

FUNGSI PPAT DAN BPN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN¹

Oleh : Esterina Kaligis²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana fungsi PPAT dalam penerbitan sertifikat hak tanggungan dan bagaimana fungsi BPN dalam penerbitan sertifikat hak tanggungan serta bagaimana otensitas akta pemberian hak tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dan dapat disimpulkan: 1. Fungsi PPAAT 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. Di samping itu PPAT juga bertugas untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). 2. Fungsi BPN menurut UUHT yaitu melakukan pendaftaran atas hak tanggungan berdasarkan APHT yang dibuat oleh PPAT. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse* akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. 3. Pasal-Pasal UUHT tidak ditemukan satupun ketentuan yang secara tegas mengatur bahwa hak tanggungan harus diberikan dalam suatu akta otentik. Penyebutan kata otentik bagi akta-akta PPAT (termasuk APHT) hanya disinggung dalam Penjelasan Umum angka 7 UUHT.

Kata kunci: PPAT dan BPN, sertifikat, hak tanggungan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sertifikat hak tanggungan merupakan akta pejabat (*ambtelijk acte*) yang hanya berisi pernyataan pejabat tentang adanya hak

tanggungan, jenis hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan dan nama pemegang hak tanggungan tersebut. Sertifikat hak tanggungan hanya berisi pernyataan konstitutif dari pejabat yang menerbitkan akta. Pernyataan dalam sertifikat hak tanggungan merupakan salinan dari buku tanah hak tanggungan yang dibuat oleh pejabat. Pembuatan buku tanah hak tanggungan itu merupakan rangkaian dari proses pendaftaran hak tanggungan guna memenuhi asas publisitas. Dalam sertifikat hak tanggungan tidak terdapat klausula atau pasal-pasal yang mengatur tentang hak dan kewajiban pemberi dan penerima hak tanggungan.

Pernyataan konstitutif pejabat yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan berlaku mengikat sejak sertifikat dibuat tanpa memerlukan tindakan eksekusi secara paksa. Oleh karena itu maka pada sertifikat hak tanggungan tidak perlu diberi titel eksekutorial. Apabila pada sertifikat hak tanggungan tetap diberi titel eksekutorial, juga tidak dapat dilakukan tindakan eksekusi (*non eksekutabel*). Karena tidak memuat kewajiban atau syarat-syarat yang bersifat *condemnatoir* seperti pada *grosse* akta, maka sertifikat hak tanggungan tidak dapat disamakan dengan putusan pengadilan. Dengan demikian maka Pasal 14 (2) UUHT yang menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tidak berdasar secara yuridis dan teoritis.

Berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan, fungsi PPAAT 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 10 ayat (2) dan (13) UUHT). Apabila PPAT lalai dalam menjalankan tugas dan kewajibannya maka dapat dikenai sanksi administratif berupa pemberian tegoran, pemberhentian sementara atau pemberhentian tetap (Pasal 23 UUHT). Di samping bertugas membuat APHT dan menyerahkannya ke Kantor Pertanahan, PPAT juga bertugas untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) (Pasal 15 ayat (1) UUHT). Pembuatan SKMHT ini merupakan tugas tambahan yang diberikan kepada PPAT di mana

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Ronald J. Mawuntu, SH, MH; Josina Emelie Londa, SH, MH; Kenny R. Wijaya, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi. NIM. 110711282

sebelumnya wewenang untuk membuat Surat Kuasa Memegang Hipotik diberikan kepada notaris selaku satu-satunya pejabat umum yang ditunjuk Pasal 1171 ayat (2) dan 1868 BW.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah fungsi PPAT dalam penerbitan sertifikat hak tanggungan?
2. Bagaimanakah fungsi BPN dalam penerbitan sertifikat hak tanggungan?
3. Bagaimanakah otentitas akta pemberian hak tanggungan?

C. Metode Penelitian

Penulisan Skripsi ini menggunakan metode deskriptif analitis yaitu menggambarkan permasalahan mengenai Fungsi PPAT dan BPN Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan dengan pendekatan yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

UUPA di dalamnya tidak diatur mengenai PPAT yang mempunyai tugas khusus untuk membuat akta-akta mengenai tanah. Penyebutan PPAT pertama kali disinggung dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 1961 namun hanya dengan nama "penjabat" (tanpa kata-kata "Pembuat Akta Tanah"). Pasal 19 PP 10 Tahun 1961 intinya menyatakan bahwa semua perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan hutang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan "penjabat" yang ditunjuk oleh menteri (waktu itu Menteri Agraria).

Ketentuan tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 tentang siapa saja yang dapat diangkat sebagai "penjabat" dan PMA Nomor 11 Tahun 1961 yang mengatur tentang bentuk akta. Dalam PMA Nomor 10 Tahun 1961 pejabat pembuat akta yang dimaksud oleh Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 masih disebut dengan "penjabat" saja.³ Penyebutan nama PPAT secara lengkap baru terdapat dalam

PMA Nomor 11 Tahun 1961 yang secara tegas disebut dengan "Penjabat Pembuat Akta Tanah" (masih tetap memakai kata "Penjabat").

"Penjabat" maka kedudukan PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan, dan PPAT bukan sebagai pejabat yang mandiri, artinya sebagai "penjabat" maka PPAT hanya sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Menteri Agraria yang merupakan pejabat utama dalam pembuatan akta. Jadi, tugas pokok PPAT menurut PP 10 Tahun 1961 yakni membantu Menteri Agraria untuk membuat akta-akta pemindahan hak, pemberian hak baru, penggadaian tanah, dan pemberian hak tanggungan atas tanah. Karena statusnya hanya sekedar sebagai "penjabat" maka pengaturan mengenai keberadaan PPAT cukup dituangkan dalam suatu Peraturan Menteri (PMA Nomor 10 Tahun 1961).

Berkaitan dengan pembuatan akta mengenai perbuatan hukum untuk menjaminkan hak atas tanah, maka PMA Nomor 15 Tahun 1961 memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta pembebanan dan pendaftaran hipotik serta *creditverband*. Karena hanya berkedudukan sebagai "penjabat" maka status akta yang dibuat oleh PPAT diragukan otentitasnya karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1868 BW yang mengatur mengenai akta otentik. Disamping itu di dalam berbagai peraturan yang mengatur PPAT tersebut tidak ada ketentuan yang secara tegas menyebutkan bahwa akta-akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik.

Mengenai tugas PPAT yaitu untuk 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 atas perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 12 ayat (1)). Menurut Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) / Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) Nomor 3 Tahun 1997, jenis-jenis akta yang dibuat oleh PPAT yakni :

1. Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran

³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 107.

perubahan data pendaftaran tanah adalah :

- a. Akta jual beli;
 - b. Akta tukar menukar;
 - c. Akta hibah;
 - d. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan;
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik;
 - h. Akta Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
2. Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

B. Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

Salah satu tugas BPN yaitu melaksanakan pendaftaran tanah secara nasional yang merupakan bagian dari penatagunaan tanah, air, udara dan sumber daya alam lainnya yang dikecualikan dari otonomi daerah (Pasal 7 ayat (2) UU Nomor 22 tahun 1999). Dalam praktik penataan bidang pertanahan yang menjadi wewenang BPN dapat berwujud pada pengendalian penggunaan dan penguasaan tanah melalui penetapan hak atas tanah yang berujung pada penerbitan sertifikat tanah.⁴ Apabila wewenang tersebut diserahkan kepada daerah tanpa dasar hukum yang kuat, siapa yang menjamin bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh dinas daerah itu legal, karena hingga kini belum ada peraturan mengenai pelimpahan penerbitan sertifikat kepada dinas daerah.⁵

PP Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana Pasal 19 UUPA, pejabat yang berwenang menetapkan dan menerbitkan sertifikat tanah (termasuk sertifikat Hak

Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial) yaitu Kepala Kantor Pertanahan. Kewenangan di bidang tersebut oleh Pemerintah Pusat belum diserahkan kepada daerah untuk dilaksanakan sendiri berkaitan dengan otonomi daerah. Ironisnya di beberapa daerah telah terjadi pengambil-alihan secara paksa atas kewenangan BPN tersebut dengan mendelegitimasi melalui suatu Peraturan Daerah (Perda). Tindakan seperti itu jelas bertentangan dengan UU Nomor 22 Tahun 1999 dan oleh karena itu Pemerintah Pusat berwenang untuk mengambil tindakan penyesuaian (peninjauan kembali) terhadap peraturan daerah yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, termasuk Perda yang mendasari pendirian Dinas Pertanahan.

Jika sertifikat tanah (termasuk sertifikat hak tanggungan) diterbitkan oleh Kepala Dinas Pertanahan yang dibentuk berdasarkan Perda, maka akan timbul permasalahan soal keabsahan dan kepastian hukum atas sertifikat tanah terbitan Dinas Pertanahan Kabupaten/Kota itu jika hendak digunakan di daerah lain atau di luar negeri. Penerbitan sertifikat tanah oleh Dinas Pertanahan dapat dianggap sebagai penyalahgunaan kewenangan, dan produk hukumnya (sertifikat) cacat hukum.⁶ Di samping itu akan menimbulkan keraguan pengadilan dalam menilai keabsahan dan legalitas dari sertifikat tanah yang diterbitkan Dinas Pertanahan pada saat akan dijadikan alat bukti bagi sengketa di pengadilan atau jika hendak dimintakan eksekusi ke pengadilan bagi sertifikat tanah yang mempunyai titel eksekutorial.

Lembaga peradilan merupakan organ kekuasaan yudikatif yang kedudukannya sederajat dengan eksekutif (pemerintah) dan legislatif (DPR). Ketiga kekuasaan tersebut melaksanakan fungsi dan perannya masing-masing sesuai ketentuan yang telah digariskan dalam konstitusi. Berkaitan dengan eksekusi atas sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Dinas Pertanahan, maka merupakan suatu hal yang aneh dan rancu jika lembaga peradilan yang merupakan organ kekuasaan yudikatif yang sederajat dengan Pemerintah Pusat lalu

⁴ Roestomo Eko, *Urusan Pertanahan Bisakah Diotonomikan ?*, Artikel dalam *Harian Surya*, Surabaya, tanggal 2 Agustus 2000, hal. 8.

⁵ Roestomo Eko, *Polemik Kepres No. 10/2001 dan Masalah Pertanahan*, Artikel dalam *Harian Surya*, Surabaya, tanggal 30 Mei 2001, hal. 8.

⁶ Suhendro, *Op-Cit*

diberi kewajiban untuk mengeksekusi sertifikat hak tanggungan terbitan Dinas Pertanahan Kabupaten atau Kota yang merupakan unit terbawah dari organ pemerintahan (eksekutif).

C. Otentitas Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pasal-Pasal UUHT tidak ditemukan satupun ketentuan yang secara tegas mengatur bahwa hak tanggungan harus diberikan dalam suatu akta otentik. Hal itu berbeda dengan hipotik yang dengan tegas dinyatakan bahwa hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang (Pasal 1171 ayat (1) BW). Tidak hanya itu, penjualan, penyerahan serta pemberian suatu piutang hipotik hanya dapat dilakukan dengan suatu akta otentik (Pasal 1172 BW). Demikian pula dalam jaminan *credietverband* pemberiannya harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat di hadapan pegawai yang ditunjuk oleh pemerintah (Pasal 15 Stb. 1908 Nomor 542).

Pasal 10 ayat (2) UUHT dikatakan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedang Pasal 1 angka 5 UUHT menyatakan bahwa APHT merupakan akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Selanjutnya yang dimaksud PPAT yaitu pejabat umum yang diberi wewenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 4 UUHT).

Pasal tersebut tidak satupun yang secara tegas menyebutkan bahwa APHT merupakan akta otentik. Penyebutan kata otentik bagi akta-akta PPAT (termasuk APHT) hanya disinggung dalam Penjelasan Umum angka 7 UUHT yang mengatakan: "Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu

mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik".

Penjelasan suatu undang-undang bukanlah norma yang berlaku mengikat, sehingga ketiadaan penyebutan secara tegas dalam batang tubuh UUHT menjadikan sebagian kalangan menyangsikan otentisitas APHT. Demikian pula penyebutan PPAT sebagai pejabat umum tanpa diatur dalam suatu undang-undang yang secara khusus mengatur PPAT oleh kalangan notaris dinilai kurang tepat. Mestinya status PPAT sebagai pejabat umum dan kualitas aktanya sebagai akta otentik disebutkan dalam undang-undang yang secara khusus mengatur PPAT. Karena, selama ini yang dimaksud pejabat umum hanyalah notaris yang diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris (Stb 1860 Nomor 3) (sebagaimana telah diroboh dengan UU Nomor 30 Tahun 2004) yang merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 1868 BW.⁷

Keberadaan PPAT yang tidak diatur dalam undang-undang menjadikan otentisitas akta-akta yang dibuatnya diragukan jika ditilik berdasarkan optik hukum perdata. Hal itu berbeda dengan keberadaan dan kedudukan notaris yang diatur dalam undang-undang dan akta-aktanya disebutkan secara tegas sebagai akta otentik. Seperti diketahui kualifikasi suatu akta sebagai akta otentik berkaitan dengan masalah pembuktian dalam perkara perdata, sebagaimana disebutkan Pasal 1868 BW. Di samping itu otentikasi suatu akta bertujuan untuk memberikan kekuatan eksekutorial pada akta tersebut jika undang-undang menghendaki demikian.

Melaksanakan Pasal 1868 BW maka diciptakanlah lembaga notariat melalui undang-undang atau peraturan yang setingkat dengan undang-undang. Akta-akta yang dibuat oleh dan atau di hadapan notaris yang telah

⁷ Wawan Setiawan, *Tanggapan terhadap RUU Hak Tanggungan Atas Tanah beserta dengan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Makalah Seminar di Surabaya, 23 Maret 1996, hal. 4. Lihat juga N.G Yudhara, 1996, *Mencermati UUHT dan Permasalahannya*, Diskusi Panel di Surabaya, 15 Juni 1996, hal. 7.

memenuhi ketentuan undang-undang diakui sebagai akta otentik. Belakangan dalam UUHT disebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum, namun tidak diatur secara khusus dalam undang-undang yang mengatur jabatan PPAT seperti notaris. Ketiadaan undang-undang atau peraturan yang setingkat dengan undang-undang untuk memayungi jabatan PPAT menjadikan keberadaan PPAT sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) menimbulkan suatu persoalan hukum tersendiri dan akta-akta yang dibuat PPAT juga diragukan keotentikannya.

PJN Baru berdasarkan UU Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 1 angka 1 juga disebutkan: "Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini". PJN Baru dalam Pasal 16 ayat (1) disebutkan: "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh sesuatu peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatannya, menyimpan aktanya, dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat yang lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."

Penjelasan Pasal 16 ayat (1) disebutkan: "Yang dimaksud dengan "pejabat yang lain" adalah antara lain Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Catatan Sipil." Jabatan notaris terpenuhi semua unsur sebagaimana disebutkan Pasal 1868 BW sehingga akta-akta yang dibuat oleh notaris mempunyai kualitas sebagai akta otentik, kecuali terjadi pelanggaran atau kelalaian dalam membuat akta tersebut. Notaris menjalankan jabatannya berdasarkan undang-undang, dan bentuk akta-aktanya juga telah ditentukan dan diatur dalam PJN. Status notaris sebagai pejabat umum diberikan oleh undang-undang sebagaimana terlihat dari bunyi pasal 1 PJN. Sebagai pejabat umum, notaris diangkat dan diberhentikan kepala negara berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-undang. Notaris diangkat dan

diberhentikan oleh Menteri Kehakiman dan HAM.

Penunjukan pejabat lain (selain notaris) yang dapat membuat akta-akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 PJN dengan tegas dikatakan bahwa harus didasarkan pada suatu undang-undang. Pejabat selain notaris yang ditunjuk undang-undang yakni sebagaimana disebutkan Pasal 281, 1227, 1405 BW serta Pasal 143 dan 218 KUH Dagang. Untuk perbuatan tertentu, notaris dikecualikan dan tidak berwenang membuatnya, yakni hanya pejabat lain itu saja yang berwenang membuatnya, yaitu Pejabat Catatan Sipil (Pasal 4 BW). Jurusita pengadilan juga diberi wewenang membuat akta mengenai konsinyasi, protes wesel dan cek. Pembuatan akta daftar awak kapal dan hipotik kapal laut (Pasal 375 KUH Dagang) menjadi wewenang syahbandar. Sedang Konsul Jenderal berdasarkan *Consulair Wet* berwenang membuat akta otentik bagi kepentingan warga negara Indonesia.

Keberadaan PPAT sebagai pejabat khusus pembuat akta-akta tanah semula ditunjuk berdasarkan Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan pelaksanaan dari PP Nomor 10 Tahun 1961. Meski kemudian keberadaan PPAT disebut dalam UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) dan UUHT, namun PPAT tidak diatur secara mandiri dalam undang-undang khusus seperti notaris yang diatur dalam PJN. Keberadaan PPAT hanya dikukuhkan dalam suatu Peraturan Pemerintah (*vide* PP Nomor 37 Tahun 1998) yang kedudukannya berada di bawah undang-undang.

Dikatakan bahwa meski disebut oleh dua undang-undang (UURS dan UUHT) namun karena PPAT tidak diatur dalam suatu undang-undang khusus seperti notaris, maka PPAT bukanlah pejabat umum sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1868 dan Pasal 1 PJN. Konsekuensinya, menurut Pasal 1869 BW jika suatu akta dibuat bukan oleh atau di hadapan pejabat umum atau oleh pejabat yang tidak berwenang menurut undang-undang, maka akta itu bukan akta otentik.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Fungsi PPAAT 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. Di samping itu PPAT juga bertugas untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
2. Fungsi BPN menurut UUHT yaitu melakukan pendaftaran atas hak tanggungan berdasarkan APHT yang dibuat oleh PPAT yang dikirimkan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama tujuh hari sejak ditandatanganinya akta tersebut. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Pada sampul sertifikat hak tanggungan 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 tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse* akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.
3. Pasal-Pasal UUHT tidak ditemukan satupun ketentuan yang secara tegas mengatur bahwa hak tanggungan harus diberikan dalam suatu akta otentik. Penyebutan kata otentik bagi akta-akta PPAT (termasuk APHT) hanya disinggung dalam Penjelasan Umum angka 7 UUHT. Penjelasan suatu undang-undang bukanlah norma yang berlaku mengikat, sehingga ketiadaan penyebutan secara tegas dalam batang tubuh UUHT membuat otentisitas APHT disanksikan. Keberadaan PPAT yang tidak diatur dalam undang-undang menjadikan otentisitas akta-akta yang dibuatnya diragukan jika ditilik berdasarkan optik hukum perdata.

B. SARAN

1. Disarankan agar segera dibentuk Undang Undang Hukum Acara Perdata (UUHAP)

yang baru untuk menyelesaikan masalah eksekusi *grosse* akta, termasuk problema titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan. Melalui UUHAP tersebut diatur berbagai persoalan mengenai eksekusi mulai dari eksekusi putusan pengadilan, eksekusi *grosse* akta notariil, surat-surat yang dipersamakan dengan putusan serta eksekusi putusan arbitrase dan lembaga quasi peradilan lainnya.

2. Ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan Pasa1258 RBg harus direvisi agar dapat memenuhi kebutuhan praktik, termasuk mengenai eksekusi hak tanggungan. Revisi atas Pasal 224 HIR tersebut harus dapat menjangkau atau menganulir ketentuan dalam Pasal 14 dan 20 UUHT. Pasal 14 dan 20 UUHT isinya mengatur materi hukum formil (Hukum Acara Perdata) meski UUHT merupakan rumpun hukum materiil, sehingga jika terdapat kekeliruan dapat diperbaiki melalui undang-undang Hukum Acara Perdata yang baru.
3. Dalam UUHT harus ada Pasal atau ketentuan yang mengatur secara tegas bahwa hak tanggungan harus diberikan dalam suatu akta otentik.

DAFTAR PUSTAKA

- Algra, et all, 1983, Kamus Istilah *Hukum Fockema Andreae Belanda - Indonesia*, Bina Cipta, Jakarta.
- Arianto, Tjahjo., 2002, *Prinsip-prinsip Pendaftaran Tanah*, BPN-Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- Djumhana, M., 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung.
- Jansen, F.M.J., 1987, *Executie-en Beslagrecht*, W.E.J. Tjeenk Willink-Zwolle.
- Harahap, Y., 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta.
- Harsono, Budi., 1971, *Undang Undang PokokAgraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Jilid II*, Djambatan, Jakarta, hal. 8.
- Hasbullah, F.H., 2002, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak yang Memberi Jaminan, Jilid 2*, Ind. Hill & Co., Jakarta.

- Herlien, Budiono, 1998, Akta Otentik dan Notaris pada Sistem Hukum Anglo-Saxon dan Sistem *Nukum* Romawi, dalam Wila Candrawila Supriadi, Percikan Gagasan Tentang Hukum Ke-III, Mandar Maju, Bandung.
- Hermanses, 1981, *Pendaftaran Tanah* di Indonesia, Direktorat Jenderal Agraria-Depdagri, Jakarta.
- Isnaeni, M., 1996. *Hipotek Pesawat Udara*, CV. Dharma Muda, Surabaya.
- Mertokusumo, S., 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Moerdiono, 1989, Tugas-tugas *Berat Badan Pertanahan Nasional*, Sambutan Mensesneg pada Pelantikan para Deputi BPN di Jakarta, 4 Juli 1989, dalam : Supranowo, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah Bidang Hak Tanggungan dan PPAT*, BPN, Jakarta.
- Notodisoerjo, R Soegondo., 1985, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Radjawali, Jakarta.
- Satrio, J., 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti, R., 1977. *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Binacipta, Jakarta.
- Sutantio, R dan I. Deripkantawinato., 1979. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Alumni, Bandung.
- Tobing, G.H.S L., 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Whalan, Douglas J., 1982, *The Torrens System in Australia*, The Law Book Co. Ltd, Sidney.
- Rajagukguk, E., 1993, *Transaksi Berjaminan dalam Berbagai Putusan Pengadilan di Indonesia, dalam Hukum Jaminan di Indonesia*, Diterbitkan oleh Proyek ELIPS, 1998, Jakarta.
- Karya Ilmiah**
- Setiawan, Wawan., 1996, *Tanggapan terhadap RUU Hak Tanggungan Atas Tanah beserta dengan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, **Makalah** Seminar di Surabaya, 23 Maret 1996.
- Soerodjo, Irawan., 1999, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, **Disertasi**, Program Pascasarjana Unair, Surabaya.
- Yudara, N.G., 1996, *Mencermati Undang Undang Hak Tanggungan dan Permasalahannya*, Makalah dalam Diskusi Panel UUHT, Program Studi Notariat FH Unair, Surabaya, 15 Juni 1996.
- Eko, Roestomo., 2000, *Urusan Pertanahan Bisakah Diotonomikan ?*, Artikel dalam *Harian Surya*, Surabaya, tanggal 2 Agustus 2000.
- ., 2001, Polemik Kepres No. 10/2001 dan Masalah Pertanahan, Artikel dalam *Harian Surya*, Surabaya, tanggal 30 Mei 2001.
- Harian Suara Merdeka*, Semarang, Berita, tanggal 9 Mei 2001.
- Oeripkartawinata, I., 1980, *Kedudukan Grosse Pertama yang dibuat Notaris di Indonesia*, dalam *Majalah Hukum dan Pembangunan*, No. 5/Tahun X, September 1980.
- Suhendro, 2001, *Status Hukum Produk Dinas Pertanahan*, Artikel dalam *Harian Suara Merdeka*, Semarang, tanggal 28 Juni 2001.
- Surabaya Ambil AM SPN, Berita *Harian Surabaya Post*, 24 April 2001.
- Winarsih, Sri., 2001, Fungsi *Pejabat* Pembuat Akta Tanah dalam PendaRaran Nak Atas Tanah, Tesis, Program Pascasarjana Unair, Surabaya, hal. 64-65. Lihat juga Sri Winarsih, 2002, Pengaturan Notaris dan *Pejabat* Pembuat Akta Tanah sebagai *Pejabat* Umum, Artikel dalam *Majalah Yuridika*, Volume 17, No. 2, Maret 2002.
- Hadjon, Philippus M., 2001, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Artikel dalam *Harian Surabaya Post*, 31 Januari 2001.