

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
MELAKSANAKAN PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
DALAM PROSES PENGIKATAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA  
BANK KONVENSIONAL**

**ARTIKEL ILMIAH**

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

Oleh:  
**AMELIA SABITA DAMAYANTI**  
NIM. 0910111001



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN NASIONAL  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2013**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
MELAKSANAKAN PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
DALAM PROSES PENGIKATAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA  
BANK KONVENSIONAL**

Amelia Sabita Damayanti

Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang

Email: [Sabie\\_Sabieta@yahoo.com](mailto:Sabie_Sabieta@yahoo.com)

**ABSTRAK**

Amelia Sabita Damayanti, Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Februari 2013, PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MELAKSANAKAN PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DALAM PROSES PENGIKATAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK KONVENSIONAL, Dr. Moh. Fadli, S.H.MHum, Lutfi Effendi, S.H., M.Hum.

Pemberian kredit merupakan aktivitas paling pokok dari perbankan sebagai akibat dari salah satu fungsi intermediasi bank, fungsi ini adalah Perbankan mampu menghimpun simpanan masyarakat dari pihak-pihak yang kelebihan dana, dan kemudian menyalurkannya kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana, baik untuk keperluan modal kerja, investasi dan konsumsi. Karena tidak semua masyarakat dapat membeli rumah secara tunai, serta taraf hidup atau kemampuan ekonomi masyarakat tidak semuanya sama, agar semua masyarakat dapat mempunyai rumah yang layak maka pemerintah beserta bank bekerjasama untuk memberikan Kredit Pemilikan Rumah kepada masyarakat. Adanya Kredit Pemilikan Rumah ini maka sangatlah membantu bagi masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah. Disamping itu Kredit Pemilikan Rumah merupakan

kredit jangka panjang dan dapat juga digunakan sebagai investasi bagi sebagian kalangan masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pada proses Kredit Pemilikan Rumah ini, pihak bank juga bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut juga dengan pejabat publik yaitu<sup>1</sup> pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Peran PPAT juga diperlukan dalam proses ini.

*Amelia Sabita Damayanti, state administrative law, Faculty of law, University of Brawijaya, February 2013, ROLE OFFICIAL LAND DEED IN IMPLEMENTING PROCEDURES IN REGISTRATION RIGHTS LIABILITY binding process CREDIT BANK OWNED HOME IN CONVENTIONAL Dr. Moh. Fadli, S.H.MHum, Lutfi Effendi, S.H., M.Hum.*

*The credit is the most basic activity of banks as a result of one of the bank intermediary function, this function is able to collect public deposits banks from those with excess funds, and then delivered to the parties who need funds for working capital purposes, investment and consumption. Because not all people can buy a house in cash, as well as the standard of living or economic ability are not all the same, so that all people can have a decent home, the government worked with the bank to provide mortgage loans to the public. The existence of these mortgage loans it is very helpful to the middle class down. Besides mortgage loans are long term loans and can also be used as an investment for some people masyarakat. Credit Home Ownership is a credit facility provided by banks to the individual customer that will buy or repair homes. In the process of these mortgage loans, the bank is also working with the Land Deed Official (PPAT), which is also called the public official is a public official who is authorized to make authentic certificates regarding certain legal actions and the right to land or property the apartment units. PPAT role also required in this process*

## **KATA KUNCI**

---

<sup>1</sup> Pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN No 104 tahun 1960, TLN No 2043

Peran PPAT, Bank Konvensional, Hak Tanggungan, Kredit Pemilikan Rumah.

## PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum yang seluruh warganegaranya wajib mentaati dan berhak mendapatkan perlindungan hukum yang sama, sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 27 yang berbunyi: “ *Segala Warganegara bersamaan kedudukannya di dalam Hukum dan Pemerintahan dan wajib menjunjung Hukum dan Pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya*”. Hukum berlaku sama di seluruh kehidupan bermasyarakat, tak terkecuali di bidang perekonomian. Dalam bidang ini sering terjadi transaksi jual beli yang melibatkan pihak penjual dan pembeli serta Bank yang menjadi penyanggah dana. Kegiatan tersebut membutuhkan akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum. Akta otentik tersebut hanya dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan Pejabat publik yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>2</sup>

Wewenang tersebut termasuk dalam salah satu peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kegiatan jual beli. Peran itu sendiri memiliki arti yaitu hak-hak dan kewajiban yang sesuai dengan status yang disandanginya, serta terdapat beberapa jenis peran sebagai berikut:<sup>3</sup>

- a. Peran kepemimpinan dalam pengambilan keputusan
- b. Peran kepemimpinan dalam membangun tim
- c. Peran dalam menyelesaikan konflik
- d. Peran menyampaikan Informasi

---

<sup>2</sup> Pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN No 104 tahun 1960, TLN No 2043

<sup>3</sup> [xa.yimg.com/kq/.../PENGERTIAN+PERAN+KEPEMIMPINAN.doc](http://xa.yimg.com/kq/.../PENGERTIAN+PERAN+KEPEMIMPINAN.doc), diakses pada tanggal 21 Januari, Jam 20.30

Keseluruhan peran tersebut harus di miliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, agar dapat menyelesaikan seluruh permasalahan pihak-pihak yang membutuhkan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada era globalisasi saat ini pembangunan nasional menitikberatkan pada bidang perekonomian dengan mengelola potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi yang riil, dengan sarana pendukung utamanya yaitu sarana permodalan yang ada, tetapi dana yang dibutuhkan cukup besar. Peran perbankan dalam pembiayaan sangat penting, hal tersebut dikarenakan dana yang diperlukam dalam pembangunan berasal dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa kredit guna menuju kearah yang lebih produktif. Salah satu pilihan dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank.

Fungsi dari Bank seperti yang disebutkan dalam UU No. 10 Th. 1998 tentang Perbankan<sup>4</sup> adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana tersebut berkaitan erat dengan kepentingan umum. Bank diharapkan dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang tepat, agar tercapai sasaran yang di inginkan.

Salah satu faktor pokok dalam pembangunan agar terciptanya kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau rumah. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha dan lain sebagainya. Namun belum semua masyarakat dapat memiliki dan menikmati rumah yang layak dan nyaman. Untuk menunjang kebutuhan masyarakat tersebut, bank memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat.

Kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan bank ini membantu debitur mengatasi kekurangan modal dalam mengelola, membiayai, dan mengembangkan usaha sehingga mampu meningkatkan dan mengatasi

---

<sup>4</sup> Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang perbankan, LN Tahun 1992 No. 31, T LN Nomor 3472

pemenuhan kebutuhan konsumsi masyarakat yang semakin meningkat serta dalam segi daya saing.<sup>5</sup>

Pemberian kredit merupakan aktivitas paling pokok dari perbankan sebagai akibat dari salah satu fungsi intermediasi bank, fungsi ini adalah Perbankan mampu menghimpun simpanan masyarakat dari pihak-pihak yang kelebihan dana, dan kemudian menyalurkannya kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana, baik untuk keperluan modal kerja, investasi dan konsumsi.

Karena tidak semua masyarakat dapat membeli rumah secara tunai, serta taraf hidup atau kemampuan ekonomi masyarakat tidak semuanya sama, agar semua masyarakat dapat mempunyai rumah yang layak maka pemerintah beserta bank bekerjasama untuk memberikan Kredit Pemilikan Rumah kepada masyarakat. Adanya Kredit Pemilikan Rumah ini maka sangatlah membantu bagi masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah. Disamping itu Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit jangka panjang dan dapat juga digunakan sebagai investasi bagi sebagian kalangan masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Pada proses Kredit Pemilikan Rumah ini, pihak bank juga bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut juga dengan pejabat publik. PPAT menerima order dari Bank yang ditunjuk untuk proses Kredit Pemilikan Rumah, untuk melengkapi berkas-berkas atau persyaratan dalam proses KPR. Untuk selanjutnya dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Proses AJB ini pihak penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli. Selanjutnya sertipikat yang nantinya menjadi hak tanggungan tersebut akan di balik namakan atas nama pembeli. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut menentukan: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah

---

<sup>5</sup> [www.researchgate.net/.../42354452](http://www.researchgate.net/.../42354452) Aspek Hukum Pelaksanaan, diakses Tgl.10 September 2012, Jam 20.00 WIB.

sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”.<sup>6</sup> Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bukti hak atas tanah untuk kelengkapan di Kantor Pertanahan. Jadi akta yang dibuat oleh PPAT sangat penting artinya dalam proses pendaftaran tanah.

Proses Akta Jual Beli ini mengalami kendala pada saat proses validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Daerah, dimana yang seharusnya paling lama 3 hari kerja. Tetapi dalam kenyataannya lebih dari 3 hari bahkan sampai 1 bulan lebih, dan itu membuat proses Akta Jual Beli menjadi berlarut-larut.

Selanjutnya untuk pembuatan Akta Pendirian Hak Tanggungan (APHT) berisi tentang persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan daripada kreditor-kreditor lain.

Dalam Pasal 13 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, disebutkan bahwa untuk pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja. Tetapi apabila dalam proses Akta Jual Beli saja prosesnya masih lama, maka untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan juga akan mengalami kendala.

Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada

---

<sup>6</sup> Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, LN No 28 tahun 1961, TLN No 2171.

maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT).

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT<sup>7</sup>, yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan;
3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji (wanprestasi).<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Pasal 10 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, LN No 42 tahun 1996, TLN No 3632

Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama), kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya. Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.<sup>9</sup>

Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT).

Dari berbagai macam hal yang telah penulis paparkan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait peran PPAT dalam melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan, serta berbagai kendala yang dialami baik pada saat pembayaran pajak, sampai dengan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan.

## **MASALAH**

---

<sup>8</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Cetakan Kedua, Jakarta, 2004, hal.58-59.

<sup>9</sup> Murad Rusmadi, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam Belas, Intermasa, Jakarta, 1996, hal.63-65.

1. Apa hambatan yang dialami Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika melaksanakan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan dalam proses Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Konvensional?
2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika mengalami hambatan saat melaksanakan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan dalam proses Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Konvensional?
3. Bagaimanakah solusi dalam hambatan yang dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada proses Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah tersebut?

#### **4. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian empiris karena hendak mengetahui pelaksanaan proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di lapangan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu Pendekatan untuk menelaah prosedur pelaksanaan yang digunakan peraturan perundang-undangan yang kemudian dipadukan dengan menelaah fakta-fakta sosial yang terkait dengan masalah dalam penelitian. Pendekatan yuridis sosiologis bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat mengenai populasi atau mengenai bidang tertentu serta berusaha menggambarkan situasi atau kejadian tentang perlindungan hukum yang diberikan Bank maupun PPAT dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bahan hukum yang dipakai terdiri dari bahan hukum primer (berbagai peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (beberapa buku teks yang terkait dengan permasalahan yang penulis buat), dan bahan hukum tersier (petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, encyclopedia, dan lain-lain). Data diperoleh langsung dari responden yang berada di kantor PPAT Muhammad Henalton, S.H. MKn. melalui hasil wawancara secara langsung kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Penelusuran bahan hukum sekunder dilakukan dengan cara mencari literatur-literatur di Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya maupun di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang terkait dengan pembahasan lalu mempelajari bab-bab terkait.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Hambatan-hambatan yang dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika melaksanakan Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan dalam Proses KPR pada Bank Konvensional.**

Hambatan dalam proses pendaftaran hak tanggungan terdapat hambatan internal dan eksternal yaitu:

#### **1. Hambatan Internal:**

- a. Sumber daya manusia atau pegawai yang ada di kantor Notaris/PPAT Muhammad Henalton, SH.,M.Kn tidak memenuhi jumlah order yang diberikan kepada kantor Notaris/PPAT, sehingga menyebabkan berkas yang dikerjakan tidak selesai tepat pada waktunya. Selain itu untuk menambah pegawai dibutuhkan seseorang yang telah mengerti pada bidang kenotariatan agar lebih mempermudah kinerja pegawai yang lain. Sumber daya manusia memang sangat diperlukan untuk mengukur sejauh mana kualitas sumber daya manusia tersebut. Apalagi sumber daya manusia di Indonesia memang masih sangat kurang, karena kebanyakan masyarakat Indonesia bersifat malas dan tidak mempunyai aktifitas, sehingga banyak waktu yang terbuang sia-sia. Dengan keadaan seperti itu masyarakat tidak dapat merubahnya karena keterbatasan waktu dan ruang. Seperti halnya pegawai pada kantor Notaris/PPAT tersebut, dengan banyaknya order yang diberikan dengan keterbatasan jumlah pegawai, serta waktu yang diberikan untuk menyelesaikan order tersebut tidak banyak membuat para pegawai tidak tepat waktu dalam menyelesaikan pekerjaannya.
- b. PPAT yang tidak selalu berada di kantor, yang seharusnya menandatangani BPHTB ataupun Akta Pemberian Hak Tanggungan yang nantinya akan didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional. Peraturan yang menjelaskan tentang waktu keberadaan Notaris/PPAT di kantor belum spesifik diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang jabatan PPAT. Seharusnya Notaris/PPAT berada di kantor pada saat jam kerja

sesuai dengan jam kerja yang telah diberikan kepada seluruh pegawai. Maka pegawai dapat meminta tanda tangan maupun uang untuk keperluan pemberkasan serta menanyakan hal-hal yang dirasa kurang dimengerti, sehingga tidak terjadi kekeliruan dalam mengerjakan pekerjaannya.

- c. Kurang optimalnya penugasan yang diberikan oleh PPAT, sehingga menyebabkan pegawai kurang tepat waktu dalam menyelesaikan order yang diberikan oleh pihak Bank. Tidak terkoordinirnya pekerjaan yang diberikan oleh Notaris/PPAT, membuat para pegawai merasa kebingungan serta tidak sanggup untuk menyelesaikan pekerjaannya tepat waktu. Seharusnya Notaris/PPAT membuat *time scedhule* yang sesuai dengan order serta kemampuan para pegawainya, sehingga terdapat keselarasan antara pekerjaan yang diberikan, waktu serta jumlah pegawai yang ada dalam kantor.
- d. Tidak adanya ketetapan jam istirahat yang diberikan oleh Notaris/PPAT tersebut, sehingga menyebabkan para pegawai tidak maksimal dalam mengerjakan seluruh pekerjaannya. Tidak adanya *reward* bagi pegawai yang mengerjakan pekerjaannya hingga malam membuat pegawai merasa di abaikan hak-haknya.

## **2. Hambatan Eksternal:**

- a. Berkas yang diberikan oleh pihak Bank tidak memenuhi persyaratan, seperti Kartu Tanda Penduduk yang sudah habis masa berlakunya, perbedaan tempat dan tanggal lahir,serta surat keterangan cerai bagi pemohon yang telah bercerai. Untuk menerima kekurangan persyaratan tersebut dibutuhkan waktu yang lama agar mendapatkan identitas yang sesuai, karena pihak pemohon yang tidak aktif untuk memenuhi persyaratan tersebut.
- b. Saat proses Akta Jual Beli, yaitu validasi pajak SSP dan BPHTB yang dilakukan untuk mengetahui keadaan Objek fisik dilapangan dengan

pengajuan oleh Pemohon di Dinas Pendapatan Daerah, untuk syarat SSP itu sendiri adalah:<sup>10</sup>

- 1) . KTP dan KK pemohon atau penjual;
- 2) Fotocopy AJB;
- 3) Fotocopy Sertipikat;
- 4) Fotocopy PBB terbaru;
- 5) Bukti pembayaran pelunasan 5 tahun ke belakang.

Untuk syarat BPHTB yaitu:

- 1) Fotocopy KTP dan KK pembeli;
- 2) Fotocopy PBB berjalan;
- 3) Fotocopy Bukti pelunasan Surat Tanda Terima Setoran;
- 4) Fotocopy AJB;
- 5) Fotocopy sertipikat;
- 6) Fotocopy SSP.

Validasi Pajak tersebut dilakukan oleh pihak Bank yang jangka waktu sebenarnya adalah 3 hari kerja, tetapi dalam kenyataannya bisa sampai 1 bulan belum selesai, ini sangat menghambat kinerja PPAT, para klien tidak mau tahu apa yang membuat proses ini menjadi lama, yang klien mau adalah proses pendaftaran Hak Tanggungan ini cepat selesai dan tidak berlarut-larut.

Masalah ini menjadi lama ketika proses validasi ini dipegang oleh Dinas Pendapatan dan Daerah, karena lumnya dipegang oleh Kantor Pajak, semenjak dipegang oleh Dinas Pendapatan Daerah di berlakukan untuk Verifikasi Lapangan, yang bertujuan untuk:<sup>11</sup>

- 1). Untuk melakukan cek keberadaan objek di lapangan;
- 2). Untuk mengetahui nilai transaksi sewajarnya berdasarkan kondisi fisik objek pajak;
- 3). Agar dapat dilakukan penyesuaian pengajuan dengan fisik di lapangan.

---

<sup>10</sup> Pengambilan data melalui wawancara bebas dengan pegawai Dinas Pendapatan Daerah bagian Validasi Pajak pada 10 November 2012

<sup>11</sup> Dalam Berita Acara Pemeriksaan Sederhana Kantor/ Pemeriksaan Sederhana Lapangan.

- c. Verifikasi Lapangan yang memakan waktu lama, sebelum adanya Verifikasi Lapangan Pajak tersebut masih belum bisa untuk di Validasi. Dalam wawancara dengan pihak Dinas Pendapatan Daerah yang membuat lama adalah petugas Verifikasi Lapangan yang minim atau kurang, lalu berkas yang harus di Verifikasi banyak, jadi tidak sebanding antara Petugas dengan berkas yang masuk.<sup>12</sup>
- d. Petugas Verifikasi Lapangan tersebut juga mengeluhkan kurangnya petugas untuk melakukan Verifikasi Lapangan tersebut, ketika melakukan Verifikasi kendala yang dialami juga ada, yang mempunyai objek pajak tidak ada ditempat, dan ketika melakukan pengukuran dan survey petugas harus berkomunikasi dengan masyarakat sekitar untuk mengetahui berapa harga normal tanah di daerah objek pajak tersebut.

Hasil Penelitian dari Verifikasi Lapangan tersebut adalah:

- 1). Apabila pengajuan dengan kondisi di lapangan sesuai, maka bisa langsung di tanda tangani oleh kepala Dinas Pendapatan dan Daerah;
- 2). Apabila pengajuan dengan kondisi di lapangan tidak sesuai (lebih tinggi kondisi di lapangan) maka mendapatkan berita acara pemeriksaan sederhana lapangan yang dikeluarkan oleh kepala Dinas Pendapatan dan Daerah kepada pemohon, dengan tujuan penyampaian hasil survey lapangan dan pajak yang kurang terbayar berdasar survey lapangan tersebut.
- 3). Pemohon membayarkan kekurangan pajak tersebut berdasarkan hasil Verifikasi Lapangan.
  - e. Pemohon terkadang tidak mau untuk membayarkan kekurangan pajak tersebut, karena dirasa sudah membayarkan pajak sebelumnya, pemohon juga merasa bahwa petugas Verifikasi Lapangan tersebut tidak meminta izin untuk mensurvey Objek Pajak tersebut, jadi tidak ada tanggungan untuk membayarkan kekurangan pajak tersebut. Petugas Verifikasi tersebut harus terus melakukan Verifikasi walaupun yang mempunyai Objek Pajak tersebut tidak ada ditempat, karena mengusahakan agar proses validasi tersebut tidak memakan waktu yang

---

<sup>12</sup> Data diperoleh melalui proses wawancara bebas dengan Petugas Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Malang Ibu Nancy Natalia, pada tanggal 02 Januari 2013.

lama, karena berkas yang masukpun juga semakin banyak sedangkan petugasnya hanya sedikit.

- f. Kinerja Dinas Pendapatan Daerah juga sangat mempengaruhi proses validasi tersebut, tidak hanya petugas verifikasi lapangan saja, tetapi juga petugas yang menerima berkas validasi, seharusnya dalam peraturan validasi tersebut selesai dalam jangka waktu 3 hari kerja, tetapi faktanya sampai 1 bulan terkadang belum selesai di validasi.
- g. Pemohon kurang mengerti dengan proses Verifikasi Lapangan yang dilakukan oleh Petugas survey, apalagi dengan hasil survey yang dirasa tidak sesuai dengan objek fisik di lapangan, karena pemohon menganggap lebih mengetahui tentang keadaan fisik objek di lapangan tersebut.

## **B. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Ketika Mengalami Hambatan dalam Melaksanakan Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan dalam Proses KPR pada Bank Konvensional.**

peran PPAT itu sendiri ketika mengalami hambatan yaitu:<sup>13</sup>

1. Untuk penetapan jumlah Bea Perolehan Objek Pajak, dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang menganut beberapa prinsip perpajakan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 yaitu pemungutan BPHTB dengan menggunakan prinsip *Self Assesment* seperti yang telah dijelaskan diatas bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, dan melaporkan besarnya pajak yang terutang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Perpajakan Pasal 2 Ayat (1) Nomor 16 Tahun 2009, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang sepenuhnya dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Penjelasan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Wajib Pajak harus aktif dalam menentukan besarnya pajak yang terutang, serta menguasai ketentuan-ketentuan tentang perpajakan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem *Self*

---

<sup>13</sup> Pengambilan data dilakukan melalui wawancara bebas dengan PPAT Muhammad Henalton, SH.,M.Kn pada tanggal 05 Desember 2012

*Assesment* ini maka tidak menutup kemungkinan Wajib Pajak tersebut akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak. Selain itu dalam tahap pengisian formulir perpajakan yang telah di siapkan oleh Kantor Pajak untuk melakukan pembayaran, yang tidak mudah dipahami oleh Wajib Pajak

2. Proses Validasi BPHTB yang memakan waktu lama melebihi waktu yang telah ditetapkan yaitu 3 hari kerja, hal ini membuat PPAT harus terus aktif memantau proses validasi tersebut, karena dengan lamanya proses ini maka menghambat proses pendaftaran hak tanggungan juga.
3. Validasi BPHTB yang melibatkan proses Verifikasi Lapangan, yaitu untuk mengetahui nilai objek pajak sebenarnya dilapangan dengan yang diajukan oleh pemohon. Untuk Verifikasi Lapangan itu sendiri belum spesifik diatur dalam Peraturan Daerah, karena kebijakan untuk Verifikasi Lapangan ini dibuat oleh Dinas Pendapatan daerah dengan adanya kebijakan tersebut membuat para Wajib Pajak merasa bertambah bebannya untuk membayar pajak.

Petugas survey tersebut terkadang melihat objek dilapangan hanya dengan bertanya kepada tetangga sekitar berapa harga tanah di daerah tersebut, tanpa menanyakan terlebih dahulu kepada si pemilik tanah atau rumah tersebut, dapat diartikan bahwa menentukan hasil survey tersebut hanya didapat dari para tetangga, padahal sangat penting sekali untuk mengetahui kondisi rumah atau tanah sebenarnya, karena setiap rumah kondisi tanah dan bangunannya sudah jelas berbeda.

4. Asas yang ada dalam pemungutan pajak salah satunya yaitu asas keadilan dimana asas tersebut bahwa alokasi beban pajak harus pada berbagai golongan masyarakat harus mencerminkan keadilan. Kriteria yang harus ada dalam menetapkan pemungutan pajak apakah sudah sesuai dengan asas keadilan yaitu kemampuan membayar dari wajib pajak, dalam kriteria ini dikatakan adil apabila seseorang yang mempunyai kemampuan tinggi dalam membayar pajak, di bebani pembayaran pajak yang tinggi pula.

Kriteria selanjutnya yaitu Benefit, yaitu benefit yang diperoleh wajib pajak dari jasa-jasa publik yang diberikan oleh pemerintah, dalam kenyataannya asas keadilan ini masih belum terlaksana dengan baik, sebagai contoh dalam proses KPR seseorang ingin membeli rumah yang lebih layak dari yang sebelumnya, untuk proses tersebut saja sudah mengeluarkan uang cukup banyak, untuk membeli rumah saja mengajukan permohonan kredit kepada Bank, setelah itu membayar pajak penjual dan pembeli, masih juga dibebani dengan hasil Verifikasi Lapangan yang dirasa peraturannya belum banyak orang mengerti tentang Verifikasi Lapangan tersebut, sangatlah wajar apabila banyak wajib pajak yang tidak mau membayarkan kekurangan pajak tersebut.

5. Pajak sendiri memiliki sifat Subjektif, yaitu pajak yang memperhatikan kondisi atau wajib pajak dalam menentukan pajaknya harus ada alasan-alasan obyektif yang berhubungan erat dengan materialnya yaitu daya pikul. Daya Pikul mengandung dua unsur yaitu unsur subyektif mencakup segala macam kebutuhan, moril, maupun spirituil, makin besar kebutuhan yang harus dipenuhi maka semakin kecil seseorang untuk membayar pajak, dan unsur objektif mencakup pendapatan,kekayaan, dan pembelanjaan.

Pada kenyataannya sifat subjektif tersebut masih belum ada dalam sistem pemungutan pajak, bahkan sekarang pemungutan pajak tersebut tidak melihat apakah orang itu mampu atau tidak membayarkan pajak, semua wajib pajak harus tetap membayarkan pajak yang telah ditetapkan.

6. Adanya pemungutan pajak yang semakin meningkat dan berubah-ubah membuat para wajib pajak merasa keberatan dan terbebani dengan adanya pemungutan tersebut, dan itu membuat PPAT harus bekerja lebih keras untuk memenuhi permintaan klien yang mengharapkan agar pajak tersebut dapat dikurangi bahkan untuk tidak di kenakan pajak sekalipun. PPAT harus tetap mengikuti peraturan yang berlaku, tetapi di sisi lain kepentingan klien juga harus di dahulukan mengingat bahwa setiap klien memiliki kemampuan dari segi finansial yang berbeda.

7. Kurangnya pegawai dalam mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, berkas yang seharusnya sudah masuk Badan Pertanahan Nasional tidak di masuk-masukkan karena pekerjaan yang lain juga masih banyak dan harus diselesaikan tepat waktu, untuk menambah pegawainya pun di rasa sulit karena tidak semua orang mengerti bagaimana kinerja PPAT maupun order dari klien yang bermacam-macam.

### **C. Solusi dalam hambatan yang dialami oleh PPAT ketika Melaksanakan Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan dalam Proses Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Konvensional <sup>14</sup>**

Solusi yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam menghadapi hambatan tersebut diatas adalah:

1. PPAT menjelaskan kepada Penjual dan Pembeli tentang kebijaksanaan Dinas Pendapatan Daerah dalam hal Verifikasi Lapangan, untuk mengetahui nilai transaksi sewajarnya berdasarkan kondisi fisik obyek pajak, agar dapat dilakukan penyesuaian antara pengajuan dengan fisik di lapangan. Dalam hal ini Penjual dan Pembeli yang penentuan nilai pasar, untuk pengajuan validasi ke Dinas Pendapatan Daerah jauh di bawah dari nilai sewajarnya berdasarkan kondisi fisik obyek pajak, PPAT akan membekukan sebagian dari nilai pencairan kredit untuk keperluan apabila nanti dari hasil Verifikasi Lapangan Dinas Pendapatan Daerah terdapat selisih antara pengajuan dengan fisik di lapangan, sehingga Wajib Pajak harus membayarkan kekurangan pajak berdasarkan hasil Verifikasi Lapangan tersebut.
2. PPAT harus aktif untuk melakukan pengecekan terhadap berkas BPHTB yang telah diajukan validasi ke Dinas Pendapatan Daerah, setidaknya setelah 2 hari dari pengajuan validasi, PPAT melakukan pengecekan ke Dinas Pendapatan Daerah terhadap pengajuan validasi tersebut apakah sudah dilakukan Verifikasi Lapangan oleh petugas Dinas Pendapatan Daerah atau belum. Apabila sudah dilakukan Verifikasi Lapangan dan

---

<sup>14</sup> Pengambilan data melalui wawancara bebas dengan Notaris Muhammad Henalton,SH.,M.Kn, Pada 21 Desember 2012

terdapat selisih antara pengajuan dengan fisik di lapangan maka PPAT harus segera melaporkan kepada Penjual dan Pembeli, untuk selanjutnya dilakukan pembayaran atas kekurangan biaya pajak. Untuk menghindari Wajib Pajak yang tidak mau membayar kekurangan pajak, berdasarkan hasil Verifikasi Lapangan oleh petugas Dinas Pendapatan Daerah maka dalam hal ini PPAT memiliki solusi dengan menyediakan anggaran untuk pembayaran kekurangan pajak apabila terdapat perbedaan antara kondisi fisik objek pajak di lapangan dengan pengajuan.

Proses validasi selesai, berkas untuk proses AJB dan APHT dilengkapi, kemudian PPAT mengajukan permohonan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat, agar tidak memakan waktu yang lama maka PPAT harus selalu aktif untuk melakukan pengecekan terhadap berkas yang telah dimasukkan ke Kantor Pertanahan.

## **PENUTUP**

### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian dan analisa yang berjudul Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Melaksanakan Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan dalam Proses Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Konvensional, yang telah peneliti paparkan sebelumnya maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Hambatan yang dialami PPAT ketika melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan yaitu:

- a. Hambatan Intern:

Kurangnya sumber daya atau pegawai di kantor PPAT Muhammad Henalton, SH.,M.Kn, yang menyebabkan pekerjaan tidak cepat selesai di samping itu PPAT yang juga tidak selalu berada di kantor membuat yang membuat kurang optimalnya penugasan yang diberikan oleh PPAT. Tidak adanya ketetapan jam istirahat sehingga membuat para pegawai tidak maksimal dan kelelahan dalam mengerjakan order dari klien.

- b. Hambatan Eksternal:

Berkas yang diberikan oleh pihak Bank tidak sesuai dengan persyaratan yang diminta oleh pihak PPAT, untuk meminta kelengkapan tersebut peran klien juga sangat penting karena terkadang klien terlalu lama dalam memberikan persyaratan yang kurang tersebut. Dalam Proses Validasi BPHTB yang memakan waktu sangat lama, karena tidak sebandingnya antara petugas Verifikasi Lapangan dengan berkas yang masuk. Petugas Survey Lapangan yang tidak menanyakan langsung keadaan fisik objek di lapangan kepada pemiliknya. Pemohon kurang mengerti tentang proses Verifikasi Lapangan yang dilakukan oleh petugas survey.

Kinerja Dinas Pendapatan Daerah yang tidak sesuai dengan prosedur, selain itu untuk proses KPR yang dilakukan pada tahun 2013 ini tidak dapat berjalan secara efektif karena untuk validasi BPHTB diperlukan fotocopy PBB tahun berjalan dan bukti pelunasan pajak 5 tahun terakhir, tetapi pada awal tahun 2013 ini PBB baru dikeluarkan pada bulan Maret sedangkan proses pendaftaran Hak Tanggungan tersebut harus terus berjalan mulai awal Januari.

## 2. Peran PPAT ketika mengalami hambatan tersebut:

- a. Kewenangan PPAT tersebut sudah sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa: “Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”;
- b. PPAT memaksimalkan pegawai yang ada sampai dirasa sudah cukup untuk mengatasi segala permasalahan yang ada di kantor di bawah bimbingan PPAT;

- c. Asas-asas dan sistem yang ada dalam Undang-Undang Perpajakan harusnya di realisasikan dalam lapangan, jadi tidak sekedar dibuat dalam Undang-Undang tetapi tidak dapat terlaksana dengan baik;
- d. PPAT meminta uang pendangan kepada pemohon untuk mengantisipasi hasil dari Verifikasi Lapangan, apabila Verifikasi Lapangan dinyatakan sesuai dengan pengajuan maka uang tersebut akan dikembalikan sepenuhnya kepada pemohon;
- e. Untuk proses KPR di tahun 2013 yang membutuhkan SKNJOP sebagai pengganti dari PBB tahun berjalan, PPAT menjelaskan kepada pemohon terhadap peraturan yang telah di buat oleh kantor Pajak.
- f. PPAT mengambil alih proses validasi yang dilakukan oleh pihak Bank.

3. Solusi yang diberikan oleh PPAT:

- a. PPAT menjelaskan kepada penjual dan pembeli terhadap kebijaksanaan Dinas Pendapatan Daerah tentang prosedur Verifikasi Lapangan.
- b. PPAT berperan aktif dalam mengawasi kinerja pegawainya
- c. PPAT berperan aktif dalam mengawasi masuknya berkas dalam Badan Pertanahan Nasional
- d. PPAT terus melakukan pengecekan terhadap berkas yang sedang di proses di kantor Badan Pertanahan Nasional
- e. PPAT memberikan penjelasan kepada klien apabila berkas yang sedang dikerjakan mengalami hambatan dan selesai tidak tepat pada waktunya.
- F. PPAT membuat *time scedhule* agar pekerjaan yang diberikan kepada pegawai cepat selesai

## **B. Saran**

Saran berkenaan dengan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Melaksanakan Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan dalam Proses Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Konvensional yaitu:

1. PPAT harus selalu aktif mengawasi berkas-berkas yang telah masuk di kantor Dinas Pendapatan maupun kantor Badan Pertanahan Nasional, agar waktu dalam proses KPR tersebut tidak memakan waktu yang lama. Memperhatikan kinerja pegawainya apakah proses pendaftaran Hak Tanggungan tersebut sudah sesuai dengan prosedur atau tidak;
2. Peraturan tentang Verifikasi Lapangan tersebut harus lebih di sosialisasikan kepada masyarakat oleh Dinas Pendapatan Daerah setempat dibantu dengan PPAT, agar masyarakat mengerti tentang maksud dan tujuan dari Verifikasi Lapangan tersebut;
3. Kinerja petugas Validasi dan Verifikasi Lapangan harus sesuai dengan peraturan yang berlaku, dimulai dengan kedisiplinan yang diterapkan oleh pemimpin di kantor tersebut terutama dalam disiplin waktu karena banyak orang yang mengharapkan proses validasi tersebut cepat selesai agar pendaftaran Hak Tanggungan dapat segera dilaksanakan. Agar tidak terjadi kecurangan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan tersebut maka peraturan yang sudah tidak sesuai lagi dan tidak memihak kepada masyarakat harus diganti, seperti proses validasi BPHTB yang memakan waktu lama yang seharusnya hanya dalam 3 hari kerja saja, tetapi untuk yang memiliki uang lebih hanya dalam 1 hari saja sudah selesai tanpa harus melalui proses Verifikasi Lapangan terlebih dahulu;
4. Masyarakat juga diharapkan aktif dalam menanyakan proses apa saja serta segala macam bentuk peraturan dalam perpajakan maupun pertanahan yang dirasa masih kurang dimengerti.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Adjie Habib. 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: CV Mandiri Maju

Mardiasmo. 2000. *Perpajakan*. Yogyakarta: Edisi revisi tahun 2000

Maria & Sumardjono. 2007. *Kebijakan Pertanahan*. Jakarta: Buku Kompas.

Murad Rusmadi. 1996. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, Cetakan Keenam Belas

Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Prenada Media, Cetakan Kedua.

Sutarno. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.

Sjahdeini Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan (suatu kajian mengenai UU Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni.

### Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN No 104 tahun 1998, TLN No 2043.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, LN No 28 tahun 1961, TLN No 2171.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, LN No 42 tahun 1996, TLN No 3632

UU No. 10 Th. 1998 tentang Perbankan, L N Tahun 1992 Nomor 31, TLNegara No3472

UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang perubahan atas UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, LN Nomor 37 Tahun 1998, TLN Nomor 3739

.

### **Internet**

*[www.researchgate.net/.../42354452\\_Aspek\\_Hukum\\_Pelaksanaan](http://www.researchgate.net/.../42354452_Aspek_Hukum_Pelaksanaan)*

[ml.scribd.com/doc/20298140/Bank-Konvensional](https://ml.scribd.com/doc/20298140/Bank-Konvensional)