannya dalam bidang pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan. Aturan dalam pasal ini dianggap telah mengambil alih kewenangan PPAT dalam membuat akta pertanahan yang telah terlebih dahulu diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Sesuai asas yang dianut dalam ilmu hukum yakni asas *lex superior derogat lex inferior* yang menyatakan bahwa suatu peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi meniadakan yang lebih rendah, atau yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi, ternyata ketentuan mengenai PPAT yang ada dalam PP No. 37 Tahun 1998 bertentangan dengan perundang-undangan yang ada di atasnya yakni UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Dari segi waktu, asas menyebutkan bahwa undang-undang yang kemudian mengesampingkan/ membatalkan aturan yang lebih dahulu. UU No. 30 Tahun 2004 adalah aturan terbaru dibanding peraturan lain yang memuat ketentuan mengenai kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Jika ada peraturan yang mengatur kewenangan membuat akta pertanahan yang bertentangan dengan UU No. 30 Tahun 2004, maka seharusnya peraturan itu dikesampingkan berdasarkan asas tersebut. Dalam hal ini, PP No. 37 Tahun 1998 sebagai pelaksana dari undang-undang ternyata isinya bertentangan dengan UU No. 30 Tahun 2004. Pertentangan ini berkaitan dengan kedudukan notaris dan PPAT dan kewenangannya dalam membuat akta pertanahan.

Dilihat pasal dan penjelasan UU No. 30 Tahun 2004, pada Pasal 15 Ayat 2 huruf (f) tidak terdapat penjelasannya, maka artinya notaris tanpa sebelumnya menjadi PPAT dapat membuat akta di bidang pertanahan termasuk di dalamnya adalah akta peralihan hak atas tanah yang kewenangan pembuatannya ada pada PPAT. Menurut Notaris Juliani, notaris sebetulnya dapat membuat akta tersebut supaya dapat mengatasi masalah keterbatasan

dan kekosongan Blanko Badan Pertanahan Nasional yang selama ini kerap terjadi, agar tidak menyulitkan PPAT dalam membuat akta pertanahan.<sup>6</sup> Blanko tersebut untuk semua akta peralihan hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan Tanggal 7 September 1961 Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta-akta dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Tanggal 6 Agustus 1977, harus menggunakan formulir-formulir yang tercetak yang disediakan di Kantor Pos.<sup>7</sup> Notaris sebagai pejabat umum dapat membuat semua akta perjanjian, seharusnya dapat pula membuat akta pertanahan secara notariil tanpa mengandalkan blanko dari Badan Pertanahan Nasional sehingga masalah kosongnya blanko dapat diatasi.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004, dapat diartikan bahwa notaris tidak perlu lagi mengikuti ujian khusus yang diadakan Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dapat diangkat sebagai PPAT, karena berdasarkan pasal tersebut notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta pertanahan, maka pembinaan dan pengangkatan notaris itu otomatis mengangkat notaris sebagai PPAT, karena itu seorang magister konotariatan tidak dipersiapkan hanya untuk menjadi notaris tetapi juga untuk menjadi pejabat PPAT. Dengan begitu, Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (Dephum dan HAM) mengeluarkan Surat Keputusan kepada calon notaris lulusan Magister Kenotariatan.<sup>8</sup>

Namun dalam prakteknya, ternyata Badan Pertanahan Nasional (BPN) menolak mencatatkan akta pertanahan yang dibuat oleh notaris yang bukan

<sup>6</sup> Hasil wawancara dengan Juliani, SH., Notaris/ PPAT, pada 21 Februari 2007.

<sup>7</sup> Anonimous, 1980, *Buku Tuntunan Bagi PPAT ke-9*, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, h. 49-51

<sup>8</sup> M.J. Widijatmoko, 2006, *UUJN 30/ 2004 Adalah Kebutuhan Mendesak*, dalam Jurnal Renvoi No: 1.37.IV Juni 2006, h. 18.

Notaris PPAT ketika akta tersebut yang dibuatnya tersebut didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional. Hingga saat ini belum ada kesepakatan pemahaman tentang pasal ini antara Departemen Hukum dan HAM dengan BPN tentang kewenangan antara Notaris dan PPAT, dalam usaha untuk membenahi lalu lintas pembuatan akta pertanahan.

Hal ini seperti yang dinyatakan oleh beberapa notaris di kota Malang. Ketentuan dalam UU No. 30 Tahun 2004 tersebut belum dapat dilaksanakan oleh Notaris-notaris di kota Malang karena jika notaris tetap membuat akta pertanahan sesuai UU No. 30 Tahun 2004, maka dikhawatirkan akan mengalami benturan dengan instansi lainnya. Para Notaris ragu BPN akan menolak untuk mendaftarkan akta tanah yang dibuatnya dikarenakan belum mendapat Surat Keputusan dari Badan Pertanahan Nasional sebagai izin praktek terlebih dahulu untuk membuat akta pertanahan atau akta notriil yang dibuatnya guna menggantikan blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang bentuknya baku akan ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Dari fakta hukum tersebut, maka terdapat permasalahan pelik yaitu kesesuaian pemerintah Indonesia dalam membuat suatu peraturan perundang-undangan yakni UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang dalam prakteknya ternyata menimbulkan tumpang tindih dalam kedudukan dan kewenangan notaris dan PPAT dalam membuat dan menerbitkan akta tanah.

Mengingat masalah kewenangan notaris dan PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ini merupakan masalah yang aktual dan dalam prakteknya Undang-undang Jabatan Notaris khususnya pada Pasal 15

Ayat 2 huruf (f) menimbulkan banyak penafsiran, maka perlu dilakukan kajian tentang kewenangan notaris dan PPAT dalam membuat akta pertanahan sebagai salah satu jaminan kredit bank.

## **B. PERMASALAHAN**

Berdasar latar belakang permasalahan tersebut diatas, maka perlu dibahas berbagai permasalahan, antara lain:

1. Bagaimana konsistensi Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terhadap kewenangan notaris dan PPAT dalam praktek membuat Akta Pertanahan sebagai jaminan kredit bank?
2. Bagaimana penerapan kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam praktek pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ditinjau dari Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Dengan mengadakan penelitian ini, penulis bermaksud untuk memperoleh gambaran tentang beberapa pokok masalah antara lain:

1. Untuk menganalisis konsistensi Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terhadap kewenangan notaris dan PPAT dalam praktek membuat Akta Pertanahan sebagai jaminan kredit bank.
2. Untuk menganalisis penerapan kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta dalam praktek pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)



Tanah ditinjau dari Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Manfaat dari penelitian yang penulis lakukan ini ada 2 (dua) macam yaitu:

a. Manfaat teoritis

Yaitu sebagai bahan masukan dalam rangka penyempurnaan Undang-undang atau dalam rangka pembentukan Hukum Nasional tentang Notaris dan PPAT, dan juga diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam pengembangan pengetahuan Hukum Perbankan, Hukum Jaminan, serta Etika dan Profesi Hukum khususnya bagi profesi notaris dan PPAT.

b. Manfaat aplikatif

1. Bagi Notaris

Sebagai sumber informasi yang berkaitan dengan kewenangan dan tugas notaris dalam membuat akta pertanahan khususnya dalam perjanjian kredit bank, dengan jaminan hak atas tanah agar tidak terjadi penyalahgunaan dalam aplikasinya.

2. Bagi PPAT

Sebagai sumber informasi yang berkaitan dengan kewenangan dan tugas PPAT dalam membuat akta tanah sebagai jaminan kredit bank agar dalam pelaksanaannya tetap mengacu pada undang-undang yang berlaku.

3. Bagi BPN

Sebagai sumber informasi yang berkaitan dengan penerbitan akta pertanahan dan tugasnya untuk mengawasi kinerja PPAT dalam kewenangannya untuk membuat akta pertanahan.

#### 4. Bagi Badan Pengawas Notaris

Sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan pengawasan terhadap kinerja notaris yang dalam profesinya akan terjadi penyalahgunaan, khususnya dalam kewenangan dan tugas notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan hak atas tanah.

#### 5. Bagi Masyarakat

Sebagai sumber informasi dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah dalam proses perjanjian kredit bank dengan jaminan atas tanah.

## **E. METODE PENELITIAN**

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian hukum ini menggunakan metode yuridis normatif yang dilakukan untuk mengkaji konsistensi Pasal 15 Ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terhadap kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam praktek membuat Akta Pertanahan dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan kewenangan notaris dan PPAT sebagai pejabat yang membuat akta tanah, dan didukung bahan hukum sekunder yakni beberapa pendapat praktisi.

Sehubungan dengan metode penelitian yang digunakan yakni yuridis normatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-

undangan (*statute approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan kewenangan notaris dan PPAT sebagai pejabat yang membuat akta tanah. Pendekatan analitis digunakan untuk menganalisa substansi dalam UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan kewenangan notaris dan PPAT sebagai pejabat yang membuat akta tanah, sekaligus mengetahui penerapan dalam praktek pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

## **2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer yang didukung dengan bahan hukum sekunder yakni pendapat praktisi dan lainnya serta bahan hukum tersier.

### **1. Bahan hukum primer.**

Yaitu bahan hukum yang didapat dari sumbernya langsung dan dijadikan sebagai sumber utama bahan penulisan yaitu undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang membuat akta tanah. Sumber hukum yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a) Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

- b) Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/ KUH Perdata (Burgerlijk Wetboek/ BW).
- c) Pasal 165 Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (R.I.B.)/ Het Inlandsch Reglement (H.I.R.).
- d) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- e) Pasal 1 Ayat (4) dan Ayat (5), Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- f) Pasal 15 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- g) Pasal 6 Ayat (2) dan Pasal 7 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- h) Pasal 2 Ayat (1) dan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- i) Pasal 1 Ayat (4), Pasal 4 Ayat (1) dan Pasal 18 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999.

## 2. Bahan Hukum Sekunder.

Yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder tersebut berupa:

- a. Penjelasan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dalam bahan hukum primer.

b. Buku-buku dan literatur yang membahas tentang masalah kewenangan notaris dan PPAT sebagai pejabat yang membuat akta tanah khususnya dalam praktek pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan .

c. Sumber hukum sekunder lainnya yang berasal dari pendapat praktisi yang antara lain adalah tiga orang Notaris PPAT yang memiliki daerah kerja di kota Malang, seorang Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Malang dan seorang Kasubsi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pendapat ahli, surat kabar, situs internet serta seminar tentang masalah kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang membuat akta tanah.

### 3. Bahan Hukum Tersier.

Merupakan bahan hukum yang berfungsi untuk memberikan penjelasan yang lebih jelas untuk kedua bahan hukum tersebut. Bahan hukum ini diperoleh dari:

- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- b) Kamus Hukum.

### 3. Teknik pengambilan Bahan Hukum

Bahan Hukum diperoleh dengan cara studi pustaka (*library research*), melalui pembelajaran literatur, penelusuran internet, dan mengcopy peraturan-peraturan yang tersedia pada data penelitian yang berupa arsip-arsip, dokumen-dokumen tertulis, jurnal-jurnal dan artikel-artikel dari media internet, buku-buku literatur, teori hukum yang berkaitan dengan

masalah yang diteliti, yaitu bahan-bahan/ pustaka-pustaka yang berkaitan dengan kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan hak atas tanah.

Selain itu digunakan pula pengumpulan bahan hukum dilapangan untuk memperoleh informasi mengenai konsistensi Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terhadap kewenangan notaris dan PPAT dalam praktek pembuatan Akta Pertanahan sebagai jaminan kredit bank, dengan menggunakan cara *interview*, yaitu.mengadakan tanya jawab langsung atau wawancara dengan praktisi di Kantor Pertanahan Kota Malang, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan Kantor-kantor Notaris dan PPAT di Kota Malang.

#### **4. Teknik Analisa Bahan Hukum**

Dalam Penelitian ini bahan hukum diolah secara deduktif, yakni dengan menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi. Selanjutnya bahan hukum dianalisis untuk melihat konsistensi Pasal 15 Ayat 2 huruf (f) Undang-undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam praktek pembuatan akta tanah dan pelaksanaan kewenangan notaris dan PPAT dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

### **F. DEFINISI OPERASIONAL**

1. **Kewenangan Notaris** adalah kewenangan atau hak yang didelegasikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai

wakil negara kepada notaris dalam jabatannya sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik dan akta dibawah tangan.

2. **Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah** kewenangan atau hak yang didelegasikan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan sebagai wakil negara kepada PPAT untuk melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.
3. **Notaris** adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan akta dibawah tangan.
4. **Pejabat Pembuat Akta Tanah** adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaiatan dengan pertanahan.
5. **Akta Pertanahan** adalah akta-akta otentik yang menerangkan mengenai perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah.
6. **Jaminan** adalah segala kebendaan milik debitur yang dijadikan tanggungan dalam pemenuhan hutangnya terhadap kreditur.
7. **Konsistensi** atau konsisten adalah kesesuaian yakni antara praktek dalam pembuatan akta pertanahan oleh Notaris dan PPAT dengan teori dan peraturan-perundang-undangan yang berlaku.

## G. SISTEMATIKA PENULISAN

Melalui sub bab sistematika penulisan ini diberikan gambaran yang jelas dan terarah mengenai penyusunan skripsi. Berikut dikemukakan sistematika dan alur pembahasan yang terbagi dalam:

### BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, definisi operasional dan sistematika penulisan.

## **BAB II: KAJIAN PUSTAKA**

Dalam bab ini diuraikan kajian umum tentang notaris, kajian umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan kajian umum jaminan kredit bank.

## **BAB III: PEMBAHASAN**

Pembahasan dalam bab ini memuat kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang membuat akta tanah, meliputi hak atas tanah sebagai jaminan kredit bank, kewenangan PPAT dalam membuat akta tanah sebagai jaminan kredit bank, kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertifikat Hak Tanggungan dan kewenangan antara notaris dan PPAT sebagai pejabat yang membuat akta tanah.

## **BAB IV: PENUTUP**

Bab ini berisikan kesimpulan uraian jawaban dari rumusan masalah yang telah dijabarkan di dalam pembahasan penelitian serta saran yang dapat bermanfaat bagi semua pihak khususnya pihak-pihak yang terkait didalamnya.



## BAB II KAJIAN PUSTAKA

### A. Kajian Umum tentang Notaris

#### 1. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan akta dibawah tangan serta kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Akta-akta tersebut meliputi semua bentuk pembuatan, perjanjian, dan penetapan dari setiap orang yang menghendaki supaya aktanya itu mempunyai kekuatan otentik.<sup>9</sup>

Akibat hukum dari perbuatan seorang notaris akan melahirkan suatu pembuktian yang sempurna, oleh karena itu dituntut daripadanya suatu keterampilan yang prima, artinya seorang notaris harus benar-benar menguasai hukum dan memiliki dedikasi yang tinggi dalam keterikatannya dengan peraturan jabatan notaris. Seorang notaris harus bersikap hati-hati untuk mewujudkan kepercayaan kepada para pihak yang memerlukan jasanya, dengan demikian dalam perkembangannya akan melahirkan suatu kepastian hukum, sehingga peranan notaris akan

<sup>9</sup> Muhammad Adam, 1995, *Notaris dan Bantuan Hukum*, Sinar Baru, Bandung, h. 7.

semakin kokoh dan pemberian jasanya merupakan sumbangan yang sangat berarti dalam masa perkembangan sekarang ini.<sup>10</sup>

Ruang lingkup pekerjaan notaris menurut A.W Voors dibagi menjadi:

- a. Pekerjaan yang diperintahkan oleh undang-undang yang juga disebut pekerjaan legal.

Pekerjaan legal yaitu tugas seorang pejabat untuk melaksanakan sebagian wewenang pemerintah. Contohnya membuat akta, membuat grosse yang mempunyai kekuatan eksekutorial, memberi kepastian tanggal, memberi suatu keterangan dan memberi kepastian mengenai tanda tangan seseorang dalam suatu akta.

- b. Pekerjaan ekstralegal yaitu pekerjaan yang dipercayakan kepadanya dalam jabatan itu.

Pekerjaan ekstralegal merupakan tugas lain yang dipercayakan kepadanya, yakni adalah menjamin dan menjaga perlindungan kepastian hukum.<sup>11</sup>

## 2. UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Jabatan Notaris dahulu diatur antara lain dengan peraturan-peraturan sebagai berikut:

1. Reglement Op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stb.1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101.
2. Ordonantie 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris.

<sup>10</sup> A. Kohar, 1998, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, h. 1.

<sup>11</sup> Wawan Tunggal Alam, 2004, *Memahami Profesi Hukum*, Milenia Populer, Jakarta: h. 89.

3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954. tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700).
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379).
5. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Dalam rangka mewujudkan unifikasi hukum di bidang kenotariatan, dibentuk Undang-Undang tentang Jabatan Notaris yakni UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan pada 6 Oktober 2004 yang lalu. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Noaris merupakan dasar hukum seseorang diangkat menjadi notaris (Pasal 86 dan Pasal 87). Notaris yang dimaksudkan dalam UU no. 30 Tahun 2004 adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini ( Pasal 1 ayat (1)).

Dalam penjelasan pasal demi pasal undang-undang tersebut, notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Akta otentik sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Akta otentik pada hakikatnya memuat

kebenaran formal sesuai apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Notaris memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris telah dimengerti dan telah sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang ditandatanganinya.

Mengingat akta notaris sebagai akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, diatur tentang bentuk dan sifat akta notaris, serta tentang minuta akta, grosse akta, salinan akta maupun kutipan akta notaris. Sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali para pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan dihadapan persidangan pengadilan.

### **3. Akta-akta Yang Dibuat Notaris**

Tugas dan pekerjaan notaris selain membuat akta-akta otentik, notaris juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mensyahkan (*waarmerken* dan *legaliseren*), memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan, menyusun, membacakan dan menandatangani akta. Akta otentik menurut Pasal 165

RIB/HIR (Reglemen Indonesia yang Diperbarui/ Herzien Inlandsch Reglement) adalah:

“Surat (Akta) yang sah, ialah suatu surat yang dibuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya tentang segala hal yang disebut dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahnya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akta) itu”.

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menetapkan bahwa:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Sebagai pelaksana dari Pasal 1868 KUH Perdata, pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, oleh karena itu para notaris ditunjuk sebagai pejabat yang sedemikian berdasarkan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Wewenang notaris bersifat umum, sedangkan wewenang pejabat lain merupakan pengecualian.

Akta-akta yang dibuat oleh notaris dapat berupa:

**a. Akta Dibuat Oleh Notaris (*Ambtelijk Akta*)**

Yakni akta yang memuat “relaas” atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu (notaris) didalam menjalankan

jabatannya. Akta demikian dinamakan akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaris (sebagai pejabat umum).<sup>12</sup>

Dalam hal ini, notaris sendiri yang mengerjakan atas permintaan itu di dalam akta, dan mencatat secara teliti apa yang dimintakannya. Akta demikian juga disebut akta berita acara atau akta relaas. Dalam hal akta ini tidak memiliki tanda-tangan pihak-pihak yang bersangkutan, asalkan dalam akta ini diterangkan apa sebab para pihak berhalangan membubuhkan tanda-tangannya, maka akta demikian itu mempunyai kekuatan sebagai akta otentik<sup>13</sup>, dan notaris bertanggungjawab atas isi akta yang dibuatnya.

#### **b. Akta Dibuat Dihadapan Notaris (*Partij Akta*)**

Akta notaris yang berisi suatu keterangan yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain yang diterangkan atau diceritakan pihak tersebut dihadapan notaris untuk keperluan agar keterangan atau perbuatan itu dikonstatir oleh notaris didalam sebuah akta otentik. Akta demikian dinamakan akta yang dibuat “dihadapan” (*ten overstaan*) notaris<sup>14</sup> dan notaris tidak bertanggungjawab atas isi akta tersebut, tetapi tanggungjawabnya ada pada para pihak itu sendiri.

#### **c. Akta Dibawah Tangan**

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak, tidak disaksikan oleh pejabat umum. Baik isi, tanggal maupun tandatangan yang bersangkutan tidak ada kepastian dan benar menurut hukum.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, Ikapi, Jakarta: h. 51.

<sup>13</sup> A. Kohar, 1993, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Ikapi, Bandung, h. 25.

<sup>14</sup> Lumban Tobing, *loc.cit.*, h.51.

<sup>15</sup> A. Kohar, *op. cit.*, h 30.

Akta-akta yang boleh dibuat oleh notaris antara lain:

1. Pendirian Perseroan Terbatas (PT), perubahan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham.
2. Pendirian Yayasan.
3. Pendirian Badan Usaha - Badan Usaha lainnya.
4. Kuasa untuk Menjual.
5. Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Jual Beli
6. Keterangan Hak Waris.
7. Wasiat.
8. Pendirian *Commanditaire Vennootschap* (CV) termasuk perubahannya.
9. Pengakuan Hutang, Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
10. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
11. Perjanjian Kerjasama, Kontrak Kerja.
12. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.<sup>16</sup>

## **B. Kajian Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Peran PPAT sangat penting dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat

<sup>16</sup> Yunisri, 2004, "Notaris dan PPAT", <http://www.google.com>, diakses 27 Agustus 2006.

sebelumnya. Menurut ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian



akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, maka diterbitkan peraturan jabatan PPAT dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pengertian PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (KPN) Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah tersebut, menjelaskan pengertian PPAT yakni:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun”.

Menurut PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT dibagi:

1. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Pejabat sementara ini dipegang oleh para Camat, Kepala Kecamatan atau Kepala Wilayah yang setingkat dengan Kecamatan.

2. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Pejabat Khusus diangkat dengan surat keputusan Menteri Dalam Negeri dengan ditentukan wilayah kerjanya. Pejabat khusus ini juga dapat dirangkap oleh pegawai tinggi Direktorat Jendral Agraria, khusus untuk peralihan hak-hak Tanah Hak Guna Usaha.<sup>17</sup>

Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengatur tentang syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai PPAT, antara lain:

1. Berkewarganegaraan Indonesia.
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh ) tahun.
3. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
4. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. sehat jasmani dan rohani.
6. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
7. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

PPAT tersebut diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 5 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998). Menteri juga dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT,

<sup>17</sup> Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria, 1993, *Buku Tuntunan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, h. 15.

sebagai PPAT Sementara (Pasal 5 ayat (3) huruf a PP No. 37 Tahun 1998). Khusus untuk Kepala Desa sebagai PPAT, berdasarkan Pasal 7 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kepala Desa dapat menjadi PPAT sementara untuk desa-desa yang dalam wilayah terpencil atas dasar penunjukan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, dalam penjelasan pasal tersebut dijelaskan bahwa ketentuan ini dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Tugas pokok PPAT adalah 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 (Pasal 2 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998). Dalam melaksanakan tugasnya, seorang PPAT memiliki daerah kerja yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Daerah Tingkat II dan daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya (Pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998).

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

Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian

akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, maka diterbitkan peraturan jabatan PPAT dalam bentuk Peraturan Pemerintah yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 digunakan untuk memperkuat status dan kedudukan PPAT yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998).<sup>18</sup>

Keberadaan PPAT yang tidak diatur dalam undang-undang, hanya dalam peraturan pemerintah yakni PP No. 37 tahun 1998, dapat menjadikan otentitas akta-akta yang dibuatnya diragukan jika ditilik berdasarkan optik hukum perdata. Hal itu berbeda dengan keberadaan notaris yang diatur dalam undang-undang dan akta-aktanya disebutkan secara tegas sebagai akta otentik.<sup>19</sup>

Sementara itu PPAT yang mempunyai tugas membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi soal tanah, seharusnya ada peraturan yang berbentuk undang-undang untuk mengatur keberadaannya. Kehadiran PPAT itu sendiri selama ini diatur oleh sebuah Peraturan Pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 sebagai ketentuan pelaksana dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan lainnya yang juga

<sup>18</sup> M. Khoidin, 2005, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, h. 52.

<sup>19</sup> Veronica Febrina Kusumaningrum, 2000, *Perbedaan Notaris dn PPAT*, <http://www.asiamaya.com>, diakses pada 26 Juli 2006.

hanya setara dengan peraturan pemerintah misalnya seperti yang disebutkan pada Pasal 1 ayat 5 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PP No.34 Tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.

### 3. Akta Yang Dibuat PPAT

Dalam PP No. 37 Tahun 1998, ditentukan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta-akta yang boleh dibuat oleh PPAT menurut Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998, antara lain:

1. Jual Beli (Tanah & Bangunan).
2. Tukar Menukar.
3. Hibah.
4. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng).
5. Pembagian Hak Bersama.
6. Pemberian Hak Tanggungan.
7. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
8. Dan lain-lain selama tidak dikecualikan kepada pejabat atau instansi lain.<sup>20</sup>

Akta Tanah yang berkaitan sebagai jaminan kredit bank dalam penulisan karya ilmiah disini adalah mengenai Hak Tanggungan yang

---

<sup>20</sup> Yunisri, *op. cit.*

diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, khususnya mengenai akta yang harus dibuat oleh PPAT yakni yang berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dimana kewenangan pembuatan akta tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT (Pasal 15 ayat 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah), yang bentuknya sudah baku, khusus untuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), notaris dibenarkan untuk membuat SKMHT sendiri dan tidak harus mengikuti bentuk SKMHT yang sudah baku.

### **C. Kajian Umum Jaminan Kredit Bank**

#### **1. Pengertian Jaminan**

Jaminan pada umumnya dapat dibedakan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan (*persoonlijke en zekelijke zekerheid*). Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara kreditur dengan orang ketiga, yang akan menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jaminan kebendaan dapat diartikan menyendirikan dan menyediakan suatu bagian kekayaan milik pemberi jaminan guna pemenuhan kewajiban debitur. Objek jaminan kebendaan dapat berupa barang bergerak, barang tetap (tidak bergerak), dan barang tak berwujud (piutang).<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Subekti R., 1996, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 17-19.

Jaminan materiil (kebendaan) memiliki ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan.<sup>22</sup> Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 4 macam:

- a. Gadai (*pand*), terdiri atas gadai konvensional dan gadai syariah.
- b. Hipotek, yang masih berlaku khusus untuk kapal laut dengan berat bruto minimal 20 m<sup>3</sup> dan pesawat terbang, dasar hukum berlakunya adalah Pasal 3 Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia jo KUH Perdata Buku II.
- c. Hak Tanggungan, diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai pelaksanaan Pasal 51 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yang mengatur tentang jaminan tanah.
- d. Jaminan Fidusia, diatur dalam Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Jaminan imateriil (perorangan) yaitu, jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur seumumnya,<sup>23</sup> yang termasuk jaminan perorangan adalah:

- a. Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih, diatur dalam Pasal 1820 s/d Pasal 1850 KUH Perdata.
- b. Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng.

<sup>22</sup> Sri Soedewi M.S., 2001, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, *Liberty*, Yogyakarta, h. 46.

<sup>23</sup> *Ibid*, h.47.

c. Perjanjian garansi, diatur Pasal 1316 KUH Perdata.<sup>24</sup>

Hak kebendaan dan hak perorangan dapat dibedakan menurut sifat-sifat istimewa, yakni pada hak kebendaan mengenal asas prioriteit yaitu hak kebendaan yang lebih dahulu lebih diutamakan daripada hak kebendaan yang terjadi kemudian. Sedang pada hak perorangan mengenal asas kesamaan (Pasal 1131, 1132 KUH Perdata), dalam arti piutang yang lebih dulu terjadi memiliki kedudukan yang sama dengan piutang yang terjadi kemudian. Jika terjadi tumbukan antara hak kebendaan dengan hak perorangan, pada dasarnya hak kebendaan lebih kuat dari hak perorangan. Jika terjadi tumbukan antara dua macam hak kebendaan, maka berlaku asas prioriteit.<sup>25</sup>

Pada jaminan perorangan kreditur memiliki hak menuntut pemenuhan piutangnya selain kepada debitur yang utama, juga kepada penanggung atau debitur lainnya. Sedangkan pada jaminan kebendaan, kreditur memiliki hak untuk didahulukan pemenuhan piutangnya terhadap pembagian hasil eksekusi dari benda-benda tertentu dari debitur. Kreditur pemegang hak kebendaan tersebut juga berhak atas pemenuhan terhadap benda-benda lainnya dari debitur, bersama-sama dengan kreditur lainnya selaku kreditur bersama (kreditur konkuren), jika pemenuhan piutang kreditur terhadap hasil eksekusi terhadap benda-benda milik debitur masih belum mencukupi.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 23.

<sup>25</sup> Sri Soedewi M.S., *op.cit.*, h. 47-48.

<sup>26</sup> *Ibid*, h. 49.



Jadi pada jaminan perorangan, kreditur merasa terjamin karena memiliki lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih untuk memenuhi piutangnya, maka pada jaminan kebendaan, kreditur merasa terjamin karena memiliki hak didahulukan (preferensi) dalam pemenuhan piutangnya atas hasil eksekusi terhadap benda-benda debitur.

Jaminan menurut Pasal 1131 KUH Perdata adalah segala kebendaan seseorang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Jaminan dalam hal ini berfungsi penjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum dan hak yang bersifat aksesoir pada perjanjian hutang piutang atau perjanjian pinjam meminjam uang sebagai perjanjian pokoknya<sup>27</sup>.

Sifat jaminan merupakan suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Perjanjian pokok adalah perjanjian-perjanjian yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welke zelfstandig een reden van bestaan recht*).<sup>28</sup> Perjanjian pokok dalam hal ini adalah perjanjian kredit bank.

Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pengertian agunan ialah:

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.”<sup>29</sup>

<sup>27</sup> H. Salim H.S, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 21.

<sup>28</sup> J. Satrio, *op.cit.*, h.29.

<sup>29</sup> *Ibid*.

Menurut M. Bahsan, jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditur yang diserahkan oleh debitur untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat”<sup>30</sup>.

## 2. Pengertian Kredit Bank

Dalam bentuk apapun pemberian kredit itu diadakan, dalam semua itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam. Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis pakai, dengan syarat bahwa pihak yang meminjam akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama (Pasal 1754 KUH Perdata).<sup>31</sup>

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*creditus*” yang merupakan serapan dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan (*truth atau faith*).<sup>32</sup> Oleh karena itu, dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) dimasa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan, baik berupa barang, uang atau jasa.<sup>33</sup>

Menurut UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

<sup>30</sup> M. Bahsan, 2002 dalam J. Satrio, *ibid*.

<sup>31</sup> Subekti R., *op.cit.*, h. 3.

<sup>32</sup> Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 5.

<sup>33</sup> Thomas Suyatno dkk, 2003, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 12.

Jadi kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam yang krediturnya adalah lembaga keuangan bank, maka secara umum pengertiannya disebut kredit bank. Istilah “bank” dalam kredit, dilekatkan disini dengan maksud untuk membedakannya dengan perjanjian pinjam uang yang pemberi pinjamannya bukan bank.

### 3. Pengertian Jaminan Kredit Bank

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan (*accessoir*). Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.<sup>34</sup>

Jaminan kebendaan pada umumnya yang diminta oleh bank adalah jaminan yang berupa hak atas tanah yang diatur dalam suatu lembaga hak jaminan dimana objek yang menjadi jaminan suatu hutang (perikatan) adalah benda yang berupa tanah.<sup>35</sup> Jaminan untuk kredit bank khususnya dengan jaminan hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah atau yang biasa disebut Undang-undang Hak tanggungan.

Sedangkan yang dimaksud dengan hak tanggungan menurut Pasal 1 Ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak

<sup>34</sup> Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, h. 67.

<sup>35</sup> J. Satrio, *op. cit.*, h. 59.

jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Dari definisi diatas maka dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan:

1. merupakan jaminan untuk pelunasan hutang (kredit).
2. dapat dibebankan pada hak atas tanah, dengan atau tanpa benda diatasnya.
3. menimbulkan kedudukan yang didahulukan daripada kreditur-kreditur lainnya.

Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan mengatur berbagai macam hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, antara lain:

- a Hak Milik.
- b Hak Guna Usaha.
- c Hak Guna Bangunan.
- d Hak Pakai atas Tanah Negara
- e Hak Pakai atas tanah Hak Milik.<sup>36</sup>

<sup>36</sup> Subekti R., *op.cit.*, h. 43.



# UNIVERSITAS BRAWIJAYA

## **BAB III PEMBAHASAN**

### **KEWENANGAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PEJABAT YANG MEMBUAT AKTA TANAH (Studi tentang: Akta Pemberian Hak Tanggungan)**

#### **A. HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK**

##### **1. Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Atas Tanah**

Akta Tanah adalah suatu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk itu. Jaminan hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah atau yang biasa disebut Undang-undang Hak tanggungan. Jaminan hak atas tanah adalah hak jaminan berupa hak atas tanah yang digunakan sebagai pelunasan hutang atau kredit. Akta Hak Atas Tanah dalam hal ini digunakan sebagai jaminan kredit bank.

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip kehati-hatian.

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur, yang kemudian terkenal dengan sebutan "*the five C of credit analysis*" atau prinsip 5 C's.<sup>37</sup>

Membahas hutang piutang yang sering disebut kredit erat hubungannya dengan jaminan. Untuk memberi rasa aman terhadap kredit yang telah dicairkan, maka kreditur (bank) menghendaki adanya suatu benda tertentu harta kekayaan pihak penerima kredit (debitur), sebagai jaminan pemenuhan hutang yang telah diterimanya. Jaminan dalam hal ini dimaksudkan sebagai penjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum dan hak yang bersifat *accessoir* pada perjanjian hutang piutang atau perjanjian pinjam meminjam uang sebagai perjanjian pokoknya.

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Pengertian agunan diterangkan oleh Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 246.

<sup>38</sup> H. Salim H.S, *op.cit.*, h. 21.

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*), meskipun tanah yang bersangkutan sudah dipindah tangankan kepada pihak lain (*droit de suite*) (Budi Harsono, 1999: 56-57), jika debitur ingkar janji.<sup>39</sup>

## 2. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Hak Atas Tanah

Arti penting dari profesi notaris adalah karena dalam undang-undang, notaris diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting bagi para pihak yang membutuhkan alat pembuktian baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk suatu usaha. Untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan usaha yang dimaksudkan antara lain adalah pembuatan perjanjian kredit dengan bank.

Notaris dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 7 PP No. 37 Tahun 1998 yakni “PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum”. Dengan demikian maka notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT berwenang membuat akta hak atas tanah. Akta hak tanah disini yang dimaksudkan adalah Hak Tanggungan sebagai

<sup>39</sup> H. Salim H.S., *op.cit.*, h. 96.

jaminan kredit bank karena hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah sebagai pelunasan hutang tertentu.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Jadi wewenang utama notaris adalah untuk membuat akta otentik. Dalam BAB III Ps.15 UU Tentang Jabatan Notaris, kewenangan notaris adalah:

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
3. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
4. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.





7. Membuat akta risalah lelang.
8. Kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dari uraian diatas jelas bahwa wewenang notaris adalah “*regel*” (bersifat umum), sedangkan wewenang pejabat yang lain adalah “*pengecualian*”.<sup>40</sup> Wewenang pejabat lain untuk membuat akta tersebut hanya akan ada apabila oleh undang-undang dinyatakan secara tegas, juga turut berwenang membuatnya atau untuk membuat suatu akta tertentu, pejabat tersebut oleh undang-undang dinyatakan sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut.

Dengan demikian pekerjaan dan fungsi notaris itu secara garis besar dapat dikatakan adalah:

1. Memberi kepastian pelayanan hak kepada semua pihak.
2. Berusaha menyelesaikan suatu persoalan hingga semua pihak dapat menerimanya.
3. Mencegah terjadinya suatu persoalan antara pihak (jadi disini notaris dapat menjadi perantara atau pembela dan tidak boleh memihak).
4. Menjamin dan menjaga perlindungan hukum.<sup>41</sup>

Pasal 18 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota, dan wilayah jabatannya meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Syarat untuk diangkat menjadi notaris diatur dalam Pasal 3 Undang-undang Jabatan Notaris adalah:

<sup>40</sup> *Ibid*, h. 38.

<sup>41</sup> Wawan Tunggul Alam, *op. cit.*, hal. 91.

1. warga negara Indonesia.
2. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.
3. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun.
4. sehat jasmani dan rohani.
5. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan.
6. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.
7. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Masa jabatan notaris (Pasal 8 ayat 2 Undang-undang Jabatan Notaris) setelah berusia 65 tahun dapat diperpanjang sampai dengan 67 tahun dengan mempertimbangkan kesehatan notaris yang bersangkutan. Notaris tersebut sekurang-kurangnya 6 bulan sebelum genap berusia 65 tahun, harus menyampaikan pemberitahuan/ permohonan ke Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia disertai dengan surat kesehatan dari dokter. Bagi notaris yang menjadi pejabat negara seperti anggota Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), Hakim dan lainnya, wajib cuti dan selanjutnya mengangkat notaris pengganti (Pasal 11 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).<sup>42</sup>

<sup>42</sup> Winanto Wiryomartani, artikel dalam “*Sosialisasi Undang-undang Jabatan Notaris*”, Jakarta, 25 November 2004, h. 12

Pengawasan sebelum berlakunya Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah oleh Pengadilan Negeri setempat, seperti yang telah diatur pada Pasal 54 UU No. 8 Tahun 2004 yaitu tentang Pengawasan Notaris oleh Pengadilan Negeri. Setelah diberlakukannya Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, ketentuan Pasal 54 UU No. 8 Tahun 2004 dicabut sehingga selanjutnya pengawasan dilakukan oleh Majelis Pengawas yang diatur dalam Pasal 67 Undang-undang Jabatan Notaris.<sup>43</sup> Susunan Majelis Pengawas terdiri dari:

- a. Majelis Pengawas Daerah dibentuk di Kabupaten dan Kota (Pasal 69 Undang-undang Jabatan Notaris).
- b. Majelis Pengawas Wilayah dibentuk di Propinsi (Pasal 72 Undang-undang Jabatan Notaris).
- c. Majelis Pusat di Jakarta (Pasal 76 Undang-undang Jabatan Notaris).

Keanggotaan Majelis Pengawas terdiri dari 9 orang dengan masa jabatan selama 3 tahun dan dapat diangkat kembali. Menurut Pasal 67 ayat (3) Undang-undang Jabatan Notaris, Majelis Pengawas terdiri dari 9 orang, yaitu:

- a. 3 (tiga) orang dari pemerintah (Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia).
- b. 3 (tiga) orang dari organisasi Notaris.
- c. 3 (tiga) orang ahli/akademisi.

Dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dipakai istilah Organisasi Notaris, yang dimaksud dengan Organisasi Notaris adalah organisasi

---

<sup>43</sup> *Ibid*, h. 3.

profesi notaris yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum. Dalam hal ini, Ikatan Notaris Indonesia adalah organisasi profesi yang berbentuk perkumpulan dan telah disahkan sebagai badan hukum, mengacu pasal 1653 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Staatsblad No. 64 Tahun 1870 yang telah disahkan sebagai badan hukum oleh Departemen Kehakiman yang sekarang menjadi Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia.<sup>44</sup> Ikatan Notaris Indonesia merupakan satu-satunya organisasi notaris yang diakui pemerintah melalui Keputusan Menkeh dan HAM No.M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan.<sup>45</sup>

Notaris sebagai pejabat umum yang memenuhi syarat yang disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, berwenang untuk membuat akta sesuai dengan wewenang jabatan yang diperolehnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>46</sup> Dari akta-akta yang boleh dibuat oleh notaris, berkaitan dengan Hak Tanggungan, notaris dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.<sup>47</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1171 KUH Perdata, kuasa untuk memasang hipotik (dalam hal ini Hak Tanggungan) harus dibuat dengan akta otentik. Di dalam pelaksanaannya, akta notaris merupakan akta otentik. Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.

<sup>44</sup> *Ibid*, h. 18-19.

<sup>45</sup> Anonimous, 2004, *UU Jabatan Notaris: Satu Undang-Undang, Seribu Lubang*, <http://www.hukumonline.com>, diakses pada tanggal 29 September 2006.

<sup>46</sup> M.Khoidin, *op.cit.*, h. 66.

<sup>47</sup> Yunisri, *op.cit.*

### 3. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Bank

Hak tanggungan adalah salah satu jenis hak jaminan disamping hipotek, gadai dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin hutang seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila debitur cidera janji. Dalam Pasal 1131 KUH Perdata diatur mengenai jaminan umum.<sup>48</sup>

Pasal 1132 KUH Perdata mengatur bahwa hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur itu dibagi kepada semua krediturnya secara seimbang atau proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing. Namun Pasal 1132 KUH Perdata memberikan indikasi bahwa diantara para kreditur itu dapat didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila ada alasan-alasan yang sah untuk itu. Alasan-alasan yang sah yang dimaksudkan pasal tersebut ialah alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>49</sup>

Diantara alasan-alasan yang dimaksudkan oleh Pasal 1132 KUH Perdata itu, diberikan oleh Pasal 1133 KUH Perdata, yakni hak untuk didahulukan bagi seorang kreditur terhadap kreditur-kreditur lain timbul dari Hak Istimewa. Hak istimewa menurut Pasal 1134 KUH Perdata adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.

<sup>48</sup> Sutan Remy Sjahdeini, op.cit., h. 3-5.

<sup>49</sup> *Ibid*, h. 6.

Hak tanggungan menurut pengertian Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun

1996 memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Objek Hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, serta dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu..
4. Hutang yang dijamin adalah hutang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*).<sup>50</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditemukan ciri-ciri hak tanggungan antara lain:

1. memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau lebih dikenal dengan *droit de preference*.
2. selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapaun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suite*. Keistimewaan ini disebutkan dalam Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996. Walaupun objek hak tanggungan dipindah tangankan kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan masih tetap berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.

---

<sup>50</sup> *Ibid*, h. 8.

3. memenuhi asas spesialis dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
4. mudah dan pasti dalam melaksanakan eksekusinya.

Asas-asas Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

Yakni bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan hak didahulukan daripada kreditur-kreditur lain (Penjelasan Pasal 1 angka 4 Undang-undang Hak Tanggungan). Asas ini dikenal dengan asas *droit de preference*.

2. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Artinya, bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan. Telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi (Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan). Menurut Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, sifat tidak dapat dibagi-baginya hak tanggungan dapat disimpangi oleh para pihak jika para pihak menginginkannya dengan memperjanjikannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

3. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.

Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan diberikan. Pemberian hak tanggungan atas tanah yang baru akan ada kemudian adalah batal.

4. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Hak tanggungan selain dapat dibebankan atas tanahnya juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan).

5. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

Meskipun hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, namun sepanjang hak tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka hak tanggungan juga dimungkinkan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada kemudian.

6. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

Perjanjian hak tanggungan merupakan suatu perjanjian *accessoir* adalah berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu karena perjanjian untuk memberikan



hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan dan hak tanggungan akan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.

7. Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada.

Hutang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa hutang yang sudah ada maupun hutang yang baru akan ada di kemudian hari, tetapi harus diperjanjikan terlebih dahulu.

8. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang.

Pasal 3 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk beberapa kreditur yang memberikan piutang kepada satu debitur berdasar satu perjanjian hutang piutang atau kepada beberapa kreditur yang memberikan piutang kepada satu debitur berdasar beberapa perjanjian hutang piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

9. Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada.

Berdasarkan asas ini, pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah.

Dengan demikian maka hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apapun juga.

10. Di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.

Alasan adanya asas tersebut adalah karena tujuan diberikannya hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan untuk didahulukan terhadap kreditur lain.

11. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu.

Terhadap hak tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Maka itu hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

12. Hak tanggungan wajib didaftarkan.

Terhadap hak tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan, maka itu hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan yang hal tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

13. Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.

Janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif dan tidak limitatif. Fakultatif berarti janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak, baik sebagian maupun seluruhnya. Bersifat tidak limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain.

14. Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji.

Larangan pencantuman janji yang demikian itu dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukan yang lemah menghadapi kreditur dimana debitur harus terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya.

15. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

Artinya, pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, maupun penetapan dari pengadilan untuk melakukan eksekusi atas hak tanggungan dalam hal debitur cidera janji.<sup>51</sup>

Dasar hukum hak tanggungan adalah Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mulai diundangkan pada tanggal 9 April 1996, yang terdiri dari 11 bab dan 31 pasal. Sebelum undang-undang ini berlaku, masalah pembebanan hak atas tanah diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan hipotek dan *Credietverband* dalam *staatblaad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *staatblaad* 1937-190, yang mana kedua ketentuan tersebut tidak berlaku lagi karena tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia.

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai Pasal 9 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam pasal ini ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan (debitur) dan pemegang hak tanggungan (kreditur). Pemberi hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan

---

<sup>51</sup> *Ibid*, h. 11-34.

hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yakni yang dapat memiliki Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara. Dalam hal pemberi tanggungan adalah perseroan terbatas, pelaksanaannya harus mengacu pada ketentuan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan terbatas. Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>52</sup>

Badan hukum dalam hak tanggungan umumnya adalah bank-bank, Perseroan Terbatas, perkumpulan-perkumpulan koperasi, badan-badan keagamaan, badan-badan sosial yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Bank sebagai kreditur yakni pihak pemegang hak tanggungan.

Objek hak tanggungan tidak meliputi setiap hak atas tanah. Dalam Pasal 4 sampai Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996, diatur mengenai jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu:

1. Hak milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas tanah negara.
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan

---

<sup>52</sup> Ibid, h. 55-56.

merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), hak pakai tidak disebutkan sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan. Mengingat akan kebutuhan masyarakat, maka hak pakai dimungkinkan menjadi agungan, maka Undang-undang Hak Tanggungan menetapkan hak pakai sebagai objek hak tanggungan seperti yang telah diuraikan dalam butir 5 Bagian I Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan.<sup>53</sup>

Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1996. Pasal 10 UU No. 4 Tahun 1996 mengatur mengenai tata cara pemberian hak tanggungan secara langsung, yakni:

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang.
- b. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memiliki syarat didaftarkan, tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

---

<sup>53</sup> Ibid, h. 41-42.

Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan mengatakan bahwa peralihan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, pilihannya bukan hanya dengan akta notaris saja tetapi dapat pula dengan akta PPAT. Otentitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 UU Jabatan Notaris dimana notaris dijadikan sebagai “pejabat umum” (*openbaar ambetenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.<sup>54</sup> Dalam pembebanan hak tanggungan terdapat dua akta selain perjanjian hutang piutang (kredit) sebagai perjanjian pokok, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang memuat janji-janji dalam hak tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Dalam Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1996 diatur mengenai pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan, dengan prosedur sebagai berikut:

- a. SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan.
  - 2) Tidak memuat kuasa substitusi.

---

<sup>54</sup> Lumban Tobing, *op.cit.*, h. 48.

3) Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

b. SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

c. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar, wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

d. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur bagi SKMHT tersebut tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu, yakni yang kreditnya tidak lebih besar dari Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat dengan 2 alasan, yakni alasan subjektif dan alasan objektif. Alasan subjektif pembuatan SKMHT adalah:

1. pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris/PPAT untuk membuat akta hak tanggungan.
2. prosedur pembebanan hak tanggungan panjang/ lama.
3. biaya pembuatan hak tanggungan cukup tinggi.
4. kredit yang diberikan jangka waktunya pendek.
5. kredit yang diberikan tidak besar.

6. debitur sangat dipercaya/ bonafid.

Sedangkan alasan objektif dibuatnya SKMHT adalah:

1. sertifikat belum diterbitkan.
2. balik nama atas tanah pemberi hak tanggungan belum dilakukan.
3. pemecahan/ penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi hak tanggungan.
4. roya/ pencoretan belum dilakukan.

Kuasa untuk membebankan hak tanggungan juga meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/meminta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan hak tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam surat kuasa membebankan hak tanggungan terdapat 5 hal prinsip, antara lain:

- a. tanggal ditandatanganinya surat kuasa.
- b. para pihak, yaitu Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa.
- c. objek kuasa, yaitu berupa hak atas tanah, yang akan dibebankan hak tanggungan. Disamping itu, dicantumkan juga luas tanahnya, letaknya,



dan batas-batasnya. Objek kuasa ini meliputi kuasa seperti yang dipaparkan diatas.

- d. memuat janji-janji, baik dari Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa, atau janji dari Penerima Kuasa kepada pemegang hak tanggungan.
- e. saksi-saksi.
- f. tandatangan para pihak.

SKMHT yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya I (satu) bulan sesudah diberikan (Pasal 15 Ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan), sedangkan bagi SKMHT yang belum terdafar wajib di ikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan (Pasal 15 Ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan), dengan konsekuensi bahwa SKMHT tersebut batal demi hukum apabila SKMHT itu tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan (Pasal 15 Ayat (6) Undang-undang Hak Tanggungan). Sekalipun, menurut penjelasan Pasal 15 Ayat (6) Undang-undang Hak Tanggungan, tidak ditutup kemungkinan untuk membuat SKMHT baru jika SKMHT yang lama telah batal karena berakhir waktunya.

Pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta ini dibuat dimuka dan dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (Pasal 10 Ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996). Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 11 UU No. 4 Tahun 1996 dibedakan menjadi dua macam, yaitu yang sifatnya wajib dan

fakultatif, yang dimaksud isi dan sifatnya yang wajib adalah bahwa di dalam akta itu harus memuat substansi yang harus ada di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 11 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan), yaitu:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- b. Domisili para pihak. Apabila domisili berada di luar Indonesia, maka harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Jika domisili tersebut tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan akta dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) UUHT.
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Tidak dicantumkan secara jelas hal-hal tersebut di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Isi dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek maupun hutang yang dijamin.

Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sifatnya fakultatif adalah isi yang dicantumkan dalam akta itu tidak diwajibkan atau bersifat pilihan dan tidak memiliki pengaruh terhadap sahnyanya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji itu di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian

didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.<sup>55</sup> Janji-janji tersebut antara lain:

1. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan.
2. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan.
3. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan.
4. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan.
5. Janji bagi pemegang hak tanggungan untuk dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri.
6. Janji agar objek hak tanggungan tidak dibersihkan oleh pembeli.
7. Janji agar pemberi hak tanggungan tidak melepaskan haknya atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.
8. janji bahwa pemegang hak tanggungan memperoleh ganti rugi bila pemberi hak tanggungan melepaskan hak atas tanahnya atau dicabut hak atas tanahnya.
9. Janji untuk pemegang hak tanggungan dapat menerima langsung pembayaran ganti kerugian dari perusahaan asuransi.
10. janji agar pemberi hak tanggungan untuk mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi;

---

<sup>55</sup> H. Salim H.S., *Loc.cit.*, h. 162.

11. Janji agar pemegang hak tanggungan untuk menyimpan sertifikat tanahnya.

12. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), yakni kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Janji yang tidak diperkenankan dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji. Janji semacam ini batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada (Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996).

Hal-hal yang dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan meliputi:

- a. tanggal dibuatnya akta.
- b. subjeknya, yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan.
- c. objeknya, yaitu berupa hak atas tanah dari pemberi hak tanggungan.
- d. janji-janji yang disepakati oleh para pihak.
- e. asuransi terhadap bahaya kebakaran dan malapetaka lainnya.
- f. domisili yang dipilih oleh para pihak.
- g. biaya pembuatan akta.
- h. saksi.
- i. tandatangan para pihak, saksi dan PPAT.

#### 4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan, tata cara pemberian hak tanggungan atas objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>56</sup>

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Sistematika pendaftaran APHT adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi:
  - d. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.

<sup>56</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, h. 106.

- e. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan.
  - f. Fotokopi surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan.
  - g. Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan.
  - h. Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan.
  - i. Salinan akta pemberian hak tanggungan yang telah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan.
  - j. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan).
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
  4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Dasar hukum pendaftaran hak tanggungan adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5

Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Mengenai persyaratan pendaftaran hak tanggungan diatur di dalam Surat Menteri Negara/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 600-1035A tentang persyaratan pendaftaran hak tanggungan, tertanggal 18 April 1996 yang ditujukan kepada Kakanwil BPN Provinsi dan Kakanwil Pertanahan Kabupaten/ Kota seluruh Indonesia.

Surat-surat/ dokumen yang diperlukan bagi tanah yang telah bersertifikat atas nama Pemberi Hak Tanggungan antara lain:

1. surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
2. asli Sertifikat Hak Atas Tanah.
3. asli Akta Pemberian Hak Tanggungan.
4. pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
5. bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/ dokumen yang diperlukan bagi tanah sudah bersertifikat dan sudah ada akta peralihan haknya dan belum terdaftar ke atas nama Pemberi Hak Tanggungan:

1. surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
2. asli Sertifikat Hak Atas Tanah.
3. asli bukti terjadinya peristiwa/ perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah ke atas nama pemberi hak tanggungan, misalnya surat keterangan waris, akta pembagian harta warisan atau akta pemindahan hak atas tanah.
4. asli Akta Pemberian Hak Tanggungan.

5. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/ administratif.

Surat-surat/ dokumen yang diperlukan bagi sebagian tanah yang sudah bersertifikat yang perlu dilakukan pemisahan:

1. surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.

2. asli Akta Pemberian Hak Tanggungan.

3. sertifikat atas nama pemberi hak tanggungan.

4. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/ administratif.

Surat-surat/ dokumen yang diperlukan bagi tanah bekas milik adat belum bersertifikat (melalui penegasan hak/ konversi):

1. surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.

2. asli Akta Pemberian Hak Tanggungan.

3. surat-surat bukti hak / jenis hak yang dimaksud:

a. Pasal II Ketentuan Konversi UUPA.

b. Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

c. PMPA No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan /Konvensi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah.

d. Permeneg/ Ka. BPN No. 3 Tahun 1995.

e. Pasal 10 ayat (3) beserta penjelasannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

4. gambar situasi / surat ukur bidang tanah dimaksud.

5. hasil pengumuman dimaksud Pasal 18 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 selama 2 bulan, tanpa sanggahan, terhadap penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian.

6. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/ administratif.



Surat-surat/ dokumen yang diperlukan bagi tanah bekas milik adat belum bersertifikat (melalui pengakuan/ hak konversi):

1. surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
2. asli Akta Pemberian Hak Tanggungan.
3. surat-surat bukti hak / jenis hak yang dimaksud:
  - a. Pasal II Ketentuan Konversi UUPA.
  - b. Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
  - c. PMPA No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan /Konvensi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah.
  - d. Permeneg/ Ka. BPN No. 3 Tahun 1995.
  - e. Pasal 10 ayat (3) beserta penjelasannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. gambar situasi / surat ukur bidang tanah dimaksud.
5. hasil pengumuman dimaksud Pasal 18 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 selama 2 bulan, tanpa sanggahan, terhadap penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian.
6. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/ administratif.
7. Surat Kuasa Pengakuan Hak.

Kelengkapan surat/ dokumen ini dipakai sebagai dasar untuk menyatakan berkas permohonan sudah lengkap untuk dapat diproses pembuatan buku tanah hak tanggungannya.

5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996).

6. Kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan, yakni dengan adanya irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhan Yang Maha Esa” pada sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat hak tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

Dapat disimpulkan bahwa momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuat di Kantor Pertanahan.

## **B. KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK**

Pasal 2 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur mengenai tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni 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 yang dimaksud pada Pasal 2 Ayat (1) diatas antara lain:

- a. jual beli.
- b. tukar menukar.
- c. hibah.
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).



- e. pembagian hak bersama.
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- g. pemberian Hak Tanggungan.
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, termasuk disini
- i. pelepasan hak (Pasal 27 UU No. 5 Tahun 1960).

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh menteri (Pasal 5 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998), menteri disini adalah Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menentukan bahwa untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 4 PP No. 37 Tahun 1998 menentukan wewenang PPAT dalam membuat akta mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun hanya yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II., sedangkan daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Pengertian PPAT Sementara dan PPAT Khusus diatur dalam Pasal 1 ayat (2) dan (3) PP No. 37 Tahun 1998, yakni PPAT Sementara adalah pejabat

Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus dilakukan oleh Menteri Negara Agraria secara kasus demi kasus, penunjukan tersebut dilakukan dalam keputusan mengenai penetapan program khusus pelayanan masyarakat yang memerlukan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus (Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Meski kewenangan PPAT diperoleh dari Pemerintah (Eksekutif) namun jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu<sup>57</sup>:

1. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak tanggungan atas tanah sebagai alat bukti otentik.
2. Mempunyai fungsi sebagai pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga PPAT berkewajiban memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada pihak yang memerlukan.

<sup>57</sup> Irawan Soerojo, 1999, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Disertasi Program Pascasarjana Unair, Surabaya, h. 149.

3. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekam dari perbuatan-perbuatan) sehingga PPAT wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan dihadapan PPAT tersebut.
4. Mengesahkan suatu perbuatan hukum yang bersubstansi:
  - a. Mengesahkan tandatangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum.
  - b. Menjamin kepastin tanggal penandatanganan akta.
5. Bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah agar tercipta tertib administrasi pertanahan.
6. Menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 7 hari kerja setelah penandatanganan akta-akta tersebut, serta mengirimkan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang dilengkapi dengan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT dengan menggunakan formulir khusus sebagaimana yang telah ditentukan dalam PMNA/KBPN No.

3/1997.<sup>58</sup> Ketentuan penggunaan formulir khusus ini juga terdapat dalam Pasal 21 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria.

Berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan, fungsi PPAT adalah sebagai pejabat umum untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Setelah APHT dibuat maka PPAT wajib menyerahkan salah satu salinannya disertai warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan). Apabila PPAT lalai dalam menjalankan tugas dan kewajiban maka dapat dikenai sanksi administratif berupa pemberian teguran, pemberhentian sementara atau pemberhentian tetap (Pasal 23 Undang-undang Hak Tanggungan). Disamping bertugas membuat APHT dan menyerahkannya ke Kantor Pertanahan, PPAT juga bertugas untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan). Pembuatan SKMHT ini merupakan tugas tambahan yang diberikan kepada PPAT dimana sebelumnya wewenang untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hipotek diberikan kepada notaris selaku satu-satunya pejabat umum yang ditunjuk Pasal 1171 (2) dan 1868 KUH Perdata.<sup>59</sup>

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta APHT dan SKMHT termasuk SKMHT benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan yang merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan tanah objek hak tanggungan, baik yang sudah ada maupun

<sup>58</sup> M. Khoidin, *op.cit.*, h. 51.

<sup>59</sup> *Ibid.*, hal. 52.

yang akan ada (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan). Hanya untuk SKMHT yang bentuknya sudah baku, kepada notaris diberikan kewenangan untuk mengikuti bentuk SKMHT yang telah baku atau membuat sendiri SKMHT dengan tidak mengikuti bentuk SKMHT yang telah ada, karena notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dianggap mampu membuat akta otentik apapun kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

### **C. KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN**

Secara umum kewenangan utama BPN dengan unit pelaksana di tingkat daerah adalah menyelenggarakan pendaftaran tanah sesuai yang diamanatkan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria jo PP No.10 Tahun 1961 yang diperbarui dengan PP No. 24 Tahun 1997. Menurut PP No. 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana Pasal 19 UUPA, pejabat yang berwenang menetapkan dan menerbitkan sertifikat tanah (termasuk sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki titel eksekutorial) adalah Kepala Kantor Pertanahan.

Fungsi Kantor Pertanahan menurut Undang-undang Hak Tanggungan adalah melakukan pendaftaran atas hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT dan dikirimkan ke Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama tujuh hari sejak ditandatanganinya akta tersebut. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal

buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah diberi tanggal hari kerja berikutnya. Tanggal buku tanah merupakan tanggal kelahiran hak tanggungan yang bersangkutan.

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Pada sampul sertifikat hak tanggungan tersebut tercantum irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan adanya hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah, kecuali diperjanjikan lain. Sedangkan sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Disamping melakukan pendaftaran pertama atas hak tanggungan, kantor pertanahan juga melakukan pendaftaran atas peralihan hak tanggungan. Pendaftaran beralihnya hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Notaris dan PPAT memiliki kewenangan yang sama dalam hal pembuatan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan sebagai proses dari pemberian kredit bank dengan jaminan hak atas tanah sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (1)



UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah “*Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT...*”. Sedangkan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, kewenangan tersebut hanya diberikan kepada PPAT, seperti yang ditentukan dalam Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yakni “*Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku*”.

Sedang Pasal 14 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, menjelaskan kewenangan BPN dalam menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan:

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

#### **D. KEWENANGAN ANTARA NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PEJABAT YANG MEMBUAT AKTA TANAH**

##### **1. Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat Akta Tanah**

Kemelut panjang yang berkaitan dengan penafsiran Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, timbul sebagai akibat dari kurangnya sosialisasi mengenai Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga terjadi kesalahpahaman penafsiran mengenai Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Notaris, khususnya mengenai kewenangan notaris dan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta Pertanahan.<sup>60</sup>

Akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Umum, merupakan alat bukti tertulis yang sempurna, yang membuktikan adanya perbuatan hukum tersebut diatas. Hak Atas Tanah merupakan Hak Kebendaan yang berada dalam ruang lingkup hukum perdata termasuk Peralihan dan atau Pembebanan Hak Atas Tanah merupakan suatu Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersifat *partij otonom*. Disamping itu, akta tanah yang bersifat otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kedudukan yang mutlak sebagai alat bukti otentik bagi hakim di pengadilan. Artinya, kekuatan hukum akta otentik yang dibuat oleh PPAT itu sangat penting, dan karena itu sangat ganjil apabila keberadaan PPAT yang akan membuat akta yang keabsahannya bersifat membatasi kebebasan hakim untuk memutuskan suatu perkara justru hanya dikukuhkan pengaturannya dalam bentuk Peraturan Pemerintah.<sup>61</sup>

Secara teoritis, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu:

1. PPAT sebagai Pejabat Umum

Dalam Pasal 1 sub 24 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696), yang berbunyi: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum

<sup>60</sup> Anonimous, 2004, *Perlu 'Restu' BPN, Wewenang Notaris Buat Akta Pertanahan*, <http://www.hukumonline.com>, diakses pada 29 September 2006.

<sup>61</sup> Jimly Asshiddiqie, 2003, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Makalah disampaikan pada: Temu Ilmiah dan Pembinaan serta Pembekalan Anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Surabaya, 26-27 April 2003, h. 8.

yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Penggunaan istilah Pejabat Umum pada ketentuan tersebut merujuk pada terminologi yuridis yang berlaku.

Jual beli, tukar menukar, hibah atau pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) atas suatu hak kebendaan berada dalam ruang lingkup hukum perdata, sehingga notaris selaku pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak.

2. PPAT yang diangkat berdasarkan Pasal 7 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 7 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696), menyatakan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Pengertian Menteri dalam hal ini ialah Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kewenangan PPAT dalam Pasal 7 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sebatas kegiatan yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan".

3. PPAT Sementara

Pasal 7 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

“Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara”.<sup>62</sup>

Perintah yang mewajibkan untuk membuat akta berkaitan dengan peralihan hak dan/atau pembebanan hak atas tanah di depan Pejabat yang diangkat oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan terdapat dalam:

1. Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat)”.

2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 65 menyebutkan:

“Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku”.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (24) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, maka kewenangan untuk membuat akta berkaitan dengan peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah berada di tangan PPAT sebagai Pejabat Umum dan PPAT Sementara. Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan antara lain dalam UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

<sup>62</sup> Muhammad Afandhi Nawawi, 2006, Anatomi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), artikel Renvoi No: 1.37.IV edisi Juni 2006, h. 70-71

dan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.<sup>63</sup>

Hingga saat ini ketentuan yang mengatur mengenai jabatan pejabat PPAT belum kokoh kedudukannya. Kedudukan PPAT hanya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Akan tetapi keberadaan Peraturan pemerintah tersebut tidak cukup jelas, karena belum ada undang-undang yang mengatur ketentuan mengenai jabatan PPAT tersebut dalam Undang-undang. Penerbitan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebenarnya hanya didasarkan atas PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengharuskan adanya PPAT selaku pembantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, khususnya berkenaan dengan pembuatan akta dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>64</sup>

Oleh karena itu, PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang ditetapkan dalam rangka melaksanakan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dapat dianggap kurang tepat keberadaannya secara hukum. Seperti diketahui, Pasal 19 UUPA tersebut dijabarkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Disini disebutkan bahwa dalam rangka pendaftaran tanah diperlukan pejabat yang harus diangkat oleh menteri. Pejabat yang dimaksud selanjutnya disebut sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 10 Tahun 1961 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 10 Tahun 1961. Penyebutan

---

<sup>63</sup> *Ibid*, h. 72.

<sup>64</sup> Jimly Asshiddiqie, *Op.cit.*, h. 7.

Pejabat dalam PP No. 10 Tahun 1961 tersebut dipertegas dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu dan dalam Pasal 7 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa peraturan jabatan PPAT akan diatur oleh Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan disini adalah PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Pembentukan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 ini tidak didasarkan atas perintah Undang-undang. Namun, karena penetapannya oleh Pemerintah karena dianggap perlu untuk mengisi kekosongan hukum, maka Peraturan Pemerintah tersebut akhirnya ditetapkan oleh pemerintah.<sup>65</sup>

Dilihat dari penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, karena tidak ada lagi penjelasannya, maka artinya notaris tanpa harus mendapatkan Surat Keputusan dari BPN, dapat membuat akta di bidang pertanahan. Hal itu jika dilaksanakan bukanlah merupakan suatu pelanggaran hukum, karena sumber kewenangannya telah ada yaitu Undang-undang Jabatan Notaris. Kewenangan yang diberikan kepada notaris berkaitan dengan pembuatan akta pertanahan tersebut termasuk di dalamnya adalah akta peralihan hak atas tanah, yang dahulunya diberikan kewenangan pembuatannya hanya pada PPAT.

Terlepas dari masalah tersebut, PPAT yang selama ini berada dalam payung Badan Pertanahan Nasional, memiliki kewenangan dalam bidang

---

<sup>65</sup> *Ibid.*

pertanahan termasuk membuat akta pertanahan. Dengan diberikannya kewenangan tersebut kepada notaris sesuai Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004, menimbulkan reaksi negatif dari pihak PPAT maupun Badan Pertanahan Nasional.

BPN berpendapat bahwa urusan pertanahan merupakan kewenangan Badan Pertanahan yang sebagian pelaksanaannya diserahkan kepada PPAT, antara lain membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Jika kewenangan tersebut juga diberikan kepada Notaris, hal tersebut sudah melampaui kewenangan yang dimiliki notaris karena selama ini kewenangan tersebut dimiliki oleh PPAT yang berada dibawah instansi Badan Pertanahan Nasional, sedangkan notaris dan PPAT berada dalam instansi yang berbeda.<sup>66</sup>

Pasal 1868 KUH Perdata Indonesia mengatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuat. Sedangkan Pasal 1 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan ketentuan bahwa:

"Notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan yang untuk itu diperintahkan oleh suatu undang-undang. Semuanya itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain."

Dengan demikian, hanya jika undang-undang menentukan lain, maka baru ada orang-orang atau pejabat-pejabat tertentu yang diberi wewenang

<sup>66</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Heny Susilowati, Kepala Sub Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT) Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Maret 2007.

untuk membuat akta otentik, kecuali Notaris yang telah ditentukan oleh Pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris. Misalnya saja Pejabat Catatan Sipil berwenang membuat akta otentik seperti akta perkawinan, akta kelahiran dan akta kematian karena ditentukan oleh Undang-undang tentang Catatan Sipil. Sementara itu PPAT yang mempunyai tugas membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi soal tanah, seharusnya ada peraturan yang berbentuk undang-undang untuk mengatur keberadaannya. Kehadiran PPAT itu sendiri selama ini diatur oleh sebuah Peraturan Pemerintah sebagai ketentuan pelaksana dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Selanjutnya, jika ditinjau dari bentuk akta yang dibuat harus berdasarkan undang-undang, ternyata tidak dapat dipenuhi oleh akta-akta yang dibuat oleh PPAT. Akta-akta PPAT memang telah ditentukan secara baku oleh pemerintah berdasarkan suatu peraturan. Pada awalnya, bentuk akta PPAT diatur dalam PMA No. 11 Tahun 1961 yang kemudian diatur dalam Pasal 38 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 96 PMNA No. 3 Tahun 1997, yang kemudian ditegaskan lagi dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Pasal 21 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa akta PPAT dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh menteri. Penjelasan Pasal 21 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh menteri.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> M. Khoidin, *op.cit.*, h.69.



Ketentuan tersebut jelas bertentangan dengan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa bentuk suatu akta agar dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik harus ditentukan oleh undang-undang, bukan ditentukan oleh Pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah atau Peraturan Menteri yang kedudukannya jauh dibawah undang-undang. KUH Perdata tidak memberikan delegasi wewenang kepada Menteri untuk menentukan bentuk akta otentik, termasuk yang dibuat oleh pejabat selain Notaris (dalam hal ini PPAT sebagai pengecualian). Dengan demikian dilihat dari segi bentuknya yang tidak diatur dalam undang-undang, maka akta-akta PPAT tidak memenuhi syarat otentik, dengan kata lain sebagai akta otentik sebagaimana disebutkan Pasal 1868 KUH Perdata.<sup>68</sup>

Agar akta yang dibuat PPAT (termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan) memenuhi syarat otentitas sebagaimana ditentukan Pasal 1868 KUH Perdata, menurut penulis, ada beberapa hal yang sebaiknya dilakukan. Pertama, jabatan PPAT dihapus dan untuk selanjutnya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan hanya diberikan kepada notaris sebagai satu-satunya pejabat umum pembuat akta otentik sebagaimana yang ditunjuk oleh undang-undang (Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

Kalangan notaris pun menghendaki agar pembuatan akta-akta yang selama ini dilakukan oleh PPAT diberikan sepenuhnya kepada notaris dengan menghapus jabatan PPAT.<sup>69</sup> Disamping itu Pemerintah dan Pembuat Undang-undang dianggap tidak konsisten karena tidak

<sup>68</sup> *Ibid.*, h.70.

<sup>69</sup> Hasil wawancara dengan Juliani SH, *op.cit.*

menghapus jabatan PPAT setelah kewenangan membuat akta dibidang pertanahan diberikan kepada notaris oleh UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.<sup>70</sup>

Kedua, apabila keberadaan PPAT hendak dipertahankan maka kedudukannya ditingkatkan dengan mengaturnya dalam suatu undang-undang, baik undang-undang yang bersifat khusus seperti pada Undang-undang Jabatan Notaris maupun undang-undang lain dimana didalamnya dapat diatur hal-hal mengenai jabatan PPAT.

Selain itu mengingat Negara Indonesia menganut asas hukum *lex superior derogat lex inferior*, yang berarti Undang-undang yang lebih tinggi meniadakan yang lebih rendah, atau yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi. Dalam hal ini ketentuan yang mengatur kewenangan PPAT adalah PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah kedudukannya dibawah aturan tentang Jabatan Notaris yaitu UU No. 30 Tahun 2004, sehingga seharusnya Peraturan Pemerintah tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang Jabatan Notaris.

Lalu ada dari segi waktu, undang-undang yang kemudian membatalkan yang lebih dahulu. Undang-undang Jabatan Notaris adalah aturan undang-undang yang paling baru, jadi kalau ada peraturan yang mengatur notaris dalam kaitannya dengan kewenangan membuat akta tanah, dan bertentangan dengan Undang-undang Jabatan Notaris, maka sesungguhnya peraturan itu tidak dapat diberlakukan berdasarkan asas itu.

---

<sup>70</sup> Hasil wawancara dengan Eko Cahyono, *op,cit*.

2. **Konsistensi Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terhadap kewenangan Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Pertanahan sebagai Jaminan Kredit Bank**

Konsistensi suatu undang-undang dapat dilihat dalam pemberlakuannya dalam praktek. Suatu norma (undang-undang) dianggap sah sebagai norma hukum (*legal Norm*) yang mengikat untuk umum apabila norma hukum itu berlaku karena diberlakukan atau karena dianggap berlaku oleh para subjek hukum yang diikatnya. Norma-norma hukum yang dimaksud dapat dianggap berlaku karena pertimbangan yang bersifat filosofis, pertimbangan yuridis, pertimbangan sosiologis, pertimbangan politis.<sup>71</sup>

Suatu undang-undang dikatakan berlaku secara filosofis apabila norma hukum tersebut memang bersesuaian dengan nilai-nilai filosofis yang dianut oleh suatu negara. Nilai-nilai filosofis negara Republik Indonesia terkandung dalam Pancasila sebagai "*staatsfundamentalnorm*".<sup>72</sup> Selama pemberlakuan undang-undang atau peraturan perundang-undangan tidak bertentangan dengan filosofi pancasila maka suatu undang-undang dianggap dapat berlaku secara filosofis. Demikian juga yang berlaku pada UU No. 30 Tahun 2004 yang secara substansial tidak bertentangan dengan norma-norma Pancasila.

Keberlakuan yuridis adalah keberlakuan suatu norma hukum dengan daya ikatnya untuk umum sebagai suatu dogma yang dilihat dari pertimbangan yang bersifat teknis yuridis. Secara yuridis, suatu norma hukum dikatakan berlaku apabila norma hukum itu sendiri memang (i) ditetapkan sebagai norma berdasarkan norma hukum yang lebih superior

<sup>71</sup> Jimly Asshiddiqie, 2006, *Perihal Undang undang*, Konstitusi Press, Jakarta, h. 240.

<sup>72</sup> *Ibid*, h. 241.

atau lebih tinggi, (ii) ditetapkan mengikat atau berlaku karena menunjukkan hubungan keharusan antara suatu kondisi dengan akibatnya, (iii) ditetapkan sebagai norma hukum menurut prosedur pembentukan hukum yang berlaku dan ditetapkan oleh lembaga yang memang berwenang untuk itu.<sup>73</sup> UU No. 30 Tahun 2004 merupakan produk hukum yang digunakan sebagai pedoman pengaturan Jabatan Notaris yang pengundangannya telah memenuhi ketentuan baik secara formal maupun materiil dan mengikat bagi pihak-pihak yang berkaitan dengan jabatan notaris tersebut. Maka dalam hal ini secara yuridis, UU No. 30 Tahun 2004 dapat diberlakukan.

Suatu norma hukum dikatakan berlaku secara politis apabila pemberlakuannya itu didukung oleh faktor-faktor kekuatan politik yang nyata (*riële machtsfactoren*). Dengan kata lain keberlakuan politik ini berkaitan dengan teori kekuasaan (*power theory*) yang pada gilirannya memberikan legitimasi pada keberlakuan suatu norma hukum semata-mata dari sudut pandang kekuasaan, dan yang terakhir adalah pandangan sosiologis mengenai keberlakuan ini yang cenderung mengutamakan beberapa pilihan kriteria, yaitu kriteria pengakuan (*recognition theory*), kriteria penerimaan (*reception theory*), kriteria kenyataan faktual (*faktisitas hukum*).<sup>74</sup>

Keberlakuan secara sosiologis inilah yang menjadi pertimbangan bahwa UU No. 30 Tahun 2004 hingga saat ini masih belum berlaku secara konsisten. Kriteria pertama (kriteria pengakuan) menyangkut sejauh mana

<sup>73</sup> *Ibid*, h. 242.

<sup>74</sup> *Ibid*, h. 242-244.

subjek hukum yang diatur mengakui keberadaan dan daya ikat serta kewajibannya untuk menundukkan diri terhadap norma hukum yang bersangkutan. Kriteria penerimaan pada pokoknya berkenaan dengan kesadaran masyarakat yang bersangkutan untuk menerima daya atur, daya ikat dan daya paksa norma hukum tersebut. Kriteria kenyataan faktual berhubungan dengan sejauh mana norma hukum berlaku efektif dalam kehidupan masyarakat. Meskipun UU No. 30 Tahun 2004 secara yuridis formal memang berlaku, diakui dan diterima oleh masyarakat sebagai sesuatu yang memang ada dan berlaku, tetapi dalam kenyataan prakteknya sama sekali tidak efektif, berarti dalam faktanya UU No. 30 Tahun 2004 itu tidak berlaku, khususnya Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Polemik yang timbul sejak kehadiran Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sampai hari ini belum menemukan titik temu. Ada tiga penafsiran dari Pasal tersebut, yaitu:

1. Notaris telah mengambilalih wewenang PPAT di bidang pertanahan dan menjadikannya wewenang notaris.
2. Bidang pertanahan sama-sama merupakan wewenang Notaris dan PPAT.
3. Tidak ada pengambilalih wewenang dari PPAT kepada notaris maupun penambahan wewenang notaris di bidang pertanahan. Baik PPAT maupun Notaris telah memiliki wewenang masing-masing dengan dasar bidang pertanahan merupakan wewenang notaris

sepanjang tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain menurut undang-undang.

Dalam PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, terutama Pasal 2 ayat (2), mengenal 8 item kewenangan PPAT, dengan adanya Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan tersebut dapat diberikan kepada notaris berdasarkan UU Jabatan Notaris. Namun hal tersebut mendapat tentangan dari BPN. Menurut BPN, kewenangan itu hanya dapat dilakukan oleh notaris yang sudah lulus ujian ke-PPAT-an yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional, sedangkan notaris yang belum menempuh ujian tersebut, tidak dapat menjabat sebagai PPAT.

Karena Notaris dan Badan Pertanahan berada dalam payung instansi yang berbeda, maka aturan yang mengaturnya pun berbeda. Menurut BPN, aturan yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tidak dapat diberlakukan dalam ruang lingkup Badan Pertanahan, karena selama ini bidang pertanahan merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan.

Berdasarkan alasan tersebut, maka Badan Pertanahan Nasional berhak menolak akta pertanahan yang dalam hal ini digunakan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris berdasarkan aturan-aturan yang telah berlaku dan dianut oleh Badan Pertanahan selama ini. Aturan-aturan tersebut antara lain UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

Agraria; PP No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 37/1999 tentang Peraturan PPAT.

Masalah terjadinya ketimpangan kewenangan antara notaris dengan PPAT dalam hal membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan pada Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004, BPN berpendapat bahwa kewenangan yang tersebut dalam pasal tersebut belum dapat diberlakukan mengingat antara Notaris dan PPAT berbeda instansi yang mengaturnya. Alasan yang demikian membuat Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 hingga saat ini belum dapat diberlakukan.

### **3. Penerapan Kewenangan Dalam Praktek Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Notaris dan PPAT Ditinjau dari Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris**

Sejarah munculnya konflik kewenangan antara notaris dan PPAT dalam membuat akta tanah adalah ketika lahirnya UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Undang-undang Jabatan Notaris tersebut dibuat atas dasar keinginan para notaris untuk mengubah undang-undang lama yang dirasa tidak lagi relevan dengan perkembangan hukum dan masyarakat di Indonesia.<sup>75</sup> Sebelumnya, jabatan notaris diatur dengan Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia atau Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia (Stb.1860-3) yang mulai berlaku di Indonesia mulai

<sup>75</sup> M.J. Widijatmoko, *op.cit.*, h. 18.

tanggal 1 Juli 1960<sup>76</sup> hingga mulai diundangkannya UU No. 30 Tahun 2004 pada tanggal 6 Oktober 2004.

Kontroversi di bidang kewenangan antara notaris dan PPAT muncul ketika pada Pasal 15 ayat (2) huruf f disebutkan bahwa notaris juga berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat diartikan bahwa Pertentangan tersebut tidak hanya muncul dari para PPAT namun juga memunculkan reaksi negatif di pihak Badan Pertanahan Nasional<sup>77</sup>. Dalam implementasinya, kewenangan tersebut menimbulkan benturan yang berakibat terhadap keabsahan akta yang dibuat oleh notaris.

Notaris-notaris di kota Malang sangat mendukung dengan adanya ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tersebut. Namun para notaris tersebut masih ragu untuk merelisasikannya. Hal tersebut seperti yang dikemukakan oleh Notaris/PPAT Retno Sariwati dan Notaris/PPAT Eko Cahyono. Keraguan tersebut didasarkan ketakutan, bahwa akta pertanahan yang dibuat nantinya akan ditolak ketika akan dimohonkan sertifikasi Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional.<sup>78</sup>

Hal tersebut juga dikemukakan oleh pejabat BPN yang menyatakan bahwa untuk dapat membuat akta dibidang pertanahan, seorang notaris haruslah terlebih dahulu mengikuti ujian yang diselenggarakan oleh Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan. Seperti yang dijelaskan Ibu Heny Susilowati, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT)

<sup>76</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit.*, h. i.

<sup>77</sup> Anonimous, 2006, *Direktur Perdata: Kalau Ada, Silahkan Bawa Alasan Penolakan BPN ke PTUN*, <http://www.hukumonline.com>, diakses pada tanggal 30 Agustus 2006.

<sup>78</sup> Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT, tanggal 24 Februari 2006.



Kantor Pertanahan Kota Malang, bahwa sebagai persyaratan dalam pengisian formulir PPAT dalam membuat akta dalam bidang pertanahan, seorang notaris disyaratkan untuk mengikuti ujian menjadi PPAT terlebih dahulu seperti yang telah disyaratkan pada Pasal 11 s/d Pasal 14 Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 jo. Pasal 6 huruf g PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Maka dari itu, BPN akan menolak akta-akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Notaris yang belum diangkat menjadi PPAT oleh Kepala BPN. Dasar hukum dari ketentuan tersebut adalah Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan surat kuasa pemberian hak tanggungan merupakan kewenangan PPAT. Mengenai ketentuan baru yang mengatur tentang kewenangan notaris untuk membuat akta dibidang pertanahan, BPN mengemukakan bahwa kewenangan tersebut hingga saat ini belum dikomunikasikan oleh notaris dengan pihak BPN.<sup>79</sup>

Dengan tidak adanya persetujuan dari pihak BPN, otomatis pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat diserahkan kepada notaris. Hal ini berarti, keberadaan Pasal 15 ayat (2) huruf f UU no. 30 Tahun 2004 yang memberikan kewenangan pada notaris untuk membuat akta pertanahan tidak dapat dilaksanakan atau tidak dapat direalisasikan.

Hal ini sangat disayangkan oleh para notaris mengingat diseluruh Indonesia sering terjadi kelangkaan blanko akta bahkan menghilang,

---

<sup>79</sup> Hasil wawancara dengan Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan KePPAT-an Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Tanggal 10 April 2007.

sehingga menyulitkan kerja para notaris.<sup>80</sup> Sedangkan dengan adanya Pasal 15 ayat (2) huruf f UU no. 30 Tahun 2004 dimungkinkan akta tersebut dapat dibuat sendiri oleh notaris atau yang biasa disebut akta notariil. Ini pula yang sering menjadi hambatan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan di lapangan.

Selama ini semua akta, antara lain akta jual beli, akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan atau akta pemberian hak tanggungan, dibuat dan dicetak BPN. Akta-akta ini distribusikan lewat kantor-kantor pos di seluruh Indonesia. Para notaris yang memerlukan akta membelinya di kantor pos seharga Rp. 17.500 hingga Rp. 20.000 per lembar. Kenyataannya, di kantor pos akta-akta tersebut kerap kali kosong, sehingga menyulitkan para notaris. Tapi, terkadang para notaris dapat mendapatkan akta-akta tersebut melalui oknum di kantor pos dengan harga hingga lima kali lipat.<sup>81</sup>

Jika pembuatan akta ini diserahkan kepada notaris, akan banyak keuntungan baik oleh notaris maupun BPN. Misalnya, pelayanan notaris kepada masyarakat tidak terhambat lagi, karena tidak ada lagi kelangkaan akta sehingga dapat meminimalisasi adanya penyelewengan akta di lapangan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab. Selain itu juga para notaris dapat menghemat biaya karena tidak perlu membeli akta. Dengan menyerahkan pembuatan akta ke notaris, BPN juga diringankan

<sup>80</sup> Anonim, 2006, *Notaris Minta BPN Tidak Memonopoli Pembuatan Blangko Akta*, [www.mediaindonesia.com](http://www.mediaindonesia.com)., diakses 29 September 2006 dan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT, *op.cit.*, tanggal 24 Februari 2007

<sup>81</sup> *Ibid.*

tugasnya. Karena tidak perlu mencetak blanko dan bersusah payah mendistribusikan ke seluruh Indonesia.

Namun, menurut Badan Pertanahan Nasional, mereka telah memiliki solusi mengenai masalah ini. Saat ini, BPN telah diberi kewenangan untuk menggandakan atau memfotokopi blanko akta PPAT jika terjadi kelangkaan blanko akta PPAT di wilayah kerjanya, dengan Surat Penugasan Nomor: ST/27/35/II/2007 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>82</sup> Dengan dikeluarkannya surat penugasan ini maka diharapkan tidak akan terjadi kelangkaan blanko akta PPAT dan kebutuhan masyarakat khususnya PPAT dapat terpenuhi dengan penyediaan copy blanko akta.

Dengan adanya pertentangan yang hingga saat ini belum dapat diselesaikan mengenai masalah kewenangan baru notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, maka terjadi ketidak-efektifan peraturan perundang-undangan dilapangan, yakni Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004. Maka dari itu pemecahannya adalah dengan cara mengkomunikasikan maksud dan tujuan adanya peraturan perundang-undangan tersebut agar terjadi kesatuan suara antara notaris dan BPN mengenai masalah kewenangan notaris untuk membuat akta tanah seperti yang dikehendaki Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Jabatan Notaris.

Sayangnya hingga saat ini belum ada pertemuan antara notaris dan BPN untuk membahas masalah ini. Namun, upaya untuk mempertemukan

---

<sup>82</sup> Hasil wawancara dengan Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan Ke-PPAT-an Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, tanggal 10 April 2007.

notaris dan BPN telah ada meskipun belum terealisasi hingga sekarang.<sup>83</sup>

Menurut BPN, kurangnya pensosialisasian peraturan perundang-undangan ini ketika masih menjadi Rancangan perundang-undangan maupun ketika telah diundangkan, kepada BPN, juga menjadi sumber masalah.<sup>84</sup>

Banyak kalangan yang menganggap bahwa diundangkannya UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah untuk memenuhi kebutuhan yang mendesak mengenai aturan perundang-undangan kenotariatan. Sehingga pembentukannya terkesan terburu-buru dan tanpa sosialisasi yang matang.<sup>85</sup>

Sebagai undang-undang yang bersifat pembaharuan, berarti semua peraturan perundang-undangan lain yang ada sebelumnya maupun aturan-aturan dibawahnya harus tunduk kepada ketentuan dalam Undang-undang Jabatan Notaris ini. Namun sebelumnya, rancangan undang-undang ini haruslah mengoreksi peraturan-peraturan yang berkaitan seperti Undang-undang Hak Tanggungan, Undang-undang Rumah Susun, Undang-undang Pasar Modal dan lainnya. Karena itu diperlukan kerjasama dengan instansi lainnya selain Departemen Hukum dan HAM juga Badan Pertanahan Nasional, Departemen Koperasi, Badan Pengawas Pasar Modal, Dirjen Balai Lelang dan lain sebagainya.

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945 menyatakan bahwa “bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-

<sup>83</sup> Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT, *op.cit.*, tanggal 24 Februari 2006.

<sup>84</sup> Hasil wawancara dengan Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan Ke-PPAT-an Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 21 Februari 2007.

<sup>85</sup> Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT, tanggal 5 Maret 2007.

besarnya kemakmuran rakyat.” Negara Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, masih bercorak agraris, maka bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, memiliki fungsi yang adil dan makmur. Dengan memperhatikan pendapat pada Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud diatas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan jaman dalam segala soal agraria. Untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang ketentuan-ketentuannya diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berkaitan dengan hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ketentuan-ketentuannya diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Berdasarkan hal tersebut diatas, UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menunjuk suatu Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan adanya Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan untuk membuat akta pertanahan juga diberikan kepada notaris yang belum PPAT. Hal ini

menimbulkan benturan antara ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris dengan Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Hak Tanggungan serta Peraturan Jabatan PPAT, yang berarti pula kesimpangsiuran ketentuan mengenai pejabat yang berwenang membuat akta tanah menimbulkan ketidak pastian hukum dalam bidang pertanahan.

Karena masalah ini berpangkal pada substansi UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris khususnya pada Pasal 15 ayat (2) huruf f, maka perlu diadakan suatu *judicial review* terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan atau peraturan perundang-undangan lain yang memuat ketentuan mengenai pejabat yang berwenang membuat akta pertanahan. *Judicial review* dapat diartikan sebagai peninjauan oleh lembaga pengadilan yang pada dasarnya diartikan sebagai kewenangan untuk menguji atau meninjau. Kewenangan untuk menguji peraturan perundang-undangan (*judicial review*) secara teoritik maupun praktek dikenal ada dua macam, yaitu hak menguji formal (*formele toetsingsrecht*) dan hak menguji material (*materiele toetsingsrecht*).

Pengujian secara formal adalah wewenang untuk menilai apakah suatu produk legislatif dibuat sesuai dengan prosedur atau tidak. Serta apakah suatu kekuasaan berhak mengeluarkan suatu peraturan tertentu.<sup>86</sup> Pengujian formal biasanya terkait dengan hal-hal prosedural dan berkenaan dengan legalitas kompetensi institusi yang membuatnya. Sedangkan pengujian material adalah wewenang untuk menyelidiki dan

<sup>86</sup> Fatkhurohman, 2004, *Memahami Keberadaan Mahkamah Konstitusi di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 21.

menilai apakah suatu peraturan perundang-undangan bertentangan atau tidak dengan peraturan yang lebih tinggi.<sup>87</sup>

Di Indonesia dikenal tiga lembaga yang memiliki wewenang melakukan uji material, antara lain:

1. Mahkamah Agung, yang berwenang menguji undang-undang dan Tap MPR (Majelis Permusyawaratan Rakyat) yang bertentangan dengan undang-undang di atasnya. Hak uji material yang dimiliki oleh Mahkamah Agung diatur dalam Pasal 11 Ayat (4) Tap MPR No.III/MPR/ 1978, Pasal 26 UU No. 14 Tahun 1985 dan PERMA No. 1 Tahun 1993.
2. Pengadilan Tata Usaha Negara (tingkat I) dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (tingkat banding), yang berwenang menguji ketetapan (*beschiking*) yang diatur dalam Pasal 53 Ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986.
3. Pengadilan Negeri Tingkat I dan Banding yang diatur pada Pasal 3 Ayat (1) PERMA No. 1 Tahun 1993.

Peraturan yang dapat diuji adalah peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih rendah dari Undang-undang Dasar 1945 dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi.

Saat ini, mekanisme mengujian peraturan perundang-undangan di Indonesia diserahkan pada dua lembaga negara yang berwenang

<sup>87</sup> Sri Soemantri, 1986, *Hak Menguji Material di Indonesia*, Bandung, hal. 47 mengutip dari Ph. Kleitjes, 1917, *Staatsinstellingen Van Nederlansch Indie, Eerte Deel*, Amsterdam, JL. De Bussy, h. 5-12

melakukan *judicial review* yaitu Mahkamah Konstitusi dan Mahkamah Agung.

Berdasarkan rumusan Pasal 24C Ayat (1) UUD 1945, kewenangan *judicial review* dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi. Berdasarkan pasal ini pula, Mahkamah Konstitusi merupakan salah satu pelaku kekuasaan kehakiman di Indonesia yang kedudukannya sejajar dengan Mahkamah Agung. Mengenai *judicial review* bagi peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap peraturan di atasnya, hingga saat ini kewenangan tersebut masih ditangan Mahkamah Agung, seperti yang telah diatur dalam Pasal 24A ayat (1) UUD 1945.

Untuk mengatasi inkonsistensi putusan akibat adanya mekanisme dua lembaga tersebut jika terjadi pertentangan, maka pembentuk undang-undang mengaturnya dalam Pasal 55 UU No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi:

“Pengujian peraturan perundang-undangan dibawah undang-undang yang sedang dilakukan Mahkamah Agung ‘wajib dihentikan’ apabila undang-undang yang menjadi dasar pengujian peraturan tersebut sedang dalam proses pengujian Mahkamah Konstitusi sampai ada putusan Mahkamah Konstitusi.”

Kewenangan Mahkamah Konstitusi untuk melakukan *judicial review*, berdasarkan Pasal 50 UU No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi, hanya terbatas pada undang-undang yang diundangkan setelah perubahan UUD 1945. Dalam penjelasan pasal tersebut telah dijelaskan bahwa: “Yang dimaksud dengan setelah perubahan UUD 1945 adalah perubahan pertama UUD 1945”. Pembatasan tersebut dilakukan dengan



alasan UUD 1945 sebelum amandemen tidak mengenal keberadaan Mahkamah Konstitusi.

Beberapa pendapat menyatakan bahwa Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang Jabatan Notaris bertentangan dengan ketentuan pada Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, yakni:

“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”.

Ketentuan tersebut pada prakteknya menimbulkan masalah dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan khususnya dalam hal membuat akta untuk membebankan hak tanggungan.

Seperti yang telah dijelaskan, bahwa kewenangan untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan kepada notaris dan PPAT. Namun kewenangan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, selama ini masih berada ditangan PPAT sesuai ketentuan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998. Pasal 1 angka 24 dan Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menyatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Objek pendaftaran tanah dalam hal ini juga termasuk juga dalam pembuatan akta-akta Hak Tanggungan (Pasal 9 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997).

Pasal 39 ayat (1) UU No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menentukan bahwa “Peraturan Pemerintah ditetapkan untuk melaksanakan undang-undang.” Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa kedudukan Undang-undang secara hirarkhi perundang-undangan berada diatas Peraturan Pemerintah. Meski isinya banyak dipertentangkan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, namun Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 memiliki kedudukan yang lebih kuat dibanding peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan masalah kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan. Hal tersebut selain dikarenakan UU No. 30 tahun 2004 merupakan undang-undang baru yang secara teoritik mengalahkan undang-undang yang sebelumnya, juga dikarenakan Undang-undang Jabatan Notaris secara hirarkis perundang-undangan, kedudukannya lebih tinggi dari Peraturan Pemerintah.

Karena alasan yuridis tersebut maka *judicial review* atau peninjauan seharusnya dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan lain yang isinya dianggap bertentangan dengan materi UU No. 30 tahun 2004, yang dalam hal ini antara lain PP No. 37 Tahun 1998, PP 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan aturan aturan lain sehingga dapat disesuaikan dengan maksud dan ketentuan dalam UU No. 30 Tahun 2004. Oleh karena itu yang berhak melakukan *judicial review* dalam hal ini adalah Mahkamah Agung, karena sesuai ketentuan dalam Pasal 31 UU No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1986 tentang Mahkamah Agung:

- "(1) Mahkamah Agung mempunyai wewenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang.
- (2) Mahkamah Agung menyatakan tidak sah peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang atas alasan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau pembentukannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku."<sup>88</sup>

Jadi ditinjau dari kesesuaian secara hirarkhi antara UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan Peraturan lain yang berkaitan dengan kewenangan notaris dan PPAT dalam membuat Akta Pertanahan, maka perlu diadakan peninjauan terhadap Pasal 2 s/d 4 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan dibawah undang-undang lain yang berkaitan dengan kewenangan membuat akta pertanahan yang dilakukan oleh Mahkamah Agung.

Jika dilihat dalam persiapan pembentukannya, Undang-undang Jabatan Noatris ini telah memenuhi syarat sebagaimana tata cara pembuatan undang-undang.<sup>89</sup> Maka dalam hal ini, pembentukan Undang-undang Jabatan Notaris telah memenuhi syarat formal sebagai undang-undang.

Sedangkan dilihat dari isi atau substansinya, suatu undang-undang hanya dapat diajukan pengujiannya jika undang undang tersebut bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi menurut sistem hirarkis peraturan perundang-undangan yang dianut oleh Negara Republik Indonesia. Dengan adanya ketidakjelasan mengenai peraturan pejabat yang berwenang membuat akta pertanahan dikarenakan adanya

<sup>88</sup> Anonimous, *Daftar Peraturan Perundang-undangan Tahun 2004*, <http://www.solusihukum.com/uu/daftarperaturan/2004>, diakses 23 Mei 2007.

<sup>89</sup> M. J. Widijatmoko, *op.cit.*, h. 18.

pengaturan baru dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, secara tidak langsung ketentuan Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-undang Jabatan Notaris bertentangan dengan maksud tujuan dan fungsi pertanahan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat seperti yang dikehendaki oleh Pasal 33 Ayat (3) UUD RI 1945.

Jalan yang dapat ditempuh adalah dengan cara melakukan pengujian oleh Mahkamah Konstitusi sesuai ketentuan Pasal 24C Ayat (1) UUD RI 1945 dan Pasal 1 Ayat (3) huruf a UU No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Setelah peninjauan kembali diadakan terhadap Undang-undang Jabatan Notaris, maka setelahnya perlu mengadakan perubahan terhadap Undang-undang Jabatan Notaris. Perubahan undang-undang dilakukan dengan menyisipkan atau menambah materi kedalam rumusan ketentuan undang-undang atau dengan menghapus dan mengganti sebagian materi undang-undang tersebut.<sup>90</sup> Dalam hal ini Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-undang Jabatan Notaris masih memerlukan penyempurnaan. Jika pasal tersebut ingin dipertahankan oleh pembuat undang-undang, maka menurut penulis sebaiknya diperjelas mengenai kewenangan notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, sebab dalam ketentuan mengenai pertanahan yang telah diatur terlebih dahulu, kewenangan untuk membuat akta pertanahan telah diberikan kepada PPAT. Perlu dijelaskan pula, apakah dengan ketentuan Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-undang Jabatan Notaris tersebut, notaris tanpa menjadi PPAT dapat pula membuat akta pertanahan.

---

<sup>90</sup> Jimly Asshiddiqie, 2006, *op.cit.*, h. 225.

Dengan diadakannya suatu *judicial review* terhadap Undang-undang Jabatan Notaris, maka diharapkan dapat tercipta suatu tatanan hukum yang jelas dan konsisten berkaitan dengan pemberian kewenangan terhadap pejabat umum untuk membuat akta pertanahan, baik secara legalitas maupun dalam praktek pembuatan akta pertanahan sebagai jaminan kredit bank.



## BAB IV PENUTUP

### A. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian mengenai kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang membuat akta tanah (studi tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan), maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta pertanahan yang selama ini kewenangan pembuatan akta tersebut diberikan kepada PPAT. Namun akta-akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh notaris akan ditolak jika disertifikatkan ke Badan Pertanahan Nasional. Hal ini berarti bahwa pada praktek pembuatan akta pertanahan di lapangan, Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tidak dapat dilaksanakan. Dengan kata lain, tidak ada konsistensi antara peraturan perundang-undangan, yang dalam hal ini adalah Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 dengan praktek pembuatan akta pertanahan sebagai jaminan kredit bank.
2. Ditinjau dari Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004, kewenangan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) juga diberikan kepada notaris. Dengan tidak adanya persetujuan dari Badan Pertanahan Nasional mengenai pemberian kewenangan membuat akta pertanahan kepada notaris, otomatis kewenangan pembuatan APHT tidak dapat diserahkan kepada notaris, karena dalam prakteknya, pembuatan APHT hingga saat ini mengacu pada ketentuan PP No. 37 Tahun 1998

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena masalah ini berpangkal pada substansi Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004, maka perlu diadakan suatu *judicial review* terhadap ketentuan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, meskipun secara hirarki perundang-undangan dan asas yang dianut di Indonesia, Undang-undang Jabatan Notaris memiliki kedudukan lebih tinggi daripada PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT atau peraturan perundang-undangan lain yang mengatur tentang kewenangan pembuatan akta pertanahan, namun menurut penulis, dalam pengundangan Undang-undang Jabatan Notaris, seharusnya memperhatikan ketentuan-ketentuan tentang pembuatan akta pertanahan yang telah berlaku terlebih dahulu. Maka itu perlu diadakan *judicial review* terhadap Undang-undang Jabatan Notaris.

## B. SARAN

1. Agar terjadi suatu kesepakatan antara notaris dan Badan Pertanahan mengenai masalah kewenangan notaris dan PPAT untuk membuat akta pertanahan, hendaknya diadakan pertemuan dan pembuatan suatu nota kesepahaman (*Memorandum of Understanding*) antara Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional mengenai persetujuan antar kedua belah pihak untuk memberikan kewenangan kepada pejabat notaris atau PPAT dalam membuat akta di bidang pertanahan termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan.

2. Bagi Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia serta Mahkamah Konstitusi untuk merevisi kembali UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris karena dalam pengundangannya masih terdapat kelemahan yakni kurangnya sosialisasi dengan instansi lainnya, padahal dalam materinya banyak terdapat aturan-aturan yang ternyata bertentangan dengan aturan-aturan sebelumnya.
3. Bagi Departemen Agraria dan Badan Pertanahan Nasional untuk turut melaksanakan ketentuan yang berlaku yakni UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta *mereview* kembali peraturan perundang-undangan lama yang mengatur kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan disesuaikan dengan undang-undang yang baru dengan cara peninjauan kembali (*judicial review*) yang dapat diajukan kepada Mahkamah Agung untuk peraturan perundang-undang dibawah undang-undang dan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk peraturan-peraturan yang berbentuk ketetapan.



## DAFTAR PUSTAKA

## LITERATUR

- Fatkhurohman, 2004, *Memahami Keberadaan Mahkamah Konstitusi di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta.
- Irawan Soerojo, 1999, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Disertasi, Program Pascasarjana Unair, Surabaya.
- Jimly Asshiddiqie, 2006, *Perihal Undang-undang*, Konstitusi Press, Jakarta.
- Jimly Asshiddiqie, 2003, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Makalah disampaikan pada: Temu Ilmiah dan Pembinaan serta Pembekalan Anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Surabaya.
- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang.
- Kohar A, 1993, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Ikapi, Bandung.
- Khoidin M, 2005, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Kohar A, 1998, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung.
- Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Ikapi, Jakarta.
- Lutfi Effendi, 2001, *Pokok-pokok Hukum Administrasi (Administratief Recht)*, Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum Fakultas hukum Universitas Brawijaya, Malang.
- Muhammad Adam, 1995, *Notaris dan Bantuan Hukum*, Sinar Baru, Bandung.
- Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Philipus M. Hadjon, 1993, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Rachmat Firdaus, 2004, *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit*, Alfabeta, Bandung.

Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Remy Sjahdeini, 2000, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

Salim H.S, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Satrio J, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.

Soetardjo Soematmodjo, 1996, *Apakah: Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta.

Sri Soedewi M.S., 2001, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.

Sri Soemantri, 1986, *Hak Menguji Material di Indonesia*, Ikapi, Bandung.

Subekti, 1989, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya bakti, Bandung.

Taliziduhu Ndraha, 2003, *Kybernology (Ilmu Pemerintah Baru) Jilid I*, Rineka Cipta, Jakarta.

Thomas Suyatno dkk, 2003, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Wawan Tunggul Alam, 2004, *Memahami Profesi Hukum*, Milenia Populer, Jakarta.

Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria, 1980, *Buku Tuntunan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta.

## **UNDANG-UNDANG**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/ KUHPer (*Burgerlijk Wetboek/ BW*).

Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (R.I.B.)/ Het Inlandsch Reglement (H.I.R.).

Undang-Undang RI No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang RI No. 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah RI No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 1992 tanggal 30 Oktober 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

#### **ARTIKEL**

M. J. Widijatmoko, 2006, *UUJN 30/ 2004 Adalah Kebutuhan Mendesak*, dalam Jurnal Renvoi No: 1.37.IV Juni 2006.

Muhammad Afandhi Nawawi, *Anatomi Pajabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, dalam Jurnal Renvoi No: 1.37.IV Juni 2006.

Winanto Wiryomartani, "*Sosialisasi Undang-undang Jabatan Notaris*", Jakarta, 25 November 2004.

#### **SITUS INTERNET**

[http://www.indonesia.go.id/daftar\\_peraturan/uu/2004.htm](http://www.indonesia.go.id/daftar_peraturan/uu/2004.htm).

Anonim, 2006, *Notaris Minta BPN Tidak Memonopoli Pembuatan Blangko Akta*, [www.mediaindonesia.com](http://www.mediaindonesia.com)., diakses 29 September 2006.

Veronica Febrina Kusumaningrum, 2000, *Perbedaan Notaris dn PPAT*, [http://www.asiamaya.com/konsultasi\\_hukum/ist\\_hukum/perbedaan\\_notaris\\_ppat.htm](http://www.asiamaya.com/konsultasi_hukum/ist_hukum/perbedaan_notaris_ppat.htm)., diakses pada 26 Juli 2006.

Yunisri, 2004, "*Notaris dan PPAT*", <http://www.google.com/home/notaris&ppat.html>., diakses 27 Agustus 2006.