

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
(SKMHT) DALAM PEMENUHAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
PADA BANK PEREKONOMIAN RAKYAT BADAN KREDIT
KECAMATAN JEPARA PERSERODA**



Oleh:

Nama :Listiana Nur Azizah

Nim : 21302200166

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
(SKMHT) DALAM PEMENUHAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
PADA BANK PEREKONOMIAN RAKYAT BADAN KREDIT
KECAMATAN JEPARA PERSERODA**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
(SKMHT) DALAM PEMENUHAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
PADA BANK PEREKONOMIAN RAKYAT BADAN KREDIT
KECAMATAN JEPARA PERSERODA**

Oleh:

Nama : Listiana Nur Azizah

Nim : 21302200166

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN: 0615106602



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

HALAMAN PENGESAHAN
TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
(SKMHT) DALAM PEMENUHAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
PADA BANK PEREKONOMIAN RAKYAT BADAN KREDIT
KECAMATAN JEPARA PERSERODA

TESIS

Oleh:

LISTIANA NUR AZIZAH

Nim : 21302200166

Program Studi : Kenotariatan

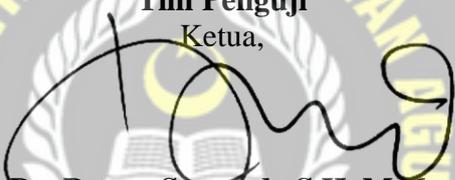
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 februari 2025

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,


Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.

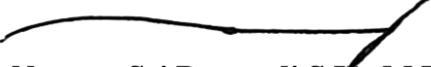
NIDN: 0617106301

Anggota


Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN: 0615106602

Anggota


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN: :0615087903

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung


Dr. H. Haridz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Listiana Nur Azizah

Nim : 21302200166

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa ~~Tugas Akhir~~/Tesis dengan judul:

“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PEMENUHAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PADA BANK PEREKONOMIAN RAKYAT BADAN KREDIT KECAMATAN JEPARA PERSERODA”

Dan menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, Dialihmediakan, dikeloka dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran HAK Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Februari 2025



Yang menyatakan

Listiana Nur Azizah

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Listiana Nur Azizah

Nim : 21302200166

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa ~~Tugas Akhir~~/Tesis dengan judul:

“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PEMENUHAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PADA BANK PEREKONOMIAN RAKYAT BADAN KREDIT KECAMATAN JEPARA PERSERODA”

Dan menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan. Dialihmediakan, dikeloka dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran HAK Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Februari 2025

Yang menyatakan



Listiana Nur Azizah

MOTTO

“TIDAK ADA UJIAN YANG TIDAK BISA DISELESAIKAN. TIDAK ADA KESULITAN YANG MELEBIHI BATAS KESANGGUPAN. KARENA ALLAH TIDAK AKAN MEMBEBANI SESEORANG MELAINKAN SESUAI DENGAN KADAR KESANGGUPANNYA”

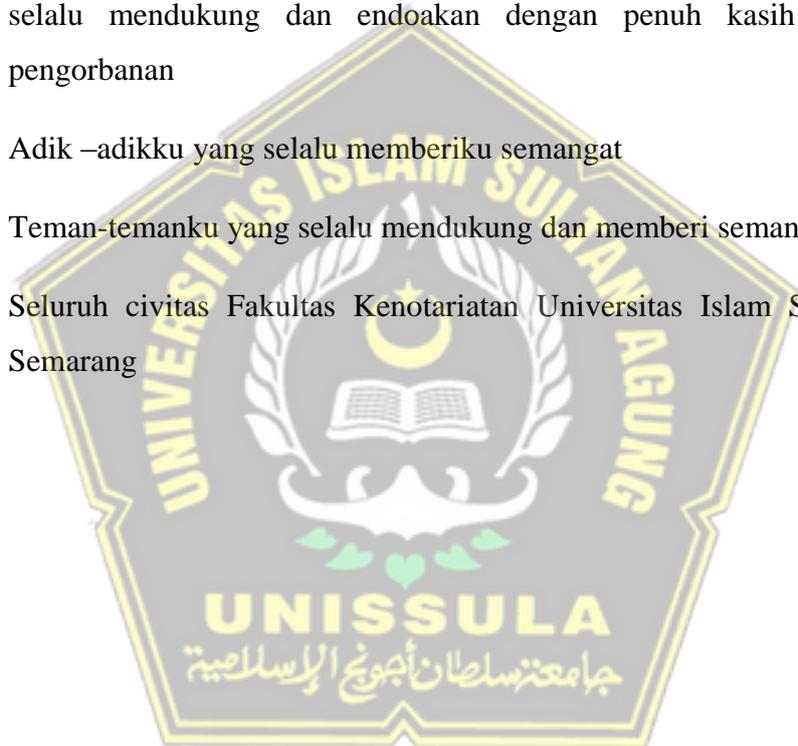
(QS. AL-BAQARAH:286)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah tugas akhir ini penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu memberi semangat serta motivasinya kepada penulis. Tesis ini kupersembahkan untuk:

- Kedua orang tua saya Bapak Azis dan Ibu Liswati yang tercinta yang selalu mendukung dan endoakan dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
- Adik –adikku yang selalu memberiku semangat
- Teman-temanku yang selalu mendukung dan memberi semangat
- Seluruh civitas Fakultas Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang



KATA PENGANTAR

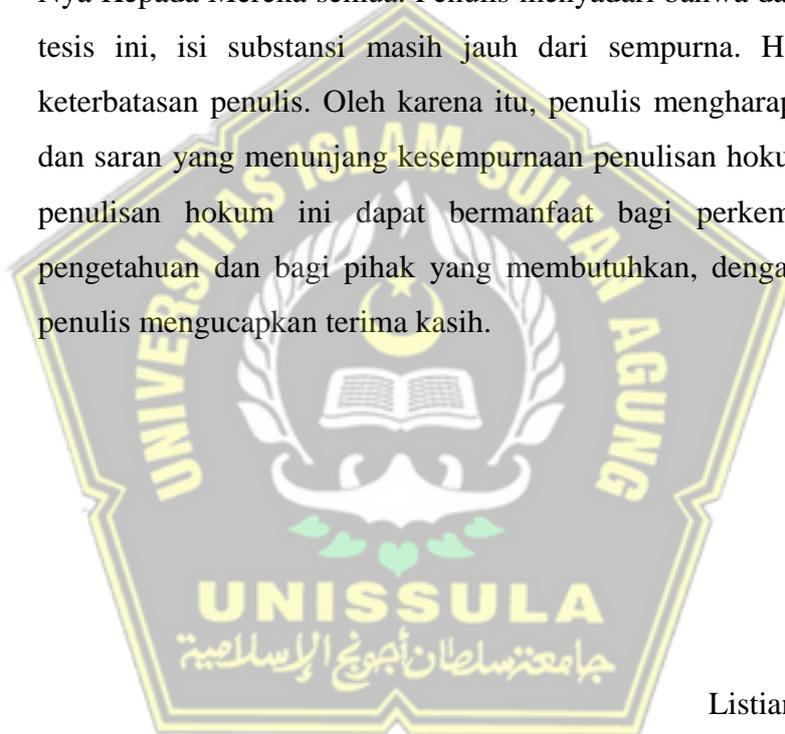
Alhamdulillah hirobbilalamin, dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, saya dapat menyelesaikan tesis saya yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PEMENUHAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PADA BANK PEREKONOMIAN RAKYAT BADAN KREDIT KECAMATAN JEPARA PERSERODA”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung.

Sehubungan dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum. selaku pembimbing sehingga penulisan Tesis ini tersusun.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Terima kasih kepada keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah brjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk Penyelesaian Tesis Ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya Kepada Mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hokum ini semoga penulisan hokum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis mengucapkan terima kasih.



Penulis

Listiana Nur Azizah

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Yang Dilanjutkan Dengan Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda” Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah yaitu Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai tanggung jawab PPAT dalam akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) terhadap pemenuhan perolehan Hak Tanggungan dan Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai kendala yang dihadapi PPAT dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap pembebanan Hak Tanggungan dan solusinya.

Metode Penelitian Menggunakan Pendekatan yuridis Sosiologis, sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. Analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian data serta penarikan kesimpulan.

Hasil Penelitian dari peneliti menyimpulkan bahwa PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) karen PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa segala aspek hukum terkait hak tanggungan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. PPAT harus memastikan bahwa tanah yang akan dijadikan objek hak tanggungan tidak dalam sengketa dan tidak terikat dengan masalah lain. Kendala-kendala yang dihadapi PPAT seperti ini bisa memperlambat atau menghambat proses pemerian hak Tanggungan. Kendala tersebut dapat di beri jalan atau solusi dengan melalui mediasi atau negosiasi antara pihak yang memiliki kewajiban dan pihak yang memiliki hak tanggungan. Hal ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai cara pembayaran atau penyelesaian lainnya. Dengan saling berdiskusi, baik itu terkait penyebab keterlambatan atau kesulitan dalam pemenuhan kewajiban, solusi terbaik bisa ditemukan. Negosiasi yang transparan sering kali dapat menghasilkan kesepakatan yang adil bagi kedua belah pihak.

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembebanan Hak Tanggungan

ABSTRACT

This study is entitled "Responsibility of Land Deed Officials (Ppat) Towards Power of Attorney to Charge Mortgage Rights (Skmht) Followed by Fulfillment of Mortgage Rights Granting at Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda" The objectives to be achieved from this study are to obtain answers to the problems that have been described in the formulation of the problem, namely To find out and analyze the responsibility of PPAT in the deed of power of attorney to charge mortgage rights (SKMHT) towards the fulfillment of the acquisition of Mortgage Rights and To find out and analyze the obstacles faced by PPAT in making the Deed of Power of Attorney to Charge Mortgage Rights (SKMHT) towards the imposition of Mortgage Rights and its solutions.

Research Method Using Sociological Juridical Approach, data sources are obtained from several stages, namely through field research (interviews) and library research. Data analysis in a systematic manner includes data reduction, data presentation and drawing conclusions.

The results of the research concluded that PPAT has a very important role in making a Power of Attorney to Charge Mortgage Rights (SKMHT) because PPAT is responsible for ensuring that all legal aspects related to mortgage rights are carried out in accordance with applicable provisions. PPAT must ensure that the land to be used as the object of mortgage rights is not in dispute and is not bound by other problems. Obstacles such as these can slow down or hinder the process of granting mortgage rights.

Keywords: Responsibility, Land Deed Making Officer, Encumbrance of Liens

UNISSULA
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

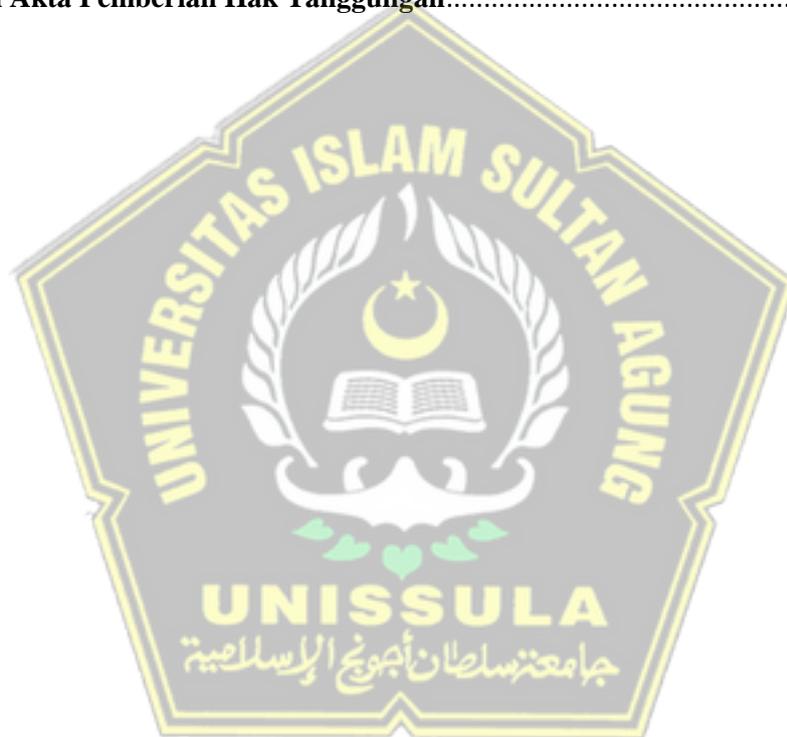
DAFTAR ISI

Contents

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
<i>MOTTO</i>	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
1. Manfaat Secara Teoritis.....	7
2. Manfaat secara praktis	8
E. Kerangka Konseptual	8
1. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	9
2. Hak Tanggungan	11
3. Kerangka Teori	13
1. Teori Kepastian Hukum	13
2. Teori Sistem Hukum.	15
4. Metode Penelitian.....	17

1. Jenis Penelitian	17
2. Metode Pendekatan.....	18
3. Jenis dan Sumber Data	19
4. Metode Analisa Data.....	20
H. Sistematika Penulisan	21
BAB II.....	23
TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	23
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	23
2. Kewenangan PPAT	24
3. Kewajiban PPAT.....	25
4. Akibat hukum akta yang dibuat PPAT	34
B. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).....	36
1. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).....	36
2. Syarat Pemberian SKMHT	38
3. SKMHT dalam bentuk Akta Otentik Oleh Notaris.....	39
4. Jaminan dan Agunan	42
5. Pengertian Hak Tanggungan.....	47
6. Asas-asas Hak Tanggungan.....	47
5. Subyek Hak Tanggungan	51
C. Tinjauan Hak Tanggungan Menurut Hukum Islam	54
1. Pengertian Kafilah	54
2. Dasar Hukum Kafilah.....	55
3. Rukun dan Syarat Kafilah.....	55
4. Pengertian Rahn.....	57
5. Dasar Hukum Rahn	58
6. Rukun dan syarat Rahn.....	59
BAB III.....	62
A. Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Pemenuhan Perolehan Hak Tanggungan	62

B. Kendala-kendala Yang Dihadapi PPAT Dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan dan bagaimana solusinya.....	77
BAB IV	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	90
Daftar Lampiran	94
Contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	94



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tujuan Negara Republik Indonesia telah dicanangkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya ditulis UUD RI 1945) alinea keempat, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Tanah merupakan sumber kehidupan manusia dan memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat, karena selain mempunyai hubungan yang erat dengan keberadaan individu manusia dalam lingkungan dan kelangsungan hidupnya, juga mempunyai nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang.

Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai media dengan dilaksanakan oleh pemerintah melalui pembebasan tanah serta pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di Indonesia membuat tingginya kegiatan peralihan hak atas tanah¹

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena sifatnya yang tetap. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subjek hukum. Diantaranya yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria.

¹ IG.Kartasapoetra, 1991, dkk, Hukum Tanah : *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta : Rhineka Cipta.), hal . 11

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, sarana permodalan merupakan sarana pendukung yang utama. Yang biasanya akan diikuti pula dengan peningkatan daya konsumsi manusia. Dalam menunjang terpenuhinya kebutuhan permodalan tersebut salah satu alternatif yang dapat digunakan adalah melalui bank.

Sebagaimana pengertian bank yang tercantum dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dan menyalurkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Lembaga perbankan memiliki peran yang sangat penting sesuai dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, tempat penyimpanan uang/berinvestasi bagi masyarakat dan juga berfungsi sebagai penyalur dana masyarakat yaitu bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat yang mengajukan permohonan kredit².

Pemberian kredit dilihat dari sudut bahasanya berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan kredit dari bank maka orang atau badan hukum tersebut mendapat kepercayaan dari bank. Sebuah kepercayaan pada dasarnya merupakan unsur yang sangat penting dan utama dalam pergaulan hidup dan bisnis³.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴

Dalam hal pemberian kredit adanya persyaratan barang jaminan oleh debitur yang pelaksanaannya dilakukan pada saat pengikatan jaminan yaitu pada

² Kasmir, 2004, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada), hal. 1.

³ Andreas Albertus Andi Prajitno, 2010, *Hukum Fidusia*, (Malang : Selaras, 2010), hal 4.

⁴ Usman, Rachmadi, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta : Djambatan) , hal 22.

saat akad kredit, yang akan digunakan Pihak Bank untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila suatu saat debitur ingkar janji/wanprestasi.

Hal tersebut merupakan unsur penilaian yang dilakukan oleh Pihak Bank sebelum memberikan fasilitas kredit kepada pihak yang memperlukannya. Bank menerima jaminan berupa hak-hak atas tanah, rumah/bangunan, deposito, emas, kendaraan, piutang dagang, mesin-mesin pabrik, bahan baku, stok barang dagangan, saham dan masih banyak lagi. Oleh karena itu proses pemberian kredit tersebut diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat, yakni dengan memperhatikan prinsip 5 C yaitu Character (Kepribadian), Capacity (Kemampuan), Capital (Modal), Condition of Economy (Kondisi Ekonomi), dan Colleteral (Agunan). Dari pengertian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur kredit adalah :

1. Kepercayaan,
2. Tenggang Waktu
3. Tingkat Risiko (Degree of Risk)
4. Objek Kredit (prestasi)

Khusus mengenai jaminan berupa tanah, setelah melalui perjalanan yang cukup panjang sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tentang Pokok Agraria tahun 1960, lahir juga undang-undang sebagaimana diamanatkan dalam pasal 51 Undang Undang Pokok Agraria yaitu undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan).

Ketentuan Pasal tersebut mengandung 3 (tiga) dasar pokok yang berkenaan dengan pengaturan hak-hak jaminan atas tanah, yaitu:

- a. Hak jaminan di negara kita diberi nama “ Hak Tanggungan” yaitu suatu bentuk lembaga jaminan baru untuk menggantikan berbagai lembaga jaminan yang ada dan diakui menurut ketentuan yang berlaku di negara sekarang, seperti hipotik, creditverband, gadai, fidusia, dan lain-lain.

- b. Lembaga jaminan yang diberi nama “ Hak Tanggungan” ini hanya dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.
- c. Mengenai apa yang dinamakan “Hak Tanggungan” itu akan diatur dengan suatu undang-undang tersendiri dalam artian ada suatu Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.⁵

Salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melaksanakan perintah yang tegas dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sehingga meniadakan penafsiran yang macam-macam tentang pranata jaminan, dan sekaligus melaksanakan unifikasi yang dikembangkan Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu pranata Hak Tanggungan sebagai pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai jaminan.⁶

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian Hak Tanggungan mempunyai 5 (lima) unsur, yaitu :

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang dapat pula dibebankan berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;

⁵ Usman, Rachmadi, Op.cit, hal 34-35.

⁶ AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan dan Sejarah Berlakunya*, (Bandung : Mandar Maju, 1996), hal 31.

- e. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁷

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

Namun apabila Pemberi Hak Tanggungan berhalangan dan tidak dapat hadir untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maka didalam kebutuhannya ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Kemudian pemberian kuasa tersebut dibuat dengan akta otentik yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau PPAT.

Apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah sudah dibuat dan ditandatangani para pihak maka wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah penandatanganan selanjutnya untuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimana tanah tersebut belum didaftarkan ataupun belum beralihnya hak serta belum dilakukan pendaftaran maka Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan dibuat maksimal dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan SKMHT.

dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan mempunyai keterkaitan satu sama lain, meskipun mempunyai syarat dan pelaksanaannya berbeda. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut ditandatangani oleh pemilik tanah selaku pemberi hak tanggungan.

Pemegang hak tanggungan yaitu pihak bank, dua orang saksi dan PPAT sendiri. APHT ini wajib didaftarkan pada kantor pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah tempat dimana tanah yang dibebani Hak tanggungan itu terletak dan disertai dengan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

⁷ Remi Syahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Jakarta : Alumni, 1999), hal 56.

Pasal 6 dan pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan Memberikan kepastian hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum . pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dan juga bahwa “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya dalam tulisan ini disebut dengan UUHT.

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

UUHT disebutkan “bahwa yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai”. Pemberian Hak Tanggungan terhadap hak-hak atas tanah di atas yang disebut juga sebagai objek Hak Tanggungan dilaksanakan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan sendiri.

Menurut Boedi Harsono, “pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan bersifat ikutan (*accessoir*) dimana kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya suatu Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin”.⁸ Untuk menjawab permasalahan hukum ini, maka disusunlah tesis ini dengan mengambil judul “tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap surat kuasa membebankan hak tanggungan (skmht) Dalam

⁸BoediHarsono, 2005, *HukumAgraria Indonesia SejarahPembentukanUndang-UndangPokok Agraria Isi danPelaksanaannya*, EdisiRevisi, (Djambatan : Jakarta), hal. 420.

pemenuhan pemberian hak tanggungan pada bank perekonomian rakyat badan kredit kecamatan jepara perseroda”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, adapun pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda?
2. Bagaimanakah kendala yang dihadapi PPAT dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda dan bagaimana solusinya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah yaitu;

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai tanggung jawab PPAT dalam akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai kendala yang dihadapi PPAT dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda dan solusinya

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut;

1. Manfaat Secara Teoritis
 - a. Diharapkan dapat member sumbangan pemikiran dalam ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan

- b. Diharapkan dapat memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang sifatnya akademis
- c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perbankan ilmu hukum pada umumnya dan bagi Hukum Perbankan serta Hukum Jaminan pada khususnya, dengan begitu diharapkan menghasilkan konsep Hukum jaminan yang baru

2. Manfaat secara praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan pengaturan perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka pengembangan Hukum Jaminan di Indonesia.

a. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi *civitas academica* untuk menambah khazanah penelitian di bidang hukum perdata dan hukum kenotariatan demi pengembangan studi ilmu hukum.

b. Bagi Masyarakat Umum

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat berkaitan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Terhadap Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan.

c. Bagi Notaris

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada seluruh notaris berkaitan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Terhadap Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah seperangkat konsep dan istilah yang saling terkait yang akan digunakan dalam penelitian dan/atau penulisan ilmiah di masa depan. Ada lima segi kerangka konseptual yang digunakan dalam

keilmuan hukum: (a) konstitusi, (b) peraturan perundang-undangan di semua tingkatan, (c) traktat, (d) yurisprudensi, dan (e) definisi operasional. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji berpendapat bahwa kerangka konseptual padahakekatnya merupakan suatu pengaran atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukandefinisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian.⁹ Untuk menghindari kesalahan persepsi, maka perlu diberikan penjelasan operasional dalam tesis ini, sebagai berikut:

1. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT adalah singkatan dari Surat Kuasa Untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu Surat atau Akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan / Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa.

Berdasarkan pengertian tersebut maka segala bentuk kuasa yang diberikan oleh Pemilik Tanah kepada pihak lain untuk mewakili Pemilik Tanah guna menjaminkan tanah miliknya, apabila pemberian jaminan tersebut dilakukan dengan dibebani Hak Tanggungan maka kuasa tersebut termasuk dalam SKMHT.

Pembuatan SKMHT harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dipatuhi oleh setiap Notaris atau PPAT yang akan membuat SKMHT tersebut atau harus dipatuhi oleh PPAT yang akan membuat APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT.

Notaris atau PPAT yang akan membuat SKMHT atau PPAT yang akan membuat APHT menemukan pembuatan SKMHT yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan singkat)*, Rajawali Pres, Jakarta, hal. 26

maka Notaris atau PPAT tersebut harus menolak pembuatan akta yang bersangkutan.

Karena adanya penyimpangan dalam pembuatan SKMHT yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat berakibat fatal terhadap akta yang dibuat dan karenanya dapat membawa akibat hukum tertentu kepada Notaris atau PPAT yang membuat akta tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT jelas bahwa pemberian kuasa dalam rangka pemberian Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Sudah tentu Notaris atau PPAT yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat 1 UUHT tersebut adalah Notaris atau PPAT yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yaitu Notaris atau PPAT di Indonesia.

Bagi sahnya suatu SKMHT selain wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipemihl persyaratan SKMHT yang dibuat yaitu:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan .
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi
- 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.¹⁰

Pengertian "tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) ini menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapai Oleh Perbankan* (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Cet.1, Bandung, Penerbit Alumni, hal. 103-104

membebaskan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian juga terpisah dari Akta-Akta lain.

Apabila syarat ini tidak dipenuhi atau dilanggar maka SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, sehingga SKMHT yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Pengertian "memuat kuasa substitusi" menurut UUHT adalah pemberian kuasa untuk penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Demikian ditentukan dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT. Lebih lanjut dijelaskan "bukan merupakan substitusi jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya' atau pihak lain.¹¹

Ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kredit-kredit tertentu yang dimaksud adalah kredit program, kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis.

Penentuan berlakunya batas waktu SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait. Mengenai hal ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu tanggal 8 Mei 1996.

2. Hak Tanggungan

¹¹ Adrian Sutedi, op.cit. hlm. 96.

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.

Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

Istilah Hak Tanggungan sebagai hak jaminan, dilahirkan oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996, selanjutnya akan disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotik dan creditverband, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa sudah disediakan

lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan.¹²

3. Kerangka Teori

Kerangka teoretis berfungsi sebagai landasan untuk menetapkan kebenaran masalah yang sedang diselidiki. Karena kajian ini bersifat empiris, maka ilmu-ilmu tersebut mengacu pada kerangka teori yang digunakan selain hukum, yang diperlukan karena memberikan arah atau pedoman serta memprediksi dan menjelaskan fenomena yang akan dibahas.

selain mempelajari ilmu hukum. Secara khusus, (a) teori-teori hukum, (b) asas-asas hukum, (c) doktrin hukum, dan (d) penilaian ahli hukum berdasarkan bidang keahliannya masing-masing menjadi kerangka teori untuk menciptakan karya ilmiah hukum. Kerangka teoritis dan/atau salah satu dari empat kualitas teori hukum dapat dijabarkan secara tertulis yang akan dijabarkan sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk terkendalinya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam setiap aspek kehidupan sekaligus mendayagunakan hukum. Untuk itu perlu ada ketegasan dan kepastian dalam hal terbentuknya sebuah peraturan atau kebijakan yang diperlukan masyarakat guna mencapai kepastian hukum.

Hukum, dalam pandangan Kelsen, tidak lebih dari seperangkat aturan. Pernyataan normatif memberikan rekomendasi untuk perilaku yang sesuai dan memberi penekanan pada "harus" atau *das sollen*. Norma adalah ciptaan manusia dan tindakan yang disengaja. Tingkah laku seseorang dalam masyarakat, baik dalam interaksinya dengan orang lain maupun dengan

¹² Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah*

masyarakat yang lebih luas, sebagian diatur oleh standar yang ditetapkan dalam undang-undang.

Norma-norma ini menetapkan batasan tentang seberapa banyak masyarakat dapat menempatkan individu atau mengambil tindakan hukum terhadap mereka. Memiliki standar ini dan mengikutinya memastikan bahwa setiap orang berada di hadapan yang sama secara hukum.¹³

Secara normatif, kepastian hukum ada ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan dengan penuh keyakinan karena kejelasan dan rasionalitas peraturan tersebut. Mudah dipahami dan dibenarkan secara rasional; bebas dari ambiguitas. Dalam hal dapat diintegrasikan ke dalam sistem norma yang lebih besar tanpa memicu benturan atau konflik dengan sistem lain, transparan. Peraturan yang jelas, tahan lama, konsisten, dan mengikat yang tidak dapat diubah berdasarkan preferensi pribadi itulah yang kami maksud ketika berbicara tentang “kepastian hukum”. Hukum dicirikan oleh kepastian dan keadilannya, yang bukan hanya persyaratan moral. Hukum yang tidak terselesaikan dan tidak adil lebih dari sekadar mengerikan.¹⁴

Aliran pemikiran Yuridis-Dogmatis positivistik, yang menjadi asal muasal doktrin kepastian hukum ini, cenderung memandang hukum sebagai sesuatu yang terpisah dan berada di luar dirinya sendiri, karena di mata para pendukungnya, hukum tidak lebih dari seperangkat aturan.

Aliran pemikiran ini berpendapat bahwa memastikan kejelasan hukum adalah satu-satunya fungsi hukum. Pada hakekatnya, negara hukum yang luas merupakan satu-satunya landasan yang mungkin bagi kepastian hukum. Walaupun kelihatannya, tujuan utama hukum bukanlah untuk mencapai keadilan atau kemanfaatan, melainkan kepastian.¹⁵

¹³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, hal. 15

¹⁴ Dzulkifli Umar and Utsman Handoyo, 2014, *Kamus Hukum*, Mahirsindo Utama, Surabaya, hal. 385

¹⁵ Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 82

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan, hukum bersifat umum, mengikat, setiap orang, bersifat menyamaratakan sedangkan keadilan bersifat subjektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.

2. Teori Sistem Hukum.

Istilah sistem paling sering digunakan untuk menunjuk pengertian metode atau cara dan sesuatu himpunan unsur atau komponen yang saling berhubungan satu sama lain menjadi satu kesatuan yang utuh. Sebenarnya penggunaannya lebih dari itu, tetapi kurang dikenal. Sebagai suatu himpunan, sistem pun didefinisikan bermacam-macam pula.¹⁶

Negara adalah merupakan organisasi kekuasaan yang nampaknya keluar terdiri dari aturan-aturan atau ketentuan-ketentuan hukum yang tersusun di dalam suatu tatanan hukum, oleh karena itulah seperti dikemukakan di atas, maka saat berdirinya negara akan bersamaan pula dengan saat berdirinya sistem hukum negara tersebut.

Hukum (sama dengan ekonomi atau politik atau masyarakat) merupakan suatu sistem, yang terdiri dari sekian banyak unsur yang saling berkaitan dan saling mempengaruhi, sedemikian rupa sehingga apabila satu unsur tidak berfungsi (bekerja) sebagaimana mestinya. demikian pula, apabila salah satu bagiannya (misalnya peraturannya) diubah, semua unsur hukum lainnya harus diubah juga.

pengertian sistem hukum adalah suatu atau tatanan yang teratur dari berbagai unsur menjadi suatu keharusan yang saling menguatkan untuk mencapai tujuan. Sistem hukum diciptakan agar tidak terjadi tumpang tindih antar sistem itu sendiri, sistem hukum ini berlaku dengan baik apabila didukung dengan asas hukum yang baik pula. Sistem hukum mengatur segala

¹⁶ Tatang. M. Amirin, 2003, *-Pokok Teori Sistem*, Rajawali Press, Jakarta, hal.51

aktivitas kehidupan manusia sejak lahir sampai meninggal dunia bahkan mengatur orang yang masih di dalam kandungan dengan syarat lahir hidup.¹⁷

Lawrence M. Friedman menyampaikan sebuah Teori Sistem Hukum (*the Theory of Legal System*) dimana terdapat tiga elemen utama dari suatu sistem hukum yang meliputi Struktur (*Structure*), Substansi (*Substance*), dan Budaya (*Culture*).

Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman telah dijadikan sebagai referensi dalam menyusun rencana pembangunan hukum nasional. Hal ini dibuktikan dengan dimuatnya Teori Sistem Hukum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2005-2025. Dalam Lampirannya, disebutkan pembangunan hukum diarahkan pada perwujudan sistem hukum nasional yang berasal dari Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pembangunan hukum mencakup pembangunan materi, struktur termasuk aparat hukum dan sarana prasarana hukum, serta mewujudkan masyarakat yang memiliki kesadaran juga budaya hukum yang tinggi untuk mewujudkan negara hukum, dan menciptakan masyarakat adil dan demokratis.

Teori Sistem Hukum dari Lawrence M. Friedman ternyata juga digunakan sebagai landasan awal dalam penyusunan *Grand Design* Pembangunan Hukum Nasional, dimana pembangunan hukum diarahkan kepada perwujudan sistem hukum nasional yang mantap dan mampu berfungsi baik sebagai sarana mencapai ketertiban dan kesejahteraan, maupun sebagai sarana bagi pelaksanaan pembangunan. Pada dasarnya pembangunan hukum mencakup penataan materi (*substance*), kelembagaan (*structure*), dan budaya (*culture*). Unsur-unsur tersebut saling mempengaruhi, karenanya hukum harus dibangun secara terpadu dan berkelanjutan, serta berwawasan global. Pembangunan sistem hukum nasional dilakukan dengan melakukan pembentukan materi hukum yang merefleksikan nilai-nilai dan kepentingan sosial serta perwujudan

¹⁷ Mudakir Iskandarsyah, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Sagung Seto, Jakarta, hal. 24.

masyarakat hukum yang tercermin dari tingginya kepatuhan kepada aturan hukum. Materi hukum harus menjamin terlaksananya kepastian dan ketertiban hukum, serta perlindungan terhadap hak asasi manusia, mampu mengembangkan disiplin dan kepatuhan serta penghargaan kepada hukum, yang pada akhirnya mampu mendorong adanya kreativitas peran masyarakat dalam pembangunan nasional.

Perkembangan sistem hukum nasional sejatinya harus menjadi keinginan bersama dari segenap elemen pemerintahan guna menciptakan sebuah sistem hukum yang tertata dan sistematis yang mengarah kepada pembangunan hukum nasional. Perkembangan sistem hukum nasional tentunya merupakan input dari lapisan masyarakat dalam melihat pelaksanaan sistem hukum yang ada saat ini.

4. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu langkah-langkah sistematis.¹⁸ Metodologi dalam penelitian hukum menguraikan tentang cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan.¹⁹

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum yuridis Sosiologis atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sumber penelitian sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan mencakup:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum

¹⁸Husaini Usaman dan Purnomo Setiady Akbar, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 42

¹⁹Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 17

- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, baik secara vertikal maupun horizontal.
- d. Penelitian terhadap perbandingan hukum
- e. Penelitian terhadap sejarah hukum.

Berdasarkan pembagian tersebut, maka penelitian hukum yang penulis susun ini termasuk sebagai penelitian hukum normatif terhadap taraf sinkronisasi hukum, baik secara vertikal maupun horizontal.

Metode penelitian dapat diartikan secara sederhana merupakan tata cara bagaimana melaksanakan penelitian untuk memecahkan permasalahan dengan cara mengembangkan ilmu pengetahuan atau metode ilmiah²⁰.

Penelitian ialah sarana yang digunakan untuk menemukan, memepkuat, dan mengembangkan ilmu pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan menggunakan kekuatan pemikiran, dapat diperiksa, dan telaah secara kritis serta berkembang terus atas dasart penelitian yang dilakukan.²¹

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis empiris atau disebut juga Yuridis Sosiologis. Penelitian Yuridis Sosiologis adalah sebuah penelitian yang berupaya untuk melihat hukum yang nyata.²² Pendekatan Yuridis Sosiologis menggunakan data Primer yaitu data yang langsung diperoleh dari lapangan. Penelitian menggunakan data primer dilakukan dengan efektifitas hukum yaitu meliputi pemahaman masyarakat, pengetahuan masyarakat dalam penerapan hukum. Dalam hal ini mengenai “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda”

²⁰ Jonaedi effendi, Johnny Ibrahim, 2018 , “*metode penelitian hukum normative dan empiris*”, prenadamedia Grup, Deok, hal.2-3.

²¹ Soerjono Soekanto, 1981, “*pengantar Penelitian Hukum*”, UI Press, Jakarta , hal.42.

²² Zainuddin, 2021 , *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hal.51.

3. Jenis dan Sumber Data

Untuk mendapat data yang akurat, diperlukan data primer dan sekunder.

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya. Data primer diperoleh atau dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan (*field research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan²³. Pada penelitian ini terutama wawancara pada orang-orang yang berwenang (responden) dan terkait dengan “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Yang Dilanjutkan Dengan Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda”.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Pengumpulan data ini dilakukan dengan studi atau penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mempelajari peraturan-peraturan, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian. Data sekunder yang dikumpulkan terdiri bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

- a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma atau kaidah dasar yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

²³ Sandu Siyoto dan Ali Sodik , 2015, *Dasar Metodologi Penelitian*, Literasi Media Publishing, Yogyakarta, hal. 109

- 3) Undang-Undang Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- 5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- 7) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

b. Bahan hukum sekunder

Buku-buku teks dan tulisan-tulisan ilmiah yang berkaitan dengan Kesadaran Hukum, Merek baik dari buku-buku maupun jurnal.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain kamus hukum.

4. Metode Analisa Data

Analisis data penelitian berfungsi untuk menghubungkan berbagai hasil penelitian baik berdasarkan data di lapangan maupun data kepustakaan.²⁴ Data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan metode normatif kualitatif, yakni suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara menafsirkan dan mendiskusikan data-data yang telah diperoleh dan diolah, berdasarkan dengan norma-norma hukum, doktrin-doktrin hukum dan teori ilmu hukum yang ada.

²⁴ Soerjono Soekamto, "Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris", hal. 139.

Pembahasan pada tahap awal dilakukan dengan cara melakukan inventarisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan persoalan yang menjadi objek kajian. Sedangkan untuk tahap kedua akan dilakukan pembahasan yang berupa pendiskusian, antara berbagai data sekunder serta data primer yang terkait, dengan berbagai peraturan perundang-undangan sehingga pada tahap akhir ditemukan hukum *in concreto*-nya.

Berdasarkan sifat penelitian yang diambil yaitu penelitian kualitatif terdapat 4 (empat) tahap analisis data menurut Miles & Huberman, yaitu pengumpulan data, pemilihan data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Data-data yang diperoleh kemudian disusun, diolah, lalu dianalisis secara sistematis dan menyeluruh.²⁵

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini memuat uraian secara keseluruhan yang akan disajikan dengan tujuan agar pembaca dapat mudah memahami dan memperoleh gambaran menyeluruh tentang tesis ini. Sistematika tersebut diperinci sebagai berikut;

1. Bab I, yang merupakan Bab **Pendahuluan**, berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan/manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.
2. Bab II diberikan judul kajian pustaka, sesuai dengan nama judulnya, maka bab ini akan membahas dan menjabarkan teori-teori yang didapatkan dari berbagai sumber untuk digunakan sebagai bahan rujukan dalam kegiatan penelitian.
3. Bab III merupakan bab yang berisikan hasil penelitian dan pembahasan. Dalam bab ini maka akan berisikan jawaban dari rumusan masalah yang telah dirumuskan pada Bab I.

²⁵ Morrison, 2017, "*Metode Penelitian Survei*", Kencana, Jakarta, hal. 27.

4. Bab IV, yang merupakan Bab Penutup, disajikan kesimpulan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang dikaitkan dengan teori dan peraturan yang ada dan saran-saran yang merupakan masukan-masukan atau solusi-solusi mengenai masalah yang diteliti.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials* dan dalam bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar* adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.²⁶ PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara³⁰ karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta-akta mengenai peralihan hak atas tanah.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dari semua peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang

²⁶ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.²⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diatur melalui Keputusan Pemberhentian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi. Pemberhentian PPAT karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia.²⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.²⁹

2. Kewenangan PPAT

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan

²⁷ Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Djambatan) hal. 486.

²⁸ *Ibid.* hal. 487.

²⁹ A. P. Parlindungan, 2018, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Penerbit Mandar Maju) hal. 180.

suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.³⁰ Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

Seorang PPAT bisa diberhentikan oleh Menteri apabila PPAT tersebut juga diangkat sebagai Notaris di kota lain sehingga menurut ketentuan ini yang bersangkutan berhenti sebagai PPAT, sungguhpun kalau masih ada lowongan di kota yang bersangkutan diangkat sebagai Notaris, dapat saja diangkat kembali sebagai PPAT di tempat yang bersangkutan sebagai Notaris. Hal ini sebagai suatu solusi seseorang yang diangkat sebagai PPAT dan kemudian sebagai Notaris di kota lain tetap memegang kedua jabatan tersebut dan tetap melakukan tugas-tugas PPAT dan Notarisnya dan usahanya untuk diangkat sebagai PPAT ditempat yang bersangkutan sebagai Notaris tidak dapat dikabulkan oleh Kepala BPN hanya disuruh berhenti saja sebagai PPAT atau dia diangkat saja sebagai Notaris di tempat ditunjuk sebagai PPAT.

3. Kewajiban PPAT

PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, sebelum menjalankan jabatannya. PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah kabupaten/kotamadya, tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru. Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT wajib lapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum. Sebagai bukti telah dilaksanakannya pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan, dibuatkan suatu berita acara pelantikan dan berita acara sumpah jabatan yang disaksikan paling kurang dua orang saksi. Setelah PPAT mengangkat

³⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal.. 6-7.

sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.³¹

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditentukan terdapat 3 (tiga) macam PPAT, yaitu:

1. 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.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Atas dasar ketentuan tersebut, maka di Indonesia PPAT dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) macam, antara lain:

1. PPAT;
2. PPAT Sementara; dan
3. PPAT Khusus.

PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sedangkan PPAT Sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapatkan limpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk

³¹ Rudy Indrajaya dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, (Bandung: Refika Aditama) hal. 81.

pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus, yaitu:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Atas dasar ketentuan di atas, untuk memberikan pelayanan pada rakyat di daerah-daerah terpencil yang tidak ada PPAT guna melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, Kepala Badan atau Kepala Kantor Wilayah sebagai delegasi dari Kepala Badan dapat menunjuk PPAT Sementara. PPAT Sementara yang ditunjuk adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Camat atau Kepala Desa. Penunjukan Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala Badan berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di daerah tersebut. PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah jabatan induk instansi pemerintah, jika pejabat yang bersangkutan dimutasikan atau diganti oleh orang lain sehingga tidak lagi menjabat Camat, Kepala Desa, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, maka secara otomatis tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal keputusan pemindahan atau penggantian pejabat yang bersangkutan.

Dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, pemerintah memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keberadaan pejabat dalam tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan karena pejabat tersebut merupakan pelaksana tugas-tugas personifikasi negara. 42 Dapat dikatakan bahwa PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN yang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Dalam pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menentukan, “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.⁴³ Dalam pasal ini hanya disebutkan “kegiatan-kegiatan tertentu”, namun tidak menyebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa yang menjadi tugas PPAT dalam pendaftaran tanah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pengaturan tugas pokok PPAT dalam pendaftaran tanah ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Di dalam ketentuan tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT, yaitu;

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), adalah sebagai berikut:
 - a. Jual-beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut didasarkan atas Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Lebih lanjut mengenai kegiatan pendaftaran tanah dijabarkan dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*). Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kewenangan dalam bahasa Inggris disebut sebagai *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta⁴⁵. Kewenangan itu berkaitan dengan;

- a. Pemindahan hak atas tanah;
- b. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
- c. Pembebanan hak atas tanah (APHT); dan
- d. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur mengenai kewenangan PPAT, yaitu:

- 1) Melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

PPAT Khusus bertugas melaksanakan perbuatan hukum atas Hak Guna Usaha, terutama dalam hal mutasi, seperti adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan lelang. 47 PPAT dan PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Dalam hal demikian, keberadaan jabatan PPAT dalam sistem ketatanegaraan sifatnya bukan struktural, melainkan fungsional dan keberadaannya memiliki peran yang amat penting, karena pada dasarnya baik PPAT (umum), PPAT Sementara dan PPAT Khusus bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mewujudkan tertib administrasi.

Kewajiban PPAT ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 meliputi:

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan;
 - b. Kepala Kantor Wilayah; dan
 - c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
4. Menyerahkan protokol PPAT;
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
8. Menyampaikan:
 - a. Alamat kantornya;

- b. Contoh tanda tangan;
- c. Contoh paraf; dan
- d. Teraan cap/stempel jabatannya kepada:
 - 1) Kepala Kantor Wilayah;
 - 2) Bupati/Walikota;
 - 3) Ketua Pengadilan Negeri; dan
 - 4) Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.

9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;

10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;

11. Dan lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT ditentukan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan yaitu:

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan 41 Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata. Lebih lanjut dalam pasal 26 pp tersebut ditegaskan bahwa:

- 1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
- 2) Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
- 3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan

kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Dalam Kode Etik PPAT ditentukan kewajiban-kewajiban PPAT. Baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (bagi para PPAT serta PPAT Pengganti) ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
- b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar.
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum.
- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.
- g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.
- h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajiban sebagai warga negara dan anggota masyarakat.
- i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma.
- j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat.
- k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.

- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya.
- m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari.

Hal-hal demikian di atas, merupakan kewajiban PPAT yang ditentukan dalam Kode Etik PPAT sehingga merupakan kaidah-kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik, dikenakan sanksi sebagaimana Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Adapun aturan yang bersifat lebih teknis berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, yaitu berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda-tanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”. Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, PPAT diuntut untuk selalu berbuat adil terhadap semua klien yang memerlukan jasanya dan bekerja sesuai dengan tuntunan undang-undang atau peraturan yang mendasari.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka akta wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan maupun pembebanan hak yang bersangkutan. PPAT berwenang membuat akta atas perbuatan hukum mengenai hak atas tanah sebagaimana Pasal 2 ayat (2)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, namun tidak semua transaksi dapat dilakukan dalam arti dipenuhi oleh PPAT untuk dibuatkan aktanya.

PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, seperti mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Apabila syarat-syarat tidak dipenuhi, maka PPAT berwenang bahkan wajib menolak pembuatan akta tersebut, jika terdapat alasan yang sah untuk itu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan kewajiban yang diberikan, maka terdapat sanksi-sanksi yang diberikan kepada yang bersangkutan. Sanksi tersebut ditentukan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berupa tindakan administratif, teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian akibat diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

4. Akibat hukum akta yang dibuat PPAT

Akta Otentik yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang otentik di pengadilan. Sebagai alat bukti hukum, akta otentik itu bersifat perdata, dan karenanya bukan sebagai objek hukum dari tata usaha Negara, walaupun PPAT itu dapat memutuskan untuk menerima atau menolak permohonan seseorang untuk membuat akta otentik atas tanah tertentu dalam daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) menempatkan akta PPAT sebagai akta otentik ke dalam 2 (dua) fungsi yaitu:

- a. sebagai alat bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu,

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; dan

- b. sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Akta PPAT merupakan akta otentik, maka dengan demikian akta PPAT tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta PPAT merupakan akta partij, yang berarti jika dalam suatu perkara seseorang mengajukan bukti akta PPAT, maka hakim harus menerima dan menganggap bahwa apa yang dituangkan di dalam akta PPAT itu sungguh-sungguh benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sedangkan yang dimaksud dengan akta partij itu adalah akta yang memuat uraian secara otentik dari apa yang diterangkan oleh para pihak kepada pejabat umum, dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan itu para pihak tersebut sengaja datang di hadapan pejabat umum, dan memberikan keterangan agar keterangan itu oleh pejabat umum dikonstatir dalam akta otentik. Apabila terdapat Identifikasi cacatnya akta PPAT sebagai akta otentik yang merupakan akta partij, dapat dilakukan dengan menganalisa hal-hal yang dimuat dalam akta partij, yaitu:

- a. Keterangan PPAT itu sendiri yang dirumuskan pada bagian awal akta, identitas penghadap pada bagian komparasi dan bagian akhir akta yang kesemuanya dikenal dengan bentuk akta otentik;
- b. Keterangan penghadap yang disampaikan kepada PPAT untuk dituangkan atau dikonstatir dalam isi akta PPAT; dan
- c. Tandatanganan para penghadap, PPAT dan saksi.

Bahwa dari ketiga hal-hal yang dimuat dalam akta PPAT, cacat yuridis terhadap akta PPAT dapat terjadi jika terdapat:

- a. Kepalsuan intelektual

Kepalsuan intelektual dalam akta PPAT dapat terjadi dalam hal adanya kepalsuan tandatangan para penghadap, PPAT atau saksi-saksi.

b. Kepalsuan material

Kepalsuan material dalam akta PPAT dapat terjadi dalam hal:

- a) para penghadap memberikan keterangan yang tidak benar;
- b) PPAT memberikan keterangan yang tidak benar pada awal akta, komparasi atau akhir akta; dan
- c) PPAT merubah, menambah atau menghapus keterangan para penghadap.

Apabila ternyata ada gugatan dari pihak lain yang menyangkut isi dari akta PPAT, maka gugatan itu harus ditujukan kepada para pihak yang membuat, dimana perbuatan hukum perjanjian itulah yang menjadi isi akta. Hal itu disebabkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT bukan untuk kepentingan diri atau jabatan PPAT itu sendiri, akan tetapi semata-mata dibuat guna memenuhi kepentingan para pihak yang minta dibuatkan akta itu.

B. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

1. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Membebaskan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu *pertama* pemberi Hak Tanggungan datang langsung untuk memberikannya dihadapan PPAT dengan menandatangani langsung APHT, *kedua* membebaskan Hak Tanggungan dengan menggunakan SKMHT sebagai dasar bertindak dalam pemberian Hak Tanggungan. Cara yang kedua digunakan apabila pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir langsung dihadapan PPAT.

Surat kuasa, pada umumnya merupakan surat yang berisi pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa selaku pemilik kewenangan kepada penerima kuasa, untuk melaksanakan kewenangan atau mewakili kepentingan dari pemilik kewenangan atau pemberi kuasa asal dalam suatu peristiwa tertentu. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa “pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang

memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Pada dasarnya, pemberian kuasa diberikan dalam bentuk perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk melakukan suatu tindakan atau urusan tertentu. Oleh karena itu, terkait dengan keabsahan pemberian kuasa juga harus memuat syarat sahnya suatu perjanjian. Dimana dalam perjanjian, terdapat syarat subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, kemudian syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Ketentuan mengenai syarat subjektif dan syarat objektif yang berlaku pada umumnya dalam pemberian kuasa, pada dasarnya berlaku juga dalam pembuatan SKMHT. Hal tersebut dikarenakan, substansi yang termuat dalam SKMHT berdasarkan peraturan perundang-undangan termasuk dalam kategori pemberian kuasa.

Menurut Alwesius, “SKMHT adalah surat atau akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan/Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa”.³² SKMHT yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, tidak dapat dibuat secara lisan maupun dibuat dengan menggunakan surat atau akta kuasa dibawah tangan serta harus dalam surat kuasa khusus. Dalam ketentuan UUHT, SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.³³

Disamping hal tersebut di atas, dalam pembuatan SKMHT yang menjadi dasar dari pembuatan APHT, juga tetap harus memperhatikan kewenangan yang dimiliki oleh pemberi kuasa sebagai pemegang hak. Sejauh mana pemberi kuasa berhak bertindak terhadap objek dari Hak Tanggungan. Hal tersebut dikarenakan, dalam sistem pendaftaran tanah dikenal asas *nemo plus iuris* yang menyatakan pada dasarnya setiap orang hanya dapat

³² Alwesius, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris Atau PPAT), 08 september 2011, <http://alwesius.blogspot.com/2011/09/blog-post.html>, (07.51).

³³ Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.

dibenarkan mengalihkan hak yang dimilikinya saja, tidaklah dibenarkan mengalihkan hak yang bukan menjadi miliknya.

SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta otentik. Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang kemudian lebih dikenal dengan akta otentik berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris¹⁰ yang selanjutnya disebut UUJN dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Syarat Pemberian SKMHT

Dalam pemberian SKMHT oleh pemberi kuasa dengan akta otentik Notaris maupun PPAT, terdapat beberapa syarat yang harus dimuat dalam substansi SKMHT tersebut, syarat tersebut antara lain :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan ;
2. Tidak memuat kuasa substitusi ;
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Adanya persyaratan secara substantif seperti dijelaskan di atas, tentunya terdapat konsekuensi hukum tersendiri, jika syarat tersebut tidak dipenuhi dalam pembuatan SKMHT. Dalam penjelasan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT dijelaskan, apabila tidak dipenuhinya syarat sebagaimana tersebut di atas, maka akan mengakibatkan SKMHT yang telah dibuat batal demi hukum.

Mengacu pada syarat objektif sahnya suatu perjanjian maka syarat yang ditentukan dalam ketentuan di atas, merupakan bagian dari syarat objektif. Dimana dalam syarat objektif disebutkan, bahwa suatu perjanjian harus menyebut suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian. Terkait dengan suatu hal tertentu yang dimaksud, Komariah menjelaskan “bahwa

suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi objek suatu perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya”.³⁴ Unsur tersebut di atas merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi dalam pembuatan SKMHT. Dengan perkataan lain menurut Herlien Budiono, “perjanjian pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan mempunyai sifat memaksa, dalam arti para pihak tidak bebas untuk menentukan sendiri, baik bentuk maupun isi dari perjanjian pembuatan akta SKMHT”.³⁵

Dalam perbuatan hukum pembuatan SKMHT merupakan salah satu bentuk persetujuan atau perjanjian, maka tentunya pemberian kuasa tersebut mengikat pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk dapat melaksanakan perbuatan hukum yang disepakati. Daya ikat persetujuan tersebut merupakan bentuk pengakuan terhadap persetujuan itu sendiri. Menurut Munir Fuady, *pacta convent quae neque contra leges neque dalomalo inita sunt omnimodo observanda sunt* yaitu mengikatnya secara hukum dari suatu persetujuan yang dibuat secara *legal* dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti. Lebih lanjut disebutkan bahwa kontrak seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah undang-undang.³⁶

Perbuatan hukum yang disepakati dalam SKMHT adalah memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk hadir dihadapan PPAT dalam rangka mewakili kepentingan pemberi kuasa untuk membuat dan menandatangani APHT. Terikatnya para pihak dalam SKMHT, adalah absolut dan sekaligus menjadi undang-undang baginya.

3. SKMHT dalam bentuk Akta Otentik Oleh Notaris

Pada uraian sebelumnya telah disebutkan, bahwa pembuatan SKMHT dibuat oleh Notaris atau PPAT. Berdasarkan ketentuan tersebut, pada dasarnya tersirat suatu ketentuan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan

³⁴ Komariah, 2005, *Hukum Perdata*, Cetakan kelima (Universitas Muhammadiyah Malang Press : Malang), hal. 175.

³⁵ Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua (Citra Aditya Bakti : Bandung), hal. 57.

³⁶ Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Cetakan ke 1, (Kencana: Jakarta), hal. 210-211.

menggunakan akta otentik. Ketentuan tersebut juga sekaligus menjadi syarat yang harus dipenuhi dalam membuat kuasa tersebut. Hal tersebut sangat berdasar, karena sebagai pejabat umum akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT adalah akta otentik sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh UUJN dan Peraturan Jabatan PPAT. Pejabat umum menurut Boedi Harsono yang kemudian dikutip oleh Urip Santoso adalah “seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangannya memberikan pelayanan kepada umum dalam bidang tertentu”.³⁷

Menurut Habib Adjie, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan sumber untuk otentisitas akta notaris, dengan syarat-syarat :

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum ;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang ;
- c. Pejabat umum oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.³⁸

Kewenangan notaris dalam membuat SKMHT didasarkan pada ketentuan yang termuat dalam UUJN. Dalam UUJN disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, 18 akta yang berkaitan dengan pertanahan¹⁹. Disamping itu, notaris juga memiliki kewenangan membuat akta kuasa dalam bentuk *in originali*.²⁰ Atas dasar ketentuan tersebut, notaris berwenang membuat SKMHT baik dalam bentuk minuta akta maupun *in originali*. Namun, menurut Habib Adjie secara normatif berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN, maka seharusnya judul (*title*) pembuatan kuasa membebankan Hak Tanggungan oleh Notaris seharusnya Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.³⁹

³⁷ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-1, (Kencana : Jakarta) hal. 326.

³⁸ Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kesatu, (Refika Aditama : Bandung), hal. 9

³⁹ Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan kedua, (Refika Aditama : Bandung), hal.78.

Dalam pembuatan kuasa membebaskan Hak tanggungan oleh notaris adalah dalam bentuk akta dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan dihadapan notaris. Dalam uraian sebelumnya, telah dijelaskan bahwa pembuatan SKMHT harus memenuhi syarat-syarat secara substantif seperti yang disebutkan dalam UUHT. *Disamping* syarat substantif, sesungguhnya terdapat pula syarat bentuk dari suatu akta notaris yang harus dipenuhi bersama-sama dengan syarat substantif. Seperti telah dijelaskan di atas bahwa, akta notaris agar dapat dinilai sebagai akta otentik, maka akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Ketentuan undang-undang yang dimaksud adalah ketentuan yang terdapat dalam UUJN.

Bentuk dan tata cara pengisian blanko SKMHT telah diatur dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan terhadap Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Merujuk pada ketentuan tersebut maka bentuk Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sesuai dengan lampiran 23 memuat hal – hal sebagai berikut :

- 1) Awal Akta SKMHT yang terdiri dari :
 - a. Judul
 - b. Nomor Akta
 - c. Hari, Tanggal, Bulan dan Tahun
 - d. Nama Lengkap, Nomor dan Tanggal Surat Keputusan Pengangkatan, Daerah Kerja dan Alamat Kantor PPAT/Notaris
- 2) Badan Akta SKMHT terdiri dari :
 - a. Keterangan para pihak
 - b. Pengenalan penghadap /adanya saksi pengenalan
 - c. Isi Akta
- 3) Akhir Akta SKMHT terdiri dari :
 - a. Uraian mengenai saksi – saksi Akta

- b. Uraian tentang Pembacaan dan Penjelasan Akta
- c. Penandatanganan Akta
- d. Jumlah rangkap SKMHT.

Suatu SKMHT dapat dibuat dengan Akta Notaris atau dengan Akta PPAT namun ada beberapa perbedaan SKMHT yang dibuat Notaris dengan SKMHT yang dibuat PPAT yaitu;

- 1) Nomor dalam Blanko SKMHT yang dibuat Notaris tidak menggunakan tahun pembuatan SKMHT sedangkan untuk PPAT harus dicantumkan tahun pembuatan Akta SKMHT.
- 2) Kewenangan pembuatan SKMHT untuk PPAT adalah untuk tanah yang berada di dalam wilayah kerjanya, sedangkan untuk SKMHT yang dibuat Notaris letak tanahnya tidak harus berada di wilayah kerjanya asal para penghadap menghadap ke Notaris sesuai dengan daerah kerja Notaris yang bersangkutan.
- 3) PPAT wajib menyebutkan daerah kerjanya dalam pengisian Blanko SKMHT, sedangkan untuk Notaris tidak diharuskan menyebutkan wilayah kerjanya.

4. Jaminan dan Agunan

Pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini dilakukan apabila seorang nasabah atau debitur yang mendapatkan kredit dari bank menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung, dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitur menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor (bank). Artinya barang jaminan tersebut secara fisik tetap dikuasai oleh orang yang bersangkutan dan kepemilikannya tetap berada pada pemilik semula, tetapi karena dijadikan jaminan utang dengan diadakannya perjanjian Hak Tanggungan sehingga kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga atau perbuatan lain yang mengakibatkan turunnya nilai

jaminan itu dibatasi dengan Hak Tanggungan yang dimiliki oleh bank sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut.⁴⁰

hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada pemilik semula atau pemberi Hak Tanggungan, sedangkan bank hanya mempunyai Hak Tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditor lainnya. Pelaksanaan pengikatan jaminan ini bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk, perjanjian induk dari Hak Tanggungan adalah Perjanjian Utang Piutang yang menimbulkan Utang yang dijamin, yaitu perjanjian kredit, oleh karena itu pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit diselesaikan.

Dalam pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh kreditor (bank), antara lain sebagai berikut;⁴¹

- 1) Hak Tanggungan diadakan untuk menjamin pelunasan utang-utang debitur, karena dengan diadakannya Hak Tanggungan tersebut, Bank mendapatkan hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari kreditor lainnya apabila barang yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dijual. Hak Tanggungan ini diadakan atas persetujuan antara bank dengan debitur (pemberi Hak Tanggungan).
- 2) Tanah yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan harus memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas ini maksudnya Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dibebankan atas benda tidak bergerak berupa tanah (hak atas tanah) tanpa atau dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang tegas disebutkan nama, letak, dan sifat dari benda tersebut di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya berdasarkan pengukuran yang resmi, seperti di mana letaknya, berapa luasnya, tanah itu adalah tanah hak milik atau bukan, dan sebagainya.

⁴⁰ Umar ma'ruf. "*pelembagaan Hak Tanggungan sebagai Hak Jaminan Atas Tanah*". hal 63

⁴¹ Setyaningsih, 2018. "*Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditor Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan*" Vol. 1 No 1 hal. 65

Disamping itu, Hak Tanggungan ini juga harus memenuhi asas publisitas, artinya pemberian Hak Tanggungan tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang daftarnya dapat dilihat dan diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan maupun oleh umum.

- 3) Bank perlu selalu mengadakan kunjungan ke lokasi atau pemeriksaan secara fisik (*on the spot*) terhadap barang jaminan tersebut untuk meneliti apakah jumlah, jenis, dan nilai barang yang dicantumkan oleh debitur dalam daftar barang jaminan itu benar dan wajar adanya. Dalam penilaian harga, bank dapat meminta bantuan dari pihak ketiga (rekanan bank) untuk mengadakan suatu penilaian harga dari barang jaminan tersebut.
- 4) Pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan harus dilakukan secara materiil (otentik). Hal ini berarti pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan dilakukan di hadapan PPAT dan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 5) Pada pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan, bank harus menguasai surat-surat:
 - a) Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersifat otentik dari PPAT maupun sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan;
 - b) Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak yang asli;
 - c) Selain itu apabila di atas tanah dijadikan jaminan kredit tersebut terdapat bangunan, perlu juga dilampirkan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari pihak berwenang.
- 6) Perlunya asuransi terhadap benda yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan. Barang-barang yang dijadikan jaminan kredit tidak terlepas dari resiko yang akan dihadapi oleh pihak kreditor (bank). Untuk mengantisipasi terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan dan menjaga kreditor (bank) tidak menderita kerugian apabila benda yang dijadikan jaminan tersebut mengalami kebakaran atau bencana alam lainnya. Agar lebih terjamin keamanannya perlu dipersyaratkan terhadap barang jaminan tersebut untuk diasuransikan pada perusahaan asuransi kerugian yang ditunjuk oleh bank dengan *Banker's Clause*. *Banker's Clause* merupakan

suatu klausul yang menyatakan bahwa apabila barang jaminan, yang berhak menerima uang ganti rugi dari pihak perusahaan asuransi tersebut adalah bank yang bersangkutan.

Suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan memuat substansi yang bersifat wajib, yaitu berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak yang bersangkutan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas tentang Hak Tanggungan. Selain itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, para pihak juga dapat mencantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif,⁶⁷ yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan. Walaupun janji-janji tersebut bersifat fakultatif, namun hal itu selalu dicantumkan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tanah sebagai objek Hak Tanggungan meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal ini 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 (benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT).

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a. 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.
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialitas yang meliputi, nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak

Tanggungannya, nilai tanggungannya, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungannya.

- c. Pemberi Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/Kabupaten).
- d. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- e. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Adapun proses pembebanan hak tanggungan terdiri dari dua tahap yakni tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pemberian hak tanggungan didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Proses pemberian hak tanggungan dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut.

Tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Tepatnya pada saat dibukukannya hak tanggungan dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan bagian terpenting bagi kreditor mengenai kepastian jaminan dari debitur yang memberi hak diutamakan dibanding kreditor-kreditor lain yang juga memegang hak tanggungan atas objek tanah yang sama. Artinya APHT wajib didaftarkan oleh PPAT di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan yang telah membukukan APHT dalam buku tanah kantor pertanahan akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat yang diberikan pada pemegang hak tanggungan

tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

5. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

6. Asas-asas Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan terdapat beberapa asas hak tanggungan. Asas-asas itu antara lain sebagai berikut;⁴²

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan tertentu dalam kalimat Pasal 1 ayat (1) yaitu; “yang membenarkan kedudukan yang diutamakan pada kreditur-kreditur lain.” Dan pasal 20 ayat (1) “pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.”
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Salah satu asas mengenai Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi ditentukan dalam pasal 2 UUHT. Maksud dari pasal tersebut adalah Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Apabila telah dilakukan pelunasan atas sebagian hutang dari yang dijamin, maka tidak

⁴² Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai undang-Undang Hak Tanggungan), Bandung: Penerbit Alumni, 1999, hal. 11

berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tersebut tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Namun terdapat pengecualian dalam hal, telah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu:

1. apabila Hak Tanggungan dibebankan atas beberapa hak atas tanah; dan
 2. bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan tersebut nantinya hanya akan membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.
- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada
- Dasar dari asas ini ditentukan dalam Pasal 8 ayat 2 UUHT, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan, harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Dari ketentuan tersebut jelas bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai hak, yaitu memiliki hak atas tanah yang akan dibebankan, sehingga tidak mungkin hak atas tanah yang baru akan dimiliki seseorang dikemudian hari dapat dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan.
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda- benda yang berkaitan dengan tanah tersebut Berdasarkan Pasal 4 angka 4 UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan atas hak atas tanah, berikut dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (benda-benda yang berkaitan dengan tanah). Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bebani Hak Tanggungan ini

tidak hanya terbatas pada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah, tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah.

- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari. Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimungkinkan pula Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari. Maksudnya adalah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada, sebagai bagian dari hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, namun akan ada nantinya, yaitu misalkan tanaman yang baru ditanam atau bangunan yang baru akan dibangun.
- f. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian Accessoir Perjanjian Hak Tanggungan bukanlah perjanjian yang dapat berdiri sendiri, sehingga karena sifatnya tidak dapat berdiri sendiri, maka Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya.
- g. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada

Berdasarkan Pasal 3 UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:

1. Utang yang telah ada.
2. Utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
3. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya, dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan, ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan.

- h. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang Pasal 3 angka 2 UUHT, memungkinkan pemberian satu hak tanggungan untuk:
 - 1. beberapa kreditor yang memberikan hutang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian hutang piutang; atau
 - 2. beberapa kreditor yang memberikan hutang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian hutang piutang; atau
- i. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun Objek Hak Tanggungan itu berada

Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada, dengan demikian Hak Tanggungan tidak akan berakhir dengan beralihnya objek Hak Tanggungan kepada pihak lain, hal ini dikarenakan sifat dari Hak Tanggungan tersebut sebagai hak kebendaan yang merupakan hak mutlak, yang mana dapat dipertahankan terhadap siapapun.

- j. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan Tujuan dari Hak Tanggungan adalah, untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu, untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain.
- k. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu
Pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan, hal ini ditentukan dalam Pasal 8 UUHT. Lebih lanjut dalam Pasal 11 angka 1 huruf e UUHT, ditentukan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, sehingga tidak mungkin untuk memberikan uraian Hak Tanggungan yang belum ada dan belum diketahui ciricirinya.

l. Hak Tanggungan wajib didaftarkan

Hak Tanggungan berlaku atas dasar publisitas atas dasar keterbukaan, hal ini berdasarkan dalam Pasal 13 UUHT yang mewajibkan pemberian Hak Tanggungan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Dengan dicatatkan/didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan ini, memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu tanah, karena data dari pendaftaran ini bersifat terbuka untuk umum.

m. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.

Hak Tanggungan dapat diberikan disertai dengan janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 11 angka 2 UUHT, janji-janji ini bersifat fakultatif, boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya.

5. Subyek Hak Tanggungan

Dalam perikatan selalu ada dua pihak, begitu pula dengan hak tanggungan, yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan. Di dalam Undang-undang Hak Tanggungan telah memuat mengenai subjek hak tanggungan, ditentukan dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan, pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang berutang atau dapat pula disebut debitor. Namun demikian, subjek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat, pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk

melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subjek hukum lain, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan ;dan

- b. Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa, lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali, dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 angka (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan, oleh warga negara asing atau badan hukum asing Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan dan kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan wajib untuk hadir di kantor PPAT, (Pasal 1 ayat 4 UUHT ditentukan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan mengatur bahwa, pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini, dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, 28 badan hukum lainnya atau perseorangan. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan.

Subjek hak tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Jika hak pakai itu oleh Warga Negara asing yang mana hak pakai itu berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan juga dapat menjadi objek hak tanggungan, ada persyaratan untuk menjadi subjek hak pakai yang harus dipenuhi. Demikian juga apabila Warga Negara Asing tersebut mengajukan permohonan kredit dengan Hak Pakai atas tanah Negara sebagai jaminan, harus memenuhi persyaratan antara lain:

- a. Mempunyai usaha di Indonesia;
- b. Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu; dan
- c. Kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.⁴³

Berdasarkan Pasal 2 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hal yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), adalah pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah, yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan. Sehingga, hak tanggungan hanya membebani sisa dari objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum 35 dilunasi. asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian, yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

⁴³ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 54

C. Tinjauan Hak Tanggungan Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Kafalah

Kafalah secara bahasa mempunyai arti lain yaitu tanggungan (addhaman), beban (hamalah), dan menjamin (za'amah). Sedangkan kafalah secara istilah adalah penggabungan tanggung jawab kāfil (orang yang menanggung) terhadap tanggungan ashil (orang yang ditanggung) mengenai tuntutan, badan, utang, benda maupun pekerjaan.⁴⁴

kafalah adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (kāfil) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau pihak yang ditanggung (makfūl 'anhu, ashil). Sementara dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 ayat (12) kafalah adalah jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga/pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua/peminjam. Menurut al-Jaziri yang dikutip oleh Ismail, bahwa otoritas tindakan (kafalah) ialah orang yang diperbolehkan bertindak (berakal sehat) berjanji menunaikan hak yang wajib ditunaikan orang lain atau berjanji menghadirkan hak tersebut dari pengadilan.⁴⁵

maka dapat disimpulkan bahwa kafalah adalah akad atau perjanjian yang dilakukan oleh kafil (penjamin) kepada makful lahu (orang yang diberi jaminan) untuk menanggung kewajiban dari makfūl 'anhu (orang yang dijamin), baik dalam bentuk menjamin berupa badan, melunasi utang, mendatangkan harta atau menghadirkan orang. Misalnya Ahmad berhutang kepada Fauzan, agar Ali tidak ragu dan percaya bahwa Ahmad sanggup melunasi hutangnya tersebut maka Ali meminta penjamin yang akan bertanggung jawab mengenai pembayaran utang tersebut, akhirnya Wildan menjadi penjamin bagi Ahmad dalam perjanjian utang piutang tersebut.

⁴⁴ Rozalinda, 2017, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada) hal. 272.

⁴⁵ Ismail Nawawi, 2012, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bandung: Ghalia Indah) hal. 217

Kafalah disyariatkan oleh Allah Swt, berdasarkan firman-Nya dalam QS. Yusuf (12) ayat 66 dan yang berbunyi:

قَالَ لَنْ أُرْسِلَهُ مَعَكُمْ حَتَّى تُؤْتُونِ مَوْثِقًا مِّنَ اللَّهِ لَتَأْتُنَّنِي بِهِ إِلَّا أَن يُحَاطَ بِكُمْ فَلَمَّا آتَوْهُ مَوْثِقَهُمْ قَالَ اللَّهُ عَلَىٰ مَا نَقُولُ وَكِيلٌ

Artinya: ,Ya'qub berkata: "Aku sekali-kali tidak akan melepaskannya (pergi) bersama-sama kamu, sebelum kamu memberikan kepadaku janji yang teguh atas nama Allah, bahwa kamu pasti akan membawanya kepadaku kembali, kecuali jika kamu dikepung musuh” tatkala mereka memberikan janji mereka, maka Ya'qub berkata: “Allah adalah saksi terhadap apa yang kita ucapkan (ini).”

2. Dasar Hukum Kafilah

kepadaku janji yang teguh atas nama Allah, bahwa kamu pasti akan membawanya kepadaku kembali, kecuali jika kamu dikepung musuh". Tatkala mereka memberikan janji mereka, maka Ya'qub berkata: "Allah adalah saksi terhadap apa yang kita ucapkan (ini).”

para ulama dan kaum muslimin telah sepakat bahwa kafalah hukumnya mubah atau boleh. Kaum muslimin senantiasa melakukan kafalah satu sama lain sejak zaman Nabi Saw. sampai sekarang tanpa seorang pun yang membahtanya, karena memang semua membutuhkan akad kafalah ini dalam kehidupannya.⁴⁶

3. Rukun dan Syarat Kafilah

Rukun kafalah menurut Hanafiyah dan Muhammad adalah ijab dan qabul yakni ijab berasal dari kāfil (pihak yang menjamin), seperti ,saya bertanggung jawab untuk menghadirkannya' atau ,saya menjamin utangnya sedangkan qabul berasal dari makful 'anhu (pihak yang berutang) atau makful lahu (pihak yang diberi jaminan). Sedangkan menurut Abu Yusuf dan jumhur fuqaha rukun kafalah

⁴⁶ Imam Mustofa, 2018, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada,), hal. 222.

hanya ijab saja, sedangkan qabul tidak termasuk rukun kafālah. 26 Sedangkan menurut jumbuh ulama, bahwa rukun dan syarat kafālah adalah sebagai berikut:⁴⁷

- a. Kafil yaitu pihak yang menjamin/penjamin, disyaratkan harus cakap hukum (baligh dan berakal), merdeka (bukan hamba sahaya), mampu untuk mengelola hartanya (tidak pailit ataupun boros), mengetahui objek yang dijamin, dan tidak dalam paksaan atau atas kehendaknya sendiri. Dan penjamin diperbolehkan lebih dari satu orang.
- b. Makful ‘anhu yaitu pihak yang dijamin/berhutang, disyaratkan mampu menyerahkan hutang atau tanggungannya baik dirinya sendiri ataupun diwakilkan (ahli warisnya) kepada kafil/penjamin dan pihak yang dijamin harus diketahui atau dikenal oleh kafil/penjamin. Menurut kalangan Syafi’iyah pihak yang dijamin tidak harus cakap hukum, bahkan menanggung orang yang telah meninggal pun diperbolehkan
- c. Makful lahu yaitu pihak pemberi pinjaman/diberi jaminan, disyaratkan harus jelas orangnya atau diketahui identitasnya, harus cakap hukum, dan hadir pada saat akad berlangsung. Pihak yang diberi jaminan harus berakal, tidak harus baligh tapi seandainya anak kecil, ia harus mumayyiz.
- d. Makful bihi yaitu objek jaminan, disyaratkan harus berupa hutang yang mengikat dan harus dapat dipenuhi. syarat terkait objek jaminan harus sebagai berikut:
 1. Merupakan tanggungan peminjam baik berupa uang, benda atau pekerjaan;
 2. Dapat dilaksanakan oleh penjamin;
 3. Merupakan piutang mengikat/lazim yang tidak mungkin hapus kecuali setelah dibayar atau dibebaskan;
 4. Jelas nilai, jumlah, dan spesifikasinya; dan
 5. Tidak diharamkan (tidak bertentangan dengan syariat).

⁴⁷Wahbah Az-Zuhaili, 2011, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 6, (Depok: Gema Insani & Darul Fikr) hal. 38.

- e. Shighat yaitu *ijāb* dan *qabūl*, ungkapan baik menggunakan lisan, tulisan maupun isyarat yang menunjukkan adanya kehendak para pihak untuk melaksanakan *kafālah* dan *lafadz* tersebut menunjukkan arti menjamin. Dengan jelas menunjukkan pengertian jaminan yang tidak dikaitkan dengan sesuatu dan tidak bersifat sementara.

4. Pengertian Rahn

Rahn secara bahasa memiliki arti tetap, kekal, jaminan atau dalam arti lain dapat disebut dengan *al-habsu* yang berarti penahanan.³⁶ Sedangkan rahn secara istilah yaitu perjanjian antara *rahin* (orang yang menggadaikan) dimana ia menaruh sesuatu barang (yang mempunyai nilai barang) kepada *murtahin* (orang yang menerima gadai) dengan tujuan memperkuat perjanjian hutang, dan barang tersebut akan menutupi hutang apabila tidak dapat melunasinya.⁴⁸

Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, rahn yaitu perjanjian dimana menjadikan barang yang memiliki nilai harta menurut pandangan syara' sebagai jaminan hutang, sehingga orang tersebut boleh mengambil hutang atau bisa mengambil sebagian manfaat dari barang tersebut. Hal ini dapat disimpulkan dari praktik apabila seseorang mengambil hutang kepada orang lain lalu menjadikan barang miliknya sebagai jaminan hutang, sehingga barang tersebut dibawah penguasaan pemberi pinjaman hingga penerima pinjaman melunasi hutangnya.³⁷ Perjanjian gadai ini dimaksudkan supaya penerima pinjaman percaya secara penuh kepada penerima pinjaman, apabila adanya ketidakmampuan untuk membayar, pemasalahan tersebut dapat teratasi.

dapat disimpulkan secara singkat bahwasannya rahn yaitu perjanjian hutang piutang yang disertai dengan jaminan hutang. Namun dalam rahn, barang jaminan tidak secara langsung menjadi milik pihak pemberi pinjaman sebagai pengganti dari piutangnya. Dengan kata lain kegunaan barang jaminan di tangan pemberi hutang hanya sebagai jaminan hutang dari penerima hutang. Sehingga barang jaminan tetap menjadi milik dari penerima hutang.³⁸ Barang jaminan

⁴⁸Ahmad Syafii Jafri, 2008, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Press) hal. 73

dapat dihargai atau dijual dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak dan apabila hutang itu tidak dapat dilunasi.

5. Dasar Hukum Rahn

Penetapan dasar hukum diperbolehkannya rahn harus sesuai dengan dengan dalil Al-Qur'an dan Hadits Nabi. Berikut ini firman Allah Swt dalam QS. Al Baqarah (2) ayat 283, yang berbunyi :

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ □ :

Artinya: “jika kamu dalam perjalanan dan bermuamalah tidak secara tunai sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang oleh yang berpiutang, akan tetapi jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya, dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu menyembunyikan persaksian, dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Dengan dasar hukum rahn yang diajarkan dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi maka dalam perkembangannya jumhur ulama bersepakat bahwasannya rahn (gadai) diperbolehkan dan tidak dipertentangkan hukum kebolehnya maupun dasar hukumnya, karena di kalangan masyarakat sudah terbiasa dengan perjanjian gadai yang dapat memudahkan dalam pelunasan hutang dan dapat saling tolong menolong tanpa merugikan satu sama lain. Hal ini dapat diperkuat dengan kisah Nabi Muhammad Saw. yang menggadaikan baju besinya untuk mendapatkan makanan dari seorang Yahudi.⁴⁹

jumhur ulama juga memperbolehkan perjanjian rahn ini dalam keadaan perjalanan maupun dalam keadaan hadir ditempat, yang terpenting barang jaminan tersebut dapat langsung dikuasai secara hukum oleh penerima gadai sehingga mempunyai pedoman yang dapat menjamin bahwa barang dalam status

⁴⁹ Abdul Ghofur Ansori, 2006, *Gadai Syariah di Indonesia* (Konsep, Implementas dan Institusional), (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press) hal. 88

marhun (menjadi jaminan hutang). Apabila yang menjadi barang jaminan tersebut berupa sebidang tanah, maka yang dapat dikuasai adalah surat atau sertifikat tanah (al-qabdh) tersebut.

6. Rukun dan syarat Rahn

Dalam suatu perjanjian sah atau tidaknya dapat ditentukan apabila terpenuhinya rukun dan syaratnya. Terdapat 5 rukun dalam perjanjian gadai atau rahn yaitu Rahin (pihak yang menggadaikan/penerima hutang), Murtahin (pihak yang menerima gadai/pemberi hutang), Marhun (Barang jaminan), Marhun bih (Hutang), dan Shighat. Dan berikut ini syarat-syarat dalam perjanjian gadai atau rahn:⁵⁰

- a. Aqid (Kedua belah pihak yang melakukan akad) yaitu Rahin dan Murtahin, disyaratkan keduanya orang yang memiliki kriteria ahliyah (kecakapan) dalam melakukan perbuatan hukum yang sesuai dengan syariat Islam. Menurut para ulama Syafi'iyah, ahliyah adalah seseorang yang telah sah atau memiliki kecakapan apabila melakukan transaksi dalam bermuamalah (jual beli) yaitu berakal sehat dan mumayyiz (baligh).⁴⁰ Tidak hanya itu dalam perjanjian rahn atau gadai kedua belah pihak tidak boleh dapat keadaan paksaan ataupun terpaksa.
- b. Marhun (Barang jaminan), yang disyaratkan barang jaminan menurut para ulama Hanafiyah adalah barang yang dijaminan dapat diperjual belikan dan harus ada saat perjanjian gadai tersebut dilakukan, barang jaminan harus berupa harta yang bernilai dan dapat diambil manfaatnya yang sesuai dengan ketentuan syariat Islam, barang jaminan harus diketahui atau jelas dan harus milik asli dari pihak yang menjaminkan (rahin), barang jaminan harus terlepas dari harta orang lain maksudnya adalah bukan harta milik bersama tetapi menurut pendapat Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah harta milik bersama dapat dijaminan,⁴¹ barang jaminan harus berupa harta yang utuh dan dapat diserahkan kepada pihak yang menerima jaminan (murtahin)

⁵⁰ Sri Nurhayati, 2013, *Akutansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat) hal. 269.

- c. Marhun bih (Hutang), yang disyaratkan bahwa hutang adalah hak yang harus diserahkan kepada pihak yang menjaminkan barangnya, hutang harus dapat dibayarkan dan dilunasi oleh pihak yang menjaminkan, besarnya hutang dapat ditafsir dari besarnya nilai dari barang jaminan, dan hutang haruslah jelas atau tidak samar.
- d. Shighat yaitu ijāb dan qabūl atau pernyataan adanya perjanjian antara kedua belah pihak, yang disyaratkan bahwa shighat atau akad dalam gadai tidak boleh memakai dengan syarat tertentu maupun juga dengan dikaitkan pada kejadian atau waktu di masa mendatang. Dikarenakan akad dalam perjanjian gadai sama seperti akad jual beli yang dapat terlihat dari segi pelunasan hutangnya.

Adanya suatu perjanjian pasti akan menimbulkan suatu resiko yang mana tidak berjalan sesuai dengan yang diperjanjikan. Berikut ini resiko dalam perjanjian gadai atau rahn, yaitu pertama, tidak dilunasinya atau dibayarkan hutang dari pihak pemberi gadai (wanprestasi) dan yang kedua, turunnya nilai aset dari barang jaminan yang ditahan atau rusak. Ketentuan yang sesuai dengan syariat Islam untuk penjualan barang jaminan yaitu apabila sudah melewati batas waktu dari yang diperjanjikan, maka pihak penerima gadai harus memperingatkan pihak pemberi gadai untuk segera membayarkannya hutangnya. Dan apabila dari pihak pemberi gadai tidak mempunyai kemauan untuk membayarkan hutangnya maka pihak pemberi gadai harus memberikan izin kepada pihak penerima gadai untuk menjual barang jaminan yang sesuai dengan syariat.⁵¹

Hasil penjualan dari barang jaminan akan melunasi hutang tersebut, namun apabila ada kelebihan dari hasil penjualan maka harus dikembalikan atau menjadi milik pihak pemberi gadai dan sebaliknya apabila terjadi kekurangan dari hasil penjualan maka hal tersebut menjadi kewajiban pihak pemberi gadai untuk membayarkan kekurangan dari hutangnya. Menurut Sayyid Sabiq, hal-hal yang dapat membatalkan dalam akad gadai atau rahn adalah sebagai berikut:

⁵¹ Muhammad Sholekul Hadi, 2003, *Pegadaian Syariah*, (Jakarta: Salemba Diniyah) hal. 53.

- a. Pihak pemberi gadai telah melunasi hutangnya.
- b. Barang jaminan telah dikembalikan kepada pihak pemberi gadai.
- c. Dijual dengan persetujuan hakim atas perintah pihak pemberi gadai.
- d. Pembebasan dengan cara apapun walaupun tidak adanya persetujuan dari dari pihak pemberi gadai.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda

Hukum mempunyai fungsi yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum, maka diperlukan alat bukti tertulis yang sifatnya otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Alat bukti tertulis berupa akta otentik sebagai alat bukti paling akurat dan tinggi nilainya dalam pembuktian mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain sebagainya.⁵²

Adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang dengan bukti tertulis yang dituangkan dalam akta otentik merupakan bukti otentik yang memuat kebenaran formil tentang adanya suatu perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh seseorang. Perbuatan hukum tertentu yang dituangkan dalam akta otentik tersebut menentukan secara jelas hak dan kewajiban yang melakukan perbuatan hukum, menjamin kepastian hukum dan pembuktian atas perbuatan hukum tersebut.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 ayat 11 yang mengemukakan tentang pengertian Kredit, yaitu: 2 Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

⁵² Suyitno LS, 2007, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Makalah disampaikan pada Kongres IV Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Up Grading Refreshing Course*, Surabaya), hal. 35

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menilai posisi neraca dan laporan rugi/laba untuk beberapa periode terakhir untuk mengetahui seberapa besarnya *solvabilitas*, *likuiditas*, dan *rentabilitas* usahanya serta tingkat risiko usahanya. Artinya nilai dan legalitas jaminan yang disediakan debitur cukup untuk menjamin fasilitas kredit dari bank, dan harus dikuasai atau diikat secara yuridis baik dengan mempergunakan akta otentik maupun akta di bawah tangan.⁵³

Jaminan memiliki manfaat bagi kreditor dan debitur. Manfaat bagi kreditor adalah dengan adanya benda jaminan akan mewujudkan keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup dan memberikan kepastian hukum bagi kreditor, sedangkan manfaat bagi debitur adalah dengan adanya benda jaminan dapat memperoleh fasilitas kredit dari lembaga keuangan atau lembaga pembiayaan, sehingga tidak menimbulkan rasa khawatir dalam mengembangkan usahanya.⁵⁴

Jaminan yang banyak digunakan adalah jaminan tanah. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa objek jaminan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT), objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Perjanjian Hak Tanggungan pada dasarnya adalah perjanjian ikutan atau lekatan terhadap perjanjian pokok, apabila perjanjian pokok para debitur dan kreditor tidak bermasalah, akan tetapi di dalam APHT yang telah dibuat PPAT itu bermasalah, ketika ada salah satu pihak yang *wanprestasi*, dan di perjanjian

⁵³ Ismail, 2018, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana, Yogyakarta, hal. 48

⁵⁴ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, 2018, *Jaminan di Indonesia : Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, PT Rajagrafindo Persada, Depok, hal. 40.

pokoknya tidak bermasalah, sedangkan permasalahan itu ada pada perjanjian di dalam APHT yang telah dibuat. Pada prinsipnya untuk membuat APHT bukanlah sesuatu hal yang tidak terlalu penting ketika ada seseorang atau para pihak pemegang hak tanggungan yang *wanprestasi*, karena meskipun APHT yang dibuat salah tetapi perjanjian kredit itu sudah dilunasi maka PPAT terlepas dari permasalahan dan seketika perikatan itu menjadi hapus.

Apabila timbul permasalahan dalam hal macetnya terhadap jaminan, sedangkan di perjanjian pokoknya tidak ada masalah, namun yang menjadi pokok permasalahannya yaitu mengenai APHT

yang dibuat oleh PPAT yang menimbulkan masalah yakni adanya APHT ternyata pembuatannya itu tidak sesuai atau ada salah satu klausul tidak dicantumkan berdasarkan ketentuan pasal 11 ayat (1) UUHT dan juga menimbulkan permasalahan yakni dari prosedur maupun sampai pada proses pendaftaran APHT (Pasal 13 UUHT), mengalami keterlambatan dalam pendaftaran untuk dipasang Sertifikat Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan.

Teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa :

“seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁵⁵

Hukum Perdata membagi pertanggungjawaban menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat

⁵⁵ Hans Kelsen, 2008, *Pure Theory of Law*, Terjemah, Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Bandung: Penerbit Nusa Media, hal. 136.

Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan seperti di atas. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, namun pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat juga dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penugasan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengingat terbatas sampai pada wilayah kedudukannya (kota/kabupaten) saja.

Berdasarkan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengatur PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Pertanggungjawaban PPAT merupakan pertanggungjawaban individu yang mana PPAT bertanggungjawab atas kebenaran formil dan materiil atas akta yang dibuatnya. Pertanggungjawaban PPAT merupakan pertanggungjawaban individu yang mana PPAT bertanggungjawab atas kebenaran formil dan materiil atas akta yang dibuatnya.

Dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el bahwa PPAT juga bertanggungjawab mengenai kebenaran materiil dokumen yang disampaikannya ke dalam system hak tanggungan elektronik. Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el mengatur bahwa dalam hal dokumen yang digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik dinyatakan palsu, maka pengirim dokumen, termasuk didalamnya adalah PPAT selaku pengirim dokumen dalam layanan pendaftaran dan/atau peralihan hak tanggungan elektronik, bertanggungjawab baik secara pidana maupun perdata.

Apabila dikaitkan dengan teori tanggung jawab, maka pertanggungjawaban yang dilakukan oleh PPAT merupakan akibat pelaksanaan tugas dan jabatannya Berdasarkan tanggungjawab yang digunakan

dalam Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tanggung jawab berdasarkan perbuatan melanggar hukum atau kesalahan. Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja melakukan perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Apabila dikaitkan dengan teori tanggung jawab, maka pertanggungjawaban yang dilakukan oleh PPAT merupakan akibat pelaksanaan tugas dan jabatannya Berdasarkan tanggungjawab yang digunakan dalam Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tanggung jawab berdasarkan perbuatan melanggar hukum atau kesalahan. Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja melakukan perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

1. Hari, tanggal, bulan, dan tahun menghadap;
2. Waktu (pukul) menghadap;
3. Tanda tangan yang tercantum dalam akta

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 merupakan pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rehtcadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.⁵⁶

Dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) menyatakan bahwa “hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.” sebelum lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut “UUHT”) tidak dijumpai dalam UUPA. Hanya dalam Pasal 51 dikatakan

bahwa hak tanggungan itu diatur dengan Undang-Undang. Selanjutnya pasal

⁵⁶ Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*,: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Jakarta, hal. 81.

57 UUPA menyatakan bahwa selama sebelum keluarnya UUHT yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam kitab undang-undang hukum perdata Indonesia dan *credietverband*.

Perihal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas yaitu sebagai berikut:

“Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Salah satu lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam artian, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundangundangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.

Dalam hukum perbankan telah ditentukan bahwa dalam pemberian kredit, disamping aspek ekonomi dan bisnis perbankan, bank juga harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum (*legal security*). Dalam hal pembuatan APHT yang dilakukan oleh PPAT mempunyai tanggung jawab setelah diberikannya kewenangan. Tanggung jawab juga membentuk hubungan antara pemberi wewenang dan yang di beri wewenang. Tanggung jawab yang di maksud dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu dalam hal PPAT untuk menjalankan tugas dan kewajibannya. Tanggung jawab PPAT timbul setelah adanya wewenang yang di berikan kepada PPAT.

Wewenang PPAT terdapat dalam pasal 2 ayat (1), (2) , pasal 3 ayat (1),(2) dan pasal 4 ayat (1),(2). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setiap profesi, baik suatu profesi yang disertai pemberian kekuasaan-kekuasaan istimewa kepadanya maupun suatu profesi yang kepadanya di berikan kepercayaan yang semuanya itu menyangkut diri atau kepentingan perorangan ataupun masyarakat umum,

kepadanya di letakkan tanggung jawab yang besar, baik berdasarkan hukum maupun berdasarkan moral dan etika. Seorang PPAT dalam Menjalankan jabatannya walaupun PPAT telah memiliki keterampilan yang cukup, akan tetapi jika tidak di landasi dengan tanggung jawab terhadap jabatannya serta nilai-nilai dan ukuran etika, tidak akan dapat menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang di tuntutan oleh hukum dan kepentingan masyarakat .⁵⁷

Di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut “UUJN”) juga terdapat istilah “Tanggung Jawab”. Tanggung jawab tersebut diatur dalam pasal 65 UUJN dinyatakan bahwa: “Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada penyimpan Protokol Notaris.”

Sedangkan di dalam Peraturan Jabatan PPAT terdapat di dalam Peraturan Pelaksana dari PP No. 37 Tahun 1998, yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 55 menyebutkan bahwa: PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Apabila kita melihat perbedaan antara UUJN dan Peraturan Jabatan PPAT tidak ada perbedaan yang jauh, dikarenakan kedua peraturan ini yakni sama- sama bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya.

Mengenai Protokol dari PPAT yang diatur dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu menyebutkan tentang kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, asli akta, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya. Warkah pendukung akta adalah dokumen yang dijadikan dasar sebagai pembuatan akta PPAT. Sedangkan mengenai protokol Notaris berbeda dengan protokol PPAT, perbedaanya yakni masih ada yang tidak termasuk yaitu buku

⁵⁷ G.H.S Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, hal. 31

klapper yang berisikan nama, alamat, pekerjaan, akta tentang apa dan singkatan isi akta, nomor dan tanggal akta dibuat.

Daftar akta PPAT merupakan daftar akta yang dibuat oleh PPAT dengan mencantumkan nomor urut, nomor bulanan, tanggal, sifat akta dan nama para penghadap. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik antara lain sebagai berikut:

- a. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- b. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- c. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- d. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Manfaat dari semua proses tersebut diatas di dalam membuat suatu protokol tersebut terkait dengan tata kearsipan yang baik akan merupakan sumber informasi dan sumber dokumentasi, serta sumber ingatan dari PPAT dan para stafnya dalam menjalankan dan melaksanakan tugas. Untuk dokumentasi atau tata kearsipan ini merupakan bagian yang penting dari administrasi kantor Notaris.

Setiap akta yang dibuat oleh PPAT harus diatur dengan baik, rapi dan tidak asal-asalan, karena akta-akta tersebut termasuk dalam Protokol PPAT yang merupakan arsip negara yang wajib disimpan dan dipelihara oleh PPAT dengan penuh tanggung jawab. Sebagai dokumen yang penting atau dapat dikatakan sebagai suatu arsip negara, dokumen itu harus selalu disimpan dan dipelihara dalam keadaan apapun, walaupun notaris sebagai pemilik protokol tengah melaksanakan cuti maupun telah meninggal dunia.⁵⁸

Jika dikaitkan dengan peraturan yang mengatur tentang jabatan Notaris bahwa dalam Pasal 63 ayat (5) UUJN, sebenarnya sudah mengatur cara penyimpanan dan pemeliharaan protokol notaris ini. Sedangkan untuk PPAT belum ada aturan yang mengatur secara jelas terkait Protokol PPAT dalam hal

⁵⁸ Wawancara dengan Notaris PPAT Kabupaten Jepara Pada Tanggal 2 Januari 2025.

mengenai bentuk pertanggungjawaban apakah yang akan diberikan PPAT terhadap akta yang dibuatnya.

Ketentuan yang mengatur mengenai batas tanggung jawab Notaris terdapat pada Pasal 65 UUJN, bahwa, Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab pada setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.

Dalam Kalimat “meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris”, yang terdapat pada Pasal 65 UUJN, dalam artian meskipun seorang Notaris yang sudah berhenti sebagai Notaris masih harus tetap bertanggung jawab sampai notaris tersebut meninggal. Sehingga seseorang yang diangkat sebagai Notaris dianggap sebagai menjalankan tugas pribadi dan seumur hidup tanpa batas waktu pertanggungjawaban Notaris.

Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, belum ada ketentuan yang jelas mengenai tanggung jawab seperti apakah yang harus dipenuhi oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya. Untuk Akta PPAT itu sendiri dibuat dua rangkap asli, rangkap pertama disimpan di kantor PPAT itu sendiri, dan rangkap yang kedua disimpan di kantor pertanahan kabupaten/kota untuk keperluan pendaftaran dan salinan diberikan kepada para pihak. Namun apabila salinan tersebut hilang atau rusak, para pihak bisa datang kembali dan meminta kepada PPAT.

Dalam hal tanggung jawab yang diberikan, untuk pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yaitu dalam pembuatan akta saja, melainkan dapat dimintakan juga pertanggung jawabannya dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat pembuatan (fase akta) dan tanggung jawab pada saat setelah pembuatan (pasca penandatanganan akta).

Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab

berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hokum pidana Terkait dengan Tanggung jawab yang dimaksudkan dalam penulisan Tesis ini yakni pertanggungjawaban yang sesuai dengan permasalahan yang ada yaitu pertanggungjawaban secara perdata, pidana maupun secara administratif.

Terkait dengan Tanggung jawab yang dimaksudkan dalam penulisan Tesis ini yakni pertanggungjawaban yang sesuai dengan permasalahan yang ada yaitu pertanggungjawaban secara perdata, pidana maupun secara administratif. Pengertian delik yakni merupakan suatu kondisi di mana sanksi diberikan berdasarkan norma hukum yang ada. bahwa berdasarkan pandangan hukum positif, tidak ada kriteria lain yang dapat menentukan suatu fakta sebagai delik selain adanya sanksi menurut aturan hukum. Tidak ada delik tanpa adanya sanksi, dan karenanya tidak ada delik karena perbuatan itu sendiri.⁵⁹

Tindakan manusia dikatakan sebagai suatu delik karena aturan hukum mengenakan suatu sanksi sebagai konsekuensi dari tindakan tersebut. Jadi, dikatakan sebagai delik kriminal jika memiliki sanksi kriminal, dan dikatakan suatu delik perdata jika memiliki suatu sanksi perdata sebagai konsekuensinya.

Dalam bidang hukum keperdataan, sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang- undang. Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa pemberlakuan suatu kaidah-kaidah hukum dapat dipaksakan apabila terdapat sanksi yang menyertainya, dan penegakan terhadap kaidah-kaidah hukum dimaksud dilakukan secara prosedural (hukum acara).

Sanksi biasanya diletakkan pada bagian akhir setiap peraturan yang dalam bahasa latin dapat disebut *in cauda venenum*, artinya di ujung suatu kaidah hukum terdapat sanksi Hakekat sanksi sebagai suatu paksaan

⁵⁹ Hans Kelsen, 2012, Cet. ke-2, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, hal. 46.

berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum.

Demikian pula sanksi yang ditujukan bagi seorang PPAT juga merupakan bentuk penyadaran, bahwa PPAT dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan untuk mengembalikan tindakan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai ketentuan yang berlaku.⁶⁰

Akta PPAT sebagai alat untuk membuktikan bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dalam hal pembuatan APHT, sehingga apabila perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, APHT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila perbuatan hukum tersebut dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam akta PPAT sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas bukti lain, contohnya adanya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru ada.

Berdasarkan dalam Pasal 53 ayat (2) PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana telah diubah dengan PERKABAN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, menentukan bahwa “Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundangundangan”.

⁶⁰ R.Ramadipta, 2017, *Tanggung Jawab Hukum Ppat Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/Pdt/2012)*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, hal.63

Peraturan perundang-undangan yang terkait yakni Peraturan Jabatan PPAT dan UUHT, bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran atau lalai dalam menjalankan jabatannya, maka PPAT hanyalah dapat dikenakan atau dijatuhi sanksi saja berupa sanksi pemberhentian dari jabatan berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT) dan Sanksi Administratif (berdasarkan UUHT), akan tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut, dapat dikenakan sanksi perdata yang terdapat dalam KUH Perdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUH Pidana.

Sesuai dengan Pasal 55 PERKABAN No. 1 Tahun 2006, dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya untuk pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi terhadap setiap akta yang dibuatnya. Bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan artinya bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.

Apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu. Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain.

Dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur tentang perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Perbuatan yang melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang.

2. Harus ada kesalahan dari pelaku

Terdapat 2 arti kesalahan, yaitu sebagai berikut:

- a. Kesalahan dalam arti subyektif yaitu dengan melihat pada orangnya yang melakukan perbuatan itu, apakah menurut hukum dapat dipertanggungjawabkan artinya fisik orang itu normal atau masih kanak-kanak. Mengenai pembuktiannya yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatan yang dilakukannya.
- b. Kesalahan dalam arti obyektif yaitu seseorang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena berbuat kesalahan, apabila ia bertindak dari pada seharusnya dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan itu dalam pergaulan masyarakat. Mengenai pembuktiannya yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang

normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat. Karena dalam Ptangasal 1365 KUH Perdata menentukan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimana lingkup dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hokum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Ada unsur kesengajaan, atau

2. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
3. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Tanggung jawab PPAT jika dilihat secara subyektif terhadap APHT yang dibuatnya, bentuk ganti rugi dari PPAT bisa secara individu bahkan juga bisa sebagai seorang pejabat, diartikan sebagai seorang pejabat karena PPAT tersebut masih aktif dalam menjalankan jabatannya, sedangkan tanggung jawab obyektif terkait APHT yang dibuat oleh PPAT, kembali kepada bahwa PPAT hanya bertanggungjawab kebenaran formil dalam membuat APHT, PPAT dapat dimintakan pertanggungjawabannya apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya dalam hal ini Isi, hal-hal atau klausul yang wajib dicantumkan di dalam APHT yakni terdapat dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT.

Bahwa pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan APHT terdapat adanya kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian, yang menyebabkan pelaksanaan hak subyektif seseorang menjadi terganggu dan menimbulkan sesuatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penentuan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukumnya dibawah tangan maupun dinyatakan dapat dibatalkan atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, dalam hal ini harus adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuding, menduga atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materiil dan syarat formil dari prosedur maupun proses pembuatan akta PPAT (aspek formal) maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui upaya hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadukan langsung PPAT kepada pihak kepolisian.

Pertanggungjawaban yang diberikan oleh PPAT dalam penulisan ini bukan hanya pertanggungjawaban secara perdata maupun secara pidana, akan tetapi PPAT juga dapat diberikan pertanggungjawaban secara administratif yakni ditentukan dalam Pasal 62 PP No. 18 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa “PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40. Selain itu, pelanggaran administratif juga ketika melanggar ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, maka akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT yang diatur di dalam Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi dinyatakan bahwa;

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) Schorsing (*pemberhentiaan sementara*) dari keanggotaan IPPAT;
- 4) Onzetting (*pemberhentian*) dari keanggotaan IPPAT;
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Pemberian sanksi terhadap PPAT harus dimulai dari jenjang yang paling ringan, yaitu mulai dari teguran tertulis dan teguran lisan terlebih dahulu. Berdasarkan uraian di atas penulis sependapat dengan teori pertanggungjawaban menurut Hans Kelsen dinyatakan bahwa “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”⁶¹ Maka seorang Notaris/PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan.

⁶¹ Hans Kelsen, 2008, *Pure Theory of Law*, Terjemah, Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Bandung: Penerbit Nusa Media, hal. 136.

B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi PPAT Dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda dan Bagaimana Solusinya

Dalam pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan oleh PPAT pasti terdapat kendala yang dapat menghambat proses dari pelaksanaan pembuatan APHT itu sendiri. Terdapat beberapa faktor yang dapat menghambat pelaksanaan pembuatan APHT itu sendiri, baik faktor dari para pihak, Kantor Pertanahan ataupun dari PPAT.

Kendala yang biasanya dialami oleh kreditur yaitu terkait dengan pengumpulan dokumen-dokumen yang banyak dengan jangka waktu yang terbilang cukup singkat sedangkan dokumen yang dibutuhkan banyak. Kendala yang sering dialami oleh PPAT yaitu pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang terbilang terlalu lama (30 hari) hal ini dikarenakan banyaknya pengecekan sertifikat hak atas tanah untuk pegajuan APHT, selain itu masih terdapat data dalam sertipikati Hak Atasi Tanah yang tidak sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan dan harus diukur lagi atau ganti blanko, dalam hal sertipikat harus dilakukan **ploting daerah** untuk menentukan titik tanah objek Hak Tanggungan terbilang cukup lama prosesnya.⁶²

Berdasarkan pada uraian di atas kendala-kendala yang terjadi dapat dikategorikan sebagai berikut:

1. Kendala Internal

a. Masalah Keuangan Debitur

Debitur yang tidak mampu membayar utangnya, atau memiliki masalah keuangan, sering kali menjadi Kendala utama dalam pemenuhan kewajiban terhadap hak tanggungan. Ketidakmampuan ini bisa disebabkan oleh krisis finansial, kerugian usaha, atau perubahan kondisi ekonomi.

b. Kurangnya Pemahaman terhadap Proses Hukum

⁶² Wawancara dengan Notaris PPAT Jepara Pada Tanggal 2 Januari 2025

Debitur atau pihak yang terlibat dalam perjanjian hak tanggungan sering kali tidak sepenuhnya memahami proses hukum yang berlaku. Ini dapat menyebabkan ketidakpatuhan terhadap kewajiban, atau salah langkah dalam menangani masalah yang muncul.

c. Administrasi yang Tidak Tertib

Proses administrasi yang buruk atau kurangnya kelengkapan dokumen dapat mempersulit pelaksanaan hak tanggungan. Misalnya, sertifikat tanah yang bermasalah atau belum terdaftar dengan benar bisa menghambat proses penyelesaian.

2. Kendala Eksternal

a. Perubahan Regulasi atau Kebijakan Pemerintah

Kebijakan pemerintah yang berubah atau regulasi yang tidak konsisten bisa menjadi kendala dalam pelaksanaan hak tanggungan. Misalnya, peraturan baru yang mengatur tanah atau properti yang terlibat dalam hak tanggungan bisa memperlambat atau mempersulit proses penyelesaian.

b. Permasalahan Hukum Lainnya

Perselisihan terkait hak tanggungan sering kali melibatkan pihak ketiga atau klaim dari kreditor lain yang berpotensi mengganggu prioritas hak tanggungan tersebut. Misalnya, jika ada sengketa mengenai kepemilikan atau klaim terhadap objek yang dijadikan jaminan, hal ini bisa menghambat proses pemenuhan hak tanggungan.

c. Situasi Ekonomi dan Sosial

Kondisi ekonomi yang buruk, seperti resesi atau inflasi tinggi, dapat mempengaruhi daya beli dan kemampuan debitur untuk memenuhi kewajiban. Selain itu, masalah sosial seperti bencana alam atau krisis politik juga dapat mengganggu proses pemenuhan hak tanggungan.

Kendala-kendala ini memerlukan perhatian dari pihak-pihak yang terlibat untuk mencari solusi yang adil dan menguntungkan semua pihak, baik melalui negosiasi, penjadwalan ulang pembayaran, atau, dalam beberapa kasus, penyelesaian hukum.

Pemenuhan hak tanggungan seringkali menghadapi kendala baik dari sisi internal maupun eksternal (faktor dari luar yang mempengaruhi). Berikut ini adalah beberapa solusi untuk mengatasi kendala-kendala tersebut:

1. Kendala Internal

- a. Manajemen Risiko yang Kurang Baik

Implementasi manajemen risiko yang lebih efektif. Melakukan analisis risiko secara berkala dan memastikan adanya mitigasi risiko yang tepat untuk mencegah terjadinya default atau kegagalan dalam pemenuhan kewajiban.

- b. Kurangnya pemahaman atas proses hukum dan peraturan

Pelatihan dan pengembangan pengetahuan terkait hukum jaminan dan kewajiban dalam perjanjian tanggungan. Peningkatan pemahaman tentang aspek hukum ini dapat membantu pengelolaan hak tanggungan lebih efisien.

- c. Ketidakseimbangan Keuangan atau Keterbatasan Aset

Restrukturisasi atau renegotiasi utang dengan kreditur, pengalihan aset, atau peningkatan likuiditas perusahaan untuk memenuhi kewajiban pembayaran. Manajemen keuangan yang hati-hati juga bisa membantu menghindari masalah ini.

2. Kendala Eksternal

Jangka waktu pemrosesan sertipikat lama dengan melalui beberapa tahapan membutuhkan waktu yang lama sehingga kepastian hukumnya kurang. Bisa beresiko debitor wanprestasi terlebih dahulu sebelum sertipikat jadi, sehingga tidak bisa dilakukan eksekusi. Kendala tersebut maka solusi Ppat yaitu menunggu proses pensertifikatnya selesai.

Salah satu solusi yang paling sering digunakan adalah melalui mediasi atau negosiasi antara pihak yang memiliki kewajiban dan pihak yang memiliki hak

tanggung. Hal ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai cara pembayaran atau penyelesaian lainnya. Misalnya, dapat dicapai perpanjangan waktu pembayaran, pengurangan kewajiban, atau restrukturisasi utang. Langkah pertama yang perlu diambil adalah membuka jalur komunikasi yang baik antara pihak yang memiliki kewajiban dan pihak yang memiliki hak tanggungan. Dengan saling berdiskusi, baik itu terkait penyebab keterlambatan atau kesulitan dalam pemenuhan kewajiban, solusi terbaik bisa ditemukan. Negosiasi yang transparan sering kali dapat menghasilkan kesepakatan yang adil bagi kedua belah pihak.

Jika pihak yang berutang dalam keadaan kesulitan keuangan, rehabilitasi atau restrukturisasi utang dapat dilakukan, di mana utang tersebut diubah agar dapat dibayar dengan lebih mudah, seperti mengubah besaran angsuran atau bunga. Dengan adanya solusi ini, diharapkan kendala dalam pemenuhan hak tanggungan bisa diselesaikan secara efektif dan menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan hasil Wawancara dengan Bapak Novan Ansyah selaku Kepala seksi Pemasaran PT Bank Perekonomian Rakyat, faktor yang mempengaruhi SKMHT tidak dapat ditngkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Ketika Bank mengetahui dan mencurigai ditengah proses pengembalian utang terjadinya macet dan cidera janji dan debitur yang berhutang tidak dapat dihubungi lagi oleh pihak Bank, maka perlindungan hukum terhadap tanah objek jaminan melalui pelelangan umum.⁶³

faktor-faktor diatas kendala atau kesalahan yang sering terjadi yaitu terdapat kesalahan penulisan pada saat pembuatan akta, disini dalam hal kesalahan penulisan akta sudah sering terjadi dalam pelaksanaan pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Maka dari itu PPAT harus melakukan renvoi atau pembetulan untuk mengatasi dan memperbaiki kesalahan penulisan tersebut.

Renvoi atau pembetulan ini dapat berupa coretan dengan penggantian disahkan apabila salah penulisan kata atau kalimat, penambahan disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang hilang atau belum ditulis, dan coretan tanpa

⁶³ Wawancara dengan Bapak Novan Ansyah, Tanggal 7 Januari 2015

penggantian disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang diulang. Dimana di bawah kalimat pembetulan atau renvoi tersebut harus ditandatangani atau diparaf para pihak yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Terkait dengan lewatnya batas waktu untuk mendaftarkan APHT oleh PPAT maka PPAT dapat digugat oleh para pihak dan akan dikenakan sanksi karena dianggap merugikan para pihak khususnya untuk pihak kreditor. Kendala-kendala yang telah di sebutkan dan dijelaskan oleh penulis di atas merupakan kendala yang biasa terjadi dalam pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan adanya kendala-kendala tersebut juga dapat menghambat pelaksanaan dari proses pembuatan APHT yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kendala pada pembuatan SKMHT khususnya oleh Notaris / PPAT yang membuat SKMHT tersebut secara yuridis tidak ditemukan. Hal ini dikarenakan pengaturan mengenai SKMHT telah jelas diatur dalam UUHT, akan tetapi Kendala tersebut ditemukan pada pengurusan secara administrative yaitu pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT dan besarnya biaya yang diperlukan dalam pensertifikatan objek SKMHT yang belum terdaftar.

Menurut keterangan dari H NURUL AMRI, S.H, MKn. Notaris/PPAT di Kota Jepara, bahwa Dimana, dalam pelaksanaannya SKMHT yang memiliki jangka waktu 3bulan (Pasal 15 ayat (4) UUHT) tidak cukup waktu untuk sampai pada tahap pemasangan APHT, dan konsekuensinya apabila telah lewat waktu maka SKMHT tersebut akan batal demi hukum. Akibatnya kreditur tidak memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan yang diberikan debitur bila wanprestasi, dan debitur tidak mendapatkan biaya yang diperlukan dalam usaha bisnisnya. Hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak.⁶⁴

Lebih lanjut menurut keterangan beliau bahwa dalam prakteknya terhadap tanah yang belum bersertifikat / terdaftar, setelah SKMHT ditandatangani maka proses yang sering menjadi kendala adalah pensertifikatannya. Hal ini

⁶⁴ Wawancara dengan notaris PPAT Kabupaten Jepara

dikarenakan proses tersebut memerlukan waktu yang lama (biasanya lebih dari 3 bulan) dan juga biaya yang cukup besar.

salah satu kendala peningkatan SKMHT menjadi APHT. Hal itu bukan karena biaya peningkatan SKMHT menjadi APHT oleh PPAT, namun karena proses selanjutnya yaitu pensertipikatan terhadap objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang mahal.⁶⁵ Sedangkan terhadap SKMHT lainnya yang tidak mengalami Kendala tersebut berlaku pasal 15 ayat (5) UUHT. Hal ini berdasarkan jumlah masing-masing kreditnya tersebut, dimana tidak perlu mentati jangka waktu berlakunya surat kuasa, dalam hal untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan peraturan perundang-undangan, seperti kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan lain-lain (Peraturan Menteri Negara Agraria/Keputusan Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1996 tentang penjelasan batas waktu penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu), yaitu sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Dalam prakteknya terhadap tanah yang belum bersertipikat/terdaftar, setelah SKMHT ditandatangani maka proses yang sering menjadi Kendala adalah pensertipikatannya. Hal ini dikarenakan proses tersebut memerlukan biaya yang cukup besar.

Berdasarkan hasil wawancara dengan H NURUL AMRI, S.H, MKn Notaris/PPAT di Kota Jepara, berkaitan dengan ketentuan jangka waktu SKMHT terhadap hak atas tanah yang telah terdaftar dalam prakteknya tidak ditemui kendala untuk ditindaklanjuti dengan APHT, sebaliknya terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar dalam praktek tidak dapat terealisasi dengan baik karena waktu yang diberikan tersebut tidak mencukupi kekurangan waktu tersebut terletak pada proses pesertipikatan hak atas tanah, sehingga proses pembuatan APHT mengalami pengunduran waktu.⁶⁶

Dengan ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT yang singkat sedangkan jangka waktu perjanjian kredit lebih lama dari ketentuan tersebut, maka akan merugikan pihak kreditor. Karena tidak mustahil, bahwa

⁶⁵ Wawancara dengan Bapak Novan Ansyah Tanggal 7 Januari 2015

⁶⁶ Wawancara dengan notaris ppat kabupaten jepara

kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum tiga bulan. Kemacetan itu dapat terjadi bukan oleh karena analisis kreditor terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan itu tidak baik, tapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi. Bila terjadi perubahan keadaan tersebut, sudah tentu debitor akan enggan untuk memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya.⁶⁷

karena itikad baik debitor melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali hutangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitor akan berusaha mencegah bank dapat membebani hak tanggungan di atas tanah yang telah diagunkan untuk kreditnya.

Pada umumnya pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah biasanya didahului dengan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang atau disebut juga dengan perjanjian kredit. Berikut adalah tata cara pelaksanaan pendaftarannya Hak Tanggungan :

- a. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Seorang PPAT melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan itu melalui beberapa tahap, di antaranya yaitu;
 1. PPAT melakukan persiapan pembuatan akta terlebih dahulu.
 2. Kemudian setelah pengecekan dinyatakan sesuai, pelaksanaan berikutnya adalah menentukan waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan untuk hadir dihadapan Notaris-PPAT
- b. Setelah disepakati semua hal yang terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan ini maka akta akan dibacakan oleh PPAT dan dijelaskan isinya.
- c. Apabila seluruh isi akta sudah dipahami oleh para pihak baru dilanjutkan dengan penandatanganan oleh pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan, dua orang saksi, dan Notaris-PPAT itu sendiri

⁶⁷ Wawancara dengan Bapak Novan Ansyah Tanggal 7 Januari 2025

- d. Ketentuan dalam hukum pertanahan kita menyebutkan bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) setelah ditandatangani maka dalam waktu tujuh hari kerja setelah itu sudah harus dilakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- e. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- f. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- g. Sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada kreditor (bank) selaku pemegang Hak Tanggungan untuk disimpan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau yang disingkat dengan SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan. Pemberi SKMHT di sini adalah pemilik jaminan, ada kemungkinan sekaligus sebagai debitur tetapi bisa juga bukan debitur melainkan hanya sebagai pemilik jaminan. Sedangkan penerima SKMHT dipastikan adalah kreditor, tidak bisa orang perseorangan yang bukan kreditor. Dalam pelaksanaan di lapangan, tidak sedikit kreditor yang menggunakan SKMHT tersebut dengan alasan yang bermacam-macam.

Menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notariil atau akta PPAT. Adapun alasan pembuatan SKMHT dengan akta notariil yaitu dilihat dari kedudukannya dan objeknya tidak terbatas/nasional, karena letak tanahnya di luar tempat kedudukan PPAT-nya maka itulah alasan mengapa tidak dibuat dengan akta PPAT. Perbedaan SKMHT notariil dengan SKMHT PPAT dilihat dari Surat Keputusan Jabatannya yang disebutkan pada komparasi akta SKMHT dan dari cap/stempel jabatan.

Terkait APHT sesuai pasal 1 ayat (5) , dikatakan juga bahwa setelah perjanjian pokok diadakan, maka pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan dengan

pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, APHT itu merupakan suatu bukti otentik yang dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT guna memberi kepastian hukum bahwa telah terjadinya pemberian hak tanggungan.

Kegiatan yang berkaitan masalah tanah memang tidak pernah lepas urusannya dengan kantor pertanahan. Dalam hal pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan ini secara otomatis pasti ada hubungannya dengan kantor BPN. Sesuai UUHT jelas disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Namun pada kenyataannya di lapangan setelah mendaftar terkadang masih ada hal-hal yang harus diurus dan itu memakan waktu, misalnya saja objek Hak Tanggungan adalah hasil dari jual beli dan sertifikat tanah aslinya belum dibalik nama oleh pemiliknya, maka harus diproses balik nama terlebih dahulu. Biasanya proses balik nama ini bisa memakan waktu lebih dari 7 (tujuh) hari kerja.

Sehubungan dengan terlalu luasnya wilayah kabupaten Jepara ini pun dapat dijadikan alasan menumpuknya pekerjaan di kantor BPN Jepara yang menghambat kelancaran proses pengecekan serta pendaftaran Hak Tanggungan. Memang tidak sedikit sertifikat-sertifikat yang harus diproses oleh kantor BPN Jepara ini. Hal ini yang membuat molornya waktu proses pengecekan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Selain itu juga sumber daya manusianya tidak memadai.

Mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur dari kantor BPN memang sering terjadi dilapangan, hal ini biasanya terkait waktu pengerjaan yang molor dalam pengurusan mulai pendaftaran sampai terbitnya sertifikat Hak Tanggungan. Adapun alasan yang diberikan pihak BPN terkait molornya waktu ini dikarenakan banyaknya akta-akta atau berkas-berkas yang harus dikerjakan oleh staff-staff BPN serta mengingat terbatasnya Sumber Daya Manusia dan sarana prasarana. Dengan demikian solusi yang digunakan adalah dengan menggunakan proses percepatan walaupun nantinya klien dari Notaris ini harus mengeluarkan biaya lebih demi lancarnya semua pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan wawancara yang dilaksanakan tanggal 2 Januari 2025 dengan Notaris-PPAT H NURUL AMRI, S.H, MKn. mengatasi kendala internal yaitu dengan memperbaiki sistem administrasi dan dokumentasi, memastikan bahwa semua proses pencatatan hak tanggungan dilakukan secara transparan, akurat dan teratur serta melakukan pelatihan dan pengembangan kepada petugas yang terlibat dalam pemenuhan hak tanggungan. Sedangkan mengatasi kendala eksternal dengan mengikuti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak tanggungan, serta melakukan pengecekan ulang terhadap semua dokumen dan prosedur sebelum pembuatan akta, memastikan bahwa seluruh informasi yang tercatat sudah benar dan lengkap.

pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur adalah Notaris/Ppat Menjelaskan kepada kreditur dan debitur bahwa keberadaan UUHT ini diperlukan untuk menjamin kepastian hukum para pihak yang berkepentingan terutama dalam hal kegiatan perkreditan pembuatan SKMHT diperlukan apabila sertifikat rumah, jika debitur hak milik belum bersertifikat sebaiknya diikat dengan SKMHT sekaligus dibuatkan sertifikat. Dalam hal pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke hak milik hak tanggungan belum atau tidak ada, Kantor Pertanahan tidak mungkin akan dapat melakukan proses penyalinan dan pencatatan buku-tanah hak tanggungan tersebut, oleh karena itu langsung dibuatkan sertifikat oleh notaris Bank .

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanggung jawab PPAT jika dilihat secara subyektif terhadap APHT yang dibuatnya, bentuk ganti rugi dari PPAT bisa secara individu bahkan juga bisa sebagai seorang pejabat, diartikan sebagai seorang pejabat karena PPAT tersebut masih aktif dalam menjalankan jabatannya, sedangkan tanggung jawab obyektif terkait APHT yang dibuat oleh PPAT, kembali kepada bahwa PPAT hanya bertanggungjawab kebenaran formil dalam membuat APHT, PPAT dapat dimintakan pertanggungjawabannya apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya dalam hal ini Isi, hal-hal atau klausul yang wajib dicantumkan di dalam APHT yakni terdapat dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT. Bahwa pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan APHT terdapat adanya kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian, yang menyebabkan pelaksanaan hak subyektif seseorang menjadi terganggu dan menimbulkan sesuatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga
2. kendala-kendala yang dihadapi PPAT dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap pembebanan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut adanya Kendala Internal yang biasanya dialami oleh kreditur yaitu terkait dengan pengumpulan dokumen-dokumen yang banyak dengan jangka waktu yang terbilang cukup singkat sedangkan dokumen yang dibutuhkan

banyak. Kendala Ekternal yang sering dialami oleh PPAT yaitu pengecekan sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang dibilang terlalu lama (30 hari) hal ini dikarenakan banyaknya pengecekan sertifikat hak atas tanah untuk pegajian APHT, selain itu masih terdapat data dalam sertipikati Hak Atasi Tanah yang tidak sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan dan harus diukur lagi atau ganti blanko, dalam hal sertipikat harus dilakukan plotting daerah untuk menentukan titik tanah objek Hak Tanggungan terbilang cukup lama prosesnya. Untuk mengatasi kendala tersebut dengan mengikuti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak tanggungan, serta melakukan pengecekan ulang terhadap semua dokumen dan prosedur sebelum pembuatan akta, memastikan bahwa seluruh informasi yang tercatat sudah benar dan lengkap.

Solusi yang digunakan adalah melalui mediasi atau negosiasi antara pihak yang memiliki kewajiban dan pihak yang memiliki hak tanggungan. Hal ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai cara pembayaran atau penyelesaian lainnya diharapkan kendala dalam pemenuhan hak tanggungan bisa diselesaikan secara efektif

B. Saran

1. Demi kepastian hukum sebaiknya PPAT selalu memenuhi kewajiban mendaftarkan APHT dalam waktu 7 (tujuh) hari, hal ini bertujuan agar terciptanya ketertiban dan kepastian dalam pendaftaran pertanahan dan mengurangi sengketa yang dapat muncul dikemudian hari. Sebaiknya PPAT memenuhi kewajiban pendaftaran APHT dalam waktu yang ditentukan oleh undang-undang agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan mencegah munculnya gugatan terhadap PPAT. Di samping itu pemberian sanksi yang ditentukan dalam Pasal 23 ayat (1) harus dilaksanakan, sebab sanksi tanpa pelaksanaan sanksi itu sendiri adalah tidak berguna, guna terciptanya kepastian dan ketertiban hukum.

2. disarankan kepada pihak Bank menerapkan prinsip pemberian kredit secara baik dan benar sehingga dapat mengurangi terjadinya kredit bermasalah serta melaksanakan sosialisasi Hak Tanggungan dan konsekuensi hukumnya kepada Masyarakat supaya masyarakat mengerti dan tidak terjadinya salah paham terhadap alur penetapan hak Tanggungan dan apa yang menjadi hak dan Kewajibannya.



DAFTAR PUSTAKA

AL Qur'an

AL Hadist

A. Buku

- A. P. Parlindungan, 2018, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Penerbit Mandar Maju)
- Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Andreas Albertus Andi Prajitno, 1996, *Hukum Fidusia*, (Malang : Selaras, AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan dan Sejarah Berlakunya*, (Bandung : Mandar Maju)
- Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*,: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta
- Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta
- Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Djambatan)
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, (Djambatan : Jakarta)
- Dzulkifli Umar and Utsman Handoyo, 2014, *Kamus Hukum*, Mahirsindo Utama, Surabaya,
- G.H.S Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta
- IG.Kartasapoetra,dkk, 1991, *Hukum Tanah : Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta : Rhineka Cipta)
- Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan kedua, (Refika Aditama : Bandung)

- Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kesatu, (Refika Aditama : Bandung)
- Hans Kelsen, Cet. ke-2, 2012, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta
- Hans Kelsen, 2008, *Pure Theory of Law*, Terjemah, Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Bandung: Penerbit Nusa Media
- Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua (Citra Aditya Bakti : Bandung)
- Husaini Usaman dan Purnomo Setiady Akbar, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta
- Ismail, 2018, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana, Yogyakarta
- Jonaedi effendi, Johnny Ibrahim, 2018, "metode penelitian hukum normative dan empiris", prenadamedia Grup
- Kasmir, 2004, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada)
- Komariah, 2005, *Hukum Perdata*, Cetakan kelima (Universitas Muhammadiyah Malang Press : Malang)
- Morrisan, 2017, "Metode Penelitian Survei", Kencana, Jakarta
- Mudakir Iskandarsyah, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Sagung Seto, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta
- Remi Syahdeni, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Jakarta : Alumni)
- Rudy Indrajaya dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, (Bandung: Refika Aditama)

- Sandu Siyoto dan Ali Sodik , 2015, *Dasar Metodologi Penelitian*, Literasi Media Publishing, Yogyakarta
- Soerjono Soekanto, 2011 “*Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*” Rajawali Pres, Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan singkat)*, Rajawali Pres, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1981, “*pengantar Penelitian Hukum*”, UI Press, Jakarta
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapai Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Cet.1, Bandung, Penerbit Alumni
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapai Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Penerbit Alumni
- Suyitno LS, 2007, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Makalah disampaikan pada Kongres IV Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Up Grading Refreshing Course*, Surabaya, 30-31 Agustus-1 September)
- Tatang. M. Amirin, 2003, *Pokok-Pokok Teori Sistem*, Rajawali Press, Jakarta
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-1, (Kencana : Jakarta)
- Usman, Rachmadi, 1999 , *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta : Djambatan)

B. Jurnal dan Karya Ilmiah

- Arina Ratna Paramita, Djumadi Purwoatmodjo, 2022, *Analisis Legalitas Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Perlindungan Kreditor NOTARIUS*, Jurnal Ilmiah Universitas Udayana, Volume 15 Nomor 2
- Asuan, 2021, *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit*, Jurnal Res Justitia, Volume 19 Nomor 1

I Putu Deny Wiryanta, 2016, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Kota Denpasar*, jurnal ilmiah , Volume 6 Nomor 1

Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Cetakan ke 1, (Kencana:jakarta) *Perlindungan Hukum bagi Kepentingan Kreditor*, Jurnal Law Reform, Vol.5 No.1, April 2010

R.Ramadipta, 2017, *Tanggung Jawab Hukum Ppat Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/Pdt/2012)*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Republik Indonesia 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 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

D.Internet

Alwesius, 2010, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris Atau PPAT)*, 10 Januari 2025, <http://alwesius.blogspot.com/2025/09/blog-post.html>, (07.51).