

**PRAKTIK PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH DI KABUPATEN SLEMAN**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



OLEH:

FAISAL RAHMAN
NIM. 08172351/P

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
YOGYAKARTA
2012**

INTISARI

Kabupaten Sleman merupakan kabupaten di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan jumlah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang paling tinggi, hal itu dapat dilihat dengan banyaknya perumahan dan berbagai kegiatan usaha (sebagai contoh kegiatan home industry atau UKM) yang muncul, sehingga akan dibutuhkan akses permodalan untuk memenuhi kebutuhan itu, yang berupa sertifikat Hak Tanggungan yang akan digunakan sebagai jaminan kredit.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian yuridis normatif dan penelitian yuridis empiris, dengan melakukan pendekatan undang-undang (*statute approach*), karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Pendekatan kasus (*case approach*), bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, dalam hal ini yang terkait dengan praktik pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah di Kabupaten Sleman. Teknik pengumpulan data primer melalui wawancara berupa kondisi empiris mengenai pelayanan, prosedur dan kendala-kendala yang terjadi dalam proses pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan, dan pengumpulan data sekunder dengan penelitian kepustakaan (*library research*) terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan proses pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan. Teknik analisis data menggunakan teknik analisis deskriptif terhadap data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pertama, pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT didahului dengan Perjanjian Kredit, yang terdiri dari tahapan persiapan yaitu pengumpulan data yuridis subyek dan obyek Hak Tanggungan, dan tahapan pembuatan dan penandatanganan APHT. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berpedoman pada Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan, yang meliputi adanya kesesuaian prosedur dan biaya, kecuali waktu kegiatan yang melebihi 7 (tujuh) hari. Kedua, PPAT yang melakukan kelalaian (keterlambatan) dalam mendaftarkan Hak Tanggungan tidak pernah mendapatkan sanksi pemberhentian sementara dari jabatan ataupun pemberhentian dari jabatan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 UUHT, melainkan teguran lisan dan tertulis melalui kegiatan Pembinaan PPAT.

Kata-kata kunci: Pembebanan Hak Tanggungan, PPAT, Kantor Pertanahan.

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
<i>ABSTRACT</i>	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Batasan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian.....	7
2. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kebaruan (<i>Novelty</i>)	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	10
1. Hak Tanggungan.....	10
a. Pengertian Hak Tanggungan.....	10
b. Subyek Hak Tanggungan	14
c. Obyek Hak Tanggungan	16
d. Pembebanan Hak Tanggungan.....	20
e. Fungsi Sertipikat Hak Tanggungan.....	24
2. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan.....	26
3. Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPPP).	31
4. Penegakan Hukum	35
B. Kerangka Pemikiran.....	37

BAB	III	METODOLOGI PENELITIAN	
	A.	Jenis Penelitian.....	40
	B.	Lokasi Penelitian.....	42
	C.	Sumber-sumber Penelitian	43
	D.	Teknik Pengumpulan Data.....	45
	E.	Teknik Analisis Data.....	46
BAB	IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
	A.	Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Sleman	47
	1.	Karakteristik Wilayah Kabupaten Sleman.....	48
	a.	Sumber Daya Alam.....	48
	b.	Potensi Ekonomi	49
	c.	Kawasan Strategis Pertumbuhan Ekonomi	49
	2.	Kependudukan	50
	a.	Jumlah Penduduk	50
	b.	Laju Pertumbuhan Penduduk.....	50
	B.	Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	51
BAB	V	PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI KABUPATEN SLEMAN.....	53
	A.	Pelaksanaan Pemberian Hak Tanggungan.....	54
	B.	Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan.....	62
	C.	Penerapan Sanksi Hukum Bagi PPAT yang Mendaftarkan APHT Melewati Batas Waktu 7 (Tujuh) Hari Setelah Penandatanganan APHT.....	73
BAB	VI	PENUTUP	
	A.	Kesimpulan	76
	B.	Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pinjam-meminjam uang yang terjadi di masyarakat, dapat diperhatikan bahwa pada umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam (debitur) kepada pihak pemberi pinjaman (kreditor). Kreditor itu sendiri dapat berupa perorangan atau badan hukum (bank). Sementara itu, bank konvensional (bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip bunga) sebagai salah satu badan usaha yang memberikan pinjaman uang kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit mensyaratkan adanya penyerahan jaminan utang berupa barang (benda) oleh pemohon kredit.

Tanah merupakan barang (benda) yang sering dipersyaratkan oleh lembaga keuangan (kreditor) sebagai jaminan kredit. Sebab tanah, pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti kepemilikan, sulit digelapkan dan dapat dibebani Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.¹

Tanah sebagai jaminan pembayaran utang, mengandung pengertian bahwa tanah, oleh yang berhak menjaminkan tanah itu disediakan secara khusus kepada kreditor untuk lebih meyakinkan kreditor itu bahwa utang tertentu dari seorang debitur akan dilunasi pada saat yang diperjanjikan. Jika debitur

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 15. Lihat juga Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), hlm. ix.

melakukan suatu wanprestasi (mengingkari janjinya), maka kreditor berhak menjual tanah itu dengan cara lelang dan mengambil uang hasil penjualannya untuk diperhitungkan sebagai pembayaran utang debitur.

Tanah sebagai jaminan kredit harus dibebani dengan suatu hak jaminan agar dapat memenuhi kehendak kreditor. Hak jaminan yang membebani tanah dimaksud adalah Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Jadi, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.²

Mengenai jaminan kepastian hukum menjadi salah satu tujuan dari UUPA yang tersirat dalam Pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah”. Salah satu bentuk kegiatan dari Pendaftaran Tanah adalah pemeliharaan data Pendaftaran Tanah termasuk di dalamnya pembebanan Hak Tanggungan (PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 94 huruf d).

Proses pembebanan Hak Tanggungan itu sendiri dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:³

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak

² Penjelasan Umum Angka 1 Alinea Kedua UUHT.

³ Penjelasan Umum Angka 7 UUHT.

Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁴, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;

- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Tentu saja dalam proses pembebanan Hak Tanggungan terdapat kendala-kendala yang mungkin terjadi, misalnya dengan dipersyaratkan adanya identitas pemohon. Dalam hal ini, berdasarkan keterangan salah satu PPAT di Kabupaten Sleman sering terjadi kekeliruan yang bersifat administratif seperti nama yang tercantum pada identitas misalnya “Soejono” namun dalam bukti kepemilikannya tertulis “Suyono” untuk satu orang yang sama. Selain itu juga masih ada kesalahan-kesalahan dalam hal pengisian akta. Hal ini dapat mengakibatkan gagalnya pembuatan APHT yang bersangkutan.

Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Dengan demikian, pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

⁴ 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. 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, termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pasal 13 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”

Kata “selambat-lambatnya” dalam pasal tersebut mengindikasikan bahwa pengiriman APHT dan warkahnya dapat dilaksanakan pada saat sebelum atau pada hari ketujuh hari kerja setelah dilakukan penandatanganan. Hal ini berarti bahwa pengiriman APHT dan warkahnya “sebelum” 7 (tujuh) hari kerja dapat dibenarkan.

Penentuan jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan mengharuskan PPAT bekerja secara cermat dan cepat. Keterlambatan melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan dapat menyebabkan PPAT yang bersangkutan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUHT⁵ dan memungkinkan timbulnya kerugian bagi pemberi kredit (kreditor). Sehubungan hal tersebut pendaftaran Hak Tanggungan seharusnya dilaksanakan secepat mungkin.

⁵ Pasal 23 UUHT menyatakan bahwa:

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa: a. tegoran lisan; b. tegoran tertulis; c. pemberhentian sementara dari jabatan; d. pemberhentian dari jabatan.
- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-Undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 13 ayat 3 UUHT). Dengan demikian, Hak Tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran maka pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Demikian pula untuk proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang mewajibkan petugas pendaftaran Kantor Pertanahan untuk menyelesaikannya secara tepat waktu sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT.⁶ Penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang berlarut-larut dapat menimbulkan implikasi terhadap hak-hak kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan yaitu hak preferensi, kemungkinan peletakan sita oleh pengadilan atas permintaan pihak ketiga dan penetapan boedel dalam kepailitan.

Ketentuan-ketentuan mengenai pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan juga diatur dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, meliputi persyaratan, biaya, dan waktu pendaftaran Hak Tanggungan (lihat lampiran 1).

⁶ Pasal 13 ayat (4) UUHT, menyatakan bahwa: "Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya."

Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya. Misalnya ketika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang Hak Tanggungan, maka dengan telah didaftarkannya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Penggunaan lembaga Hak Tanggungan oleh masyarakat sebagai debitor dan bank sebagai kreditor di Kabupaten Sleman berdasarkan pengamatan peneliti selama pra penelitian terhadap banyaknya APHT yang didaftarkan di Kantor Pertanahan mengundang ketertarikan peneliti untuk mengetahui lebih jauh mengenai proses pembebanan Hak Tanggungan atas tanah di Kabupaten Sleman. Ketertarikan peneliti lebih khusus pada persoalan pemenuhan jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 13 UUHT serta bagaimana penerapan sanksi hukum bagi PPAT yang telat mendaftarkan APHT yang bersangkutan.

Berdasarkan hal-hal yang telah kemukakan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PRAKTIK PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI KABUPATEN SLEMAN”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka yang dapat dijadikan rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah di Kabupaten Sleman?
2. Bagaimanakah penerapan sanksi hukum bagi PPAT yang mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) melewati batas waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui praktik pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- b. Untuk mengetahui penerapan sanksi hukum bagi PPAT yang mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.

2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi peneliti, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Hak Tanggungan;
- b. Diharapkan mampu memberikan masukan di tataran praktis, khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan PPAT.
- c. Secara umum, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap khasanah ilmu pengetahuan, meminimalisir dan atau

mencegah terjadinya permasalahan di kemudian hari bagi masyarakat yang ingin membebaskan tanahnya dengan Hak Tanggungan;

D. Kebaruan (*Novelty*)

Kebaruan (*novelty*) ini dimaksudkan untuk mengetahui perbedaan penelitian yang dilakukan saat ini dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya sehingga dapat dihindari penjiplakan karya orang lain. Penelitian sebelumnya dilakukan Wahyudi Irmawan dengan fokus penelitian yang berkaitan dengan kepentingan bisnis properti dan dilaksanakan pada tahun 2000, sedangkan penelitian ini difokuskan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah di Kabupaten Sleman berkaitan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010, sehingga penelitian ini juga lebih memperhatikan perkembangan waktu. Penelitian sebelumnya juga dilakukan Lyana Andriani di Kabupaten Boyolali dengan fokus penelitian hanya Hak Milik yang menjadi obyek Hak Tanggungan, sedangkan penelitian ini membahas secara umum pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan berlokasi di Kabupaten Sleman. Menurut pengamatan peneliti setelah mengunjungi kedua daerah tersebut, terlihat bahwa Kabupaten Sleman lebih maju dibandingkan Kabupaten Boyolali. Selain itu, peneliti juga mengkaji mengenai penerapan sanksi hukum apabila PPAT mendaftarkan Hak Tanggungan melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1. Perbandingan Penelitian Terdahulu dengan Saat Ini

No.	Nama Peneliti (Tahun)	Judul Penelitian	Masalah yang diteliti
1.	Wahyudi Irmawan (STPN-2000)	Pelaksanaan Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Bisnis Properti Di Kabupaten Sleman.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan untuk kepentingan pembiayaan bisnis properti menurut UUHT di Kabupaten Sleman? 2. Kendala-kendala apakah yang timbul dalam pelaksanaan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dalam kaitannya dengan kelancaran bisnis properti?
2.	Lyana Andriani (Universitas Muhammadiyah Surakarta-2009)	Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik Sebagai Jaminan Kredit Di Kabupaten Boyolali.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik di kabupaten Boyolali? 2. Apa sajakah hambatan-hambatan yang ditemui pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik dan bagaimanakah penyelesaiannya? 3. Bagaimanakah akibat hukum dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah hak milik sebagai jaminan kredit di kabupaten Boyolali?
3.	Faisal Rahman (STPN-2012)	Praktik Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Di Kabupaten Sleman.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah praktik pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah di Kabupaten Sleman? 2. Bagaimanakah penerapan sanksi hukumnya apabila PPAT mendaftarkan Hak Tanggungan melewati batas waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT?

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana yang telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT didahului dengan Perjanjian Kredit, yang terdiri dari tahapan persiapan yaitu pengumpulan data yuridis subyek dan obyek Hak Tanggungan, dan tahapan pembuatan dan penandatanganan APHT. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berpedoman pada Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan, yang meliputi adanya kesesuaian prosedur dan biaya, kecuali waktu kegiatan yang melebihi 7 (tujuh) hari.
2. PPAT yang melakukan kelalaian (keterlambatan) dalam mendaftarkan Hak Tanggungan tidak pernah mendapatkan sanksi pemberhentian sementara dari jabatan ataupun pemberhentian dari jabatan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 UUHT, melainkan teguran lisan dan tertulis melalui kegiatan Pembinaan PPAT.

B. Saran

1. Bagi PPAT:
 - a. PPAT harus tetap menjunjung tinggi profesionalitas dalam bekerja dengan memperhatikan tahapan-tahapan kegiatan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
 - b. Kreditor dan PPAT dalam pelaksanaan pembuatan APHT agar melakukan perincian nilai tanggungan setiap bidang tanah untuk 2 (dua) atau lebih obyek Hak Tanggungan yang dijaminkan.
2. Bagi Kantor Pertanahan:
 - a. Sistem komputersasi beserta perangkatnya di bidang administrasi pendaftaran hak atas tanah termasuk Hak Tanggungan yang didukung oleh sumber daya manusia yang handal sudah saatnya mendapat perhatian yang lebih serius, guna mewujudkan pelayanan yang cepat dan efisien serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.
 - b. Perlu adanya transparansi publikasi mengenai kebijakan/peraturan yang baru dibuat, sehingga dapat segera diketahui oleh berbagai pihak.
3. Ketentuan Pasal 23 UUHT yang menyebutkan adanya sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan kelalaian (keterlambatan) dalam mendaftarkan Hak Tanggungan, perlu dikaji kembali dan dirubah karena dianggap tidak menimbulkan efek jera bagi PPAT yang bersangkutan. Keterlambatan tersebut dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Devita, Desty. (2009). *Pelaksanaan Roya Parsial Terhadap Hak Tanggungan Pada PT.BPD Sumsel di Palembang*. Tesis. Universitas Diponegoro, Semarang.
- Harsono, Boedi. (1996). *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Terkait dengan Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (1996). "Konsepsi Pemikiran tentang Undang-Undang Hak Tanggungan" dalam Kelompok Studi Hukum Bisnis - Fakultas Hukum UNPAD, *Seminar: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke 9. Edisi Revisi. Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan ke 19. Djambatan, Jakarta.
- Ibrahim, Johnny, (2007). *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing, Malang.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, (2008). *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Kencana, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi Ketujuh, Cetakan Pertama. Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.
- Mustofa, (2010). *Tuntutan Pembuatan Akta-akta PPAT*. KaryaMedia, Sleman.
- Parlindungan, A.P, (1996). *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan Sejarah Terbentuknya*. Cetakan 1. Mandar Maju, Bandung.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (2010). *Pedoman Penelitian Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. STPN, Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono, (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, (1987). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung.

Sutedi, Adrian. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

INTERNET

(online) <http://www.hukumonline.com>, diunduh 10 Desember 2011.