

## DAFTAR ISI

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL .....                | i    |
| HALAMAN PENGESAHAN .....           | ii   |
| HALAMAN PERNYATAAN .....           | iii  |
| KATA PENGANTAR .....               | iv   |
| DAFTAR ISI .....                   | viii |
| INTI SARI .....                    | xii  |
| ABSTRACT .....                     | xiii |
| BAB 1. PENDAHULUAN .....           | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah .....    | 1    |
| B. Perumusan Masalah .....         | 6    |
| C. Keaslian Penelitian .....       | 7    |
| D. Faedah Yang Diharapkan .....    | 13   |
| E. Tujuan Penelitian .....         | 13   |
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....     | 15   |
| A. Hak Tanggungan .....            | 15   |
| 1. Pengertian Hak Tanggungan ..... | 15   |
| 2. Hak Tanggungan Atas Tanah ..... | 16   |
| 3. Sifat Hak Tanggungan .....      | 17   |
| a. Mengikuti Obyeknya .....        | 17   |
| b. Tidak Dapat Dibagi-bagi .....   | 18   |

|   |    |
|---|----|
| 4. Ciri-ciri Hak Tanggungan .....   | 19 |
| a. Memberikan Kedudukan yang Diutamakan ( <i>droit de preference</i> ) .....                                    | 19 |
| b. Hak Tanggungan Merupakan perjanjian asesoir/ikutan .....   | 20 |
| c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas .....  | 21 |
| d. Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya .....  | 22 |
| 5. Obyek Hak Tanggungan .....   | 22 |
| 6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....   | 24 |
| 7. Tujuan Didaftarkannya APHT .....   | 26 |
| B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....  | 27 |
| 1. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Publik .....  | 27 |
| 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Bagian Dari Struktur Organisasi Administrasi Pendaftaran Tanah .....      | 28 |
| 3. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran APHT Yang Telah Dibuatnya .....                  | 29 |
| 4. Ruang Lingkup Hak Tanggungan Yang Berakibat Kerugian Yang Harus Ditanggung Pejabat Pembuat Akta Tanah.....   | 30 |
| a. Keterlambatan Pendaftaran Hak Tanggungan .....   | 30 |
| b. Tidak Didaftarkannya Hak Tanggungan Sampai Masa Kredit Berakhir .....  | 32 |
| C. Peran Kantor Pertanahan Dalam Penfataran Hak Tanggungan .....  | 32 |
| D. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Karena Tidak Didaftarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan ..... | 34 |

|   |    |
|---|----|
| a. Perlindungan Hukum Pihak Kreditur .....  | 34 |
| b. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga .....   | 34 |
| BAB III. Metode Penelitian .....  | 36 |
| A. Sifat dan Metode Penelitian .....  | 36 |
| B. Jenis Data .....   | 37 |
| C. Lokasi Penelitian .....  | 40 |
| D. Subyek Penelitian .....  | 39 |
| E. Sampel .....   | 41 |
| F. Tahap Penelitian .....   | 43 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....  | 44 |
| A. Faktor Penyebab Keterlambatan dan akibat hukum terhadap Akta<br>Pemberian Hak Tanggungan yang Didaftarkan Setelah Lewat 7 (tujuh)<br>Hari dari Penandatanganan ..... | 44 |
| 1. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan .....  | 44 |
| a. Pemberian Hak Tanggungan .....   | 44 |
| b. Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan .....  | 57 |
| 2. Prosedur Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan .....   | 62 |
| a. Kelengkapan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan ....   | 62 |
| b. Tahap-Tahap Dalam Pendaftaran AKta Pemberian Hak<br>Tanggungun .....   | 62 |
| 3. Faktor-faktor Penyebab Keterlambatan Pendaftaran APHT dan<br>Akibat Hukumnya .....   | 65 |

|  |    |
|--|----|
| a. Faktor-faktor Penyebab Keterlambatan Pendaftaran Hak Tanggungan .....   | 65 |
| 1) Penyebab Keterlambatan Menurut Pejabat Pembuat Akta Tanah .....   | 65 |
| 2) Penyebab Keterlambatan Menurut Kreditor .....   | 69 |
| 3) Penyebab Keterlambatan Menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul .....   | 69 |
| b. Akibat Hukum Terhadap APHT yang Tidak Didaftarkan Setelah Lewat 7 (tujuh) Hari Dari Penandatanganan .....   | 70 |
| B. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Tidak Mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Telah Dibuatnya .....  | 75 |
| 1. Penyebab-penyebab APHT Tidak Didaftarkan .....  | 75 |
| a. Permintaan Kreditor .....   | 75 |
| b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Sedang Dalam Proses Pendaftaran Di Kantor Pertanahan Akan Tetapi Kredit Telah Dilunasi Sebelum Sertifikat Hak Tanggungan Jadi ..... | 77 |
| 2. Akibat Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Lalai Tidak Mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Telah Dibuatnya .....                           | 78 |
| 3. Pembina dan Pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah .....   | 81 |

|  |       |
|--|-------|
| a. Pembinaan dan Pengawasan .....  | 81    |
| b. Usaha-usaha Yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten<br>Bantul Untuk Mempercepat Proses Pendaftaran Hak<br>Tanggungun ..... | 85    |
| 4. Pendapat Akademisi .....  | 88    |
| BAB IV PENUTUP .....   | 90    |
| A. KESIMPULAN .....  | 90    |
| B. SARAN .....   | 91    |
| DAFTAR PUSTAKA .....   | vx    |
| LAMPIRAN .....   | xviii |