

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN
HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN
PENGADILAN
(Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019/PN Ckr)
TESIS**



Diajukan Oleh:

Della Noviana Putri

21302300200

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn) FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN
HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN
PENGADILAN**

(Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019/PN Ckr)

TESIS

**Diajukan untuk Peyusunan Tesis
Program Studi Magister Kenotariatan**



Oleh:

Della Noviana Putri

NIM : 21302300200

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN
HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN
PENGADILAN**

(Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019/PN Ckr)

TESIS

Oleh :

Della Noviana Putri

NIM : 21302300200

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal, 26 Oktober 2025



Dr. Trubus Wahyudi, S.H., M.H
NIDN. 8862970018

Mengetahui,
Dean Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN : 0620046701

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN
HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr)**

TESIS

Oleh:

Della Noviana Putri

NIM : 21302300200

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.K.n)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 13 November 2025
Dan dinyatakan LULUS


Tim Penguji
Ketua,



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN 8905100020

Anggota,



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

NIDN: 0617106301

Anggota



Dr. Trubus Wahyudi, S.H., M.H.

NIDN: 8862970018

Anggota

Mengetahui,

Dean Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 0620046701

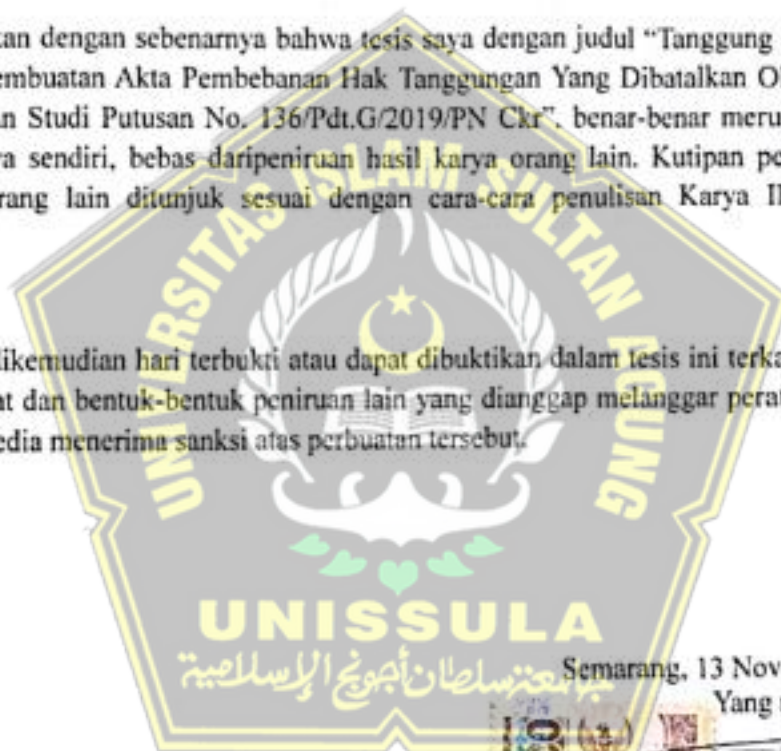
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **DELLA NOVIANA PUTRI**
NIM : 21302300200
Program Studi : Magister Kenotariatan ((M.Kn.)
Fakultas/Program : HUKUM

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Tanggung Jawab Ppat Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019/PN Ckr” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan Karya Ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.



Semarang, 13 November 2025
Yang menyatakan



Della Noviana Putri
21302300200

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **DELLA NOVIANA PUTRI**
NIM : 21302300200
Program Studi : Magister Kenotariatan (M.K.n.)
Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul:

TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN (Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr)

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, 13 November 2025

Yang Menyatakan



Della Noviana Putri

21302300200

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

قُلْ كُلٌّ يَعْمَلُ عَلَىٰ شَاكِلَتِهِ فَرَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَنْ هُوَ أَهْدَىٰ سَبِيلًا ﴿٨٤﴾

Artinya : “Katakanlah (Muhammad), "Setiap orang berbuat sesuai dengan pembawaannya masing-masing." Maka Tuhanmu lebih mengetahui siapa yang lebih benar jalannya.” (Q.S Al Isra Ayat 84).

PERSEMBAHAN :

Tesis ini penulis persembahkan untuk:

1. Panutanku, Ayahanda Tohari, beliau memang tidak sempat menyelesaikan bangku perkuliahannya karena suatu halangan, namun beliau mampu mendidik penulis, memberikan semangat dan motivasi tiada henti hingga dapat menyelesaikan studinya sampai Magister.
2. Pintu surgaku, Ibunda Rochaeni & Ibunda Eli. Terima kasih sebesar-besarnya penulis berikan kepada beliau atas segala bentuk bantuan, semangat, dan do'a yang tiada hentinya selama ini. Terima kasih atas nasihat yang selalu diberikan meski terkadang pikiran kita tidak sejalan, terima kasih atas kesabaran dan kebesaran hati menghadapi penulis yang keras kepala. Ibu menjadi penguat dan pengingat paling hebat. Terima kasih sudah menjadi tempatku untuk pulang, bu.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas Rahmat dan karunia-nya yang telah diberikan, sehingga tesis saya yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN (Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019/PN Ckr)”**. Dapat terselesaikan tepat pada waktunya dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Apresiasi yang tidak terkira saya ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H Gunarto, S.H., S.E., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, Selaku Ketua Umum Yayasan Universitas Islam Sultan Agung.
3. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
5. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H., Selaku Sekertaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Trubus Wahyudi, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing saya dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang penuh kesabaran dalam membimbing penulis sampai terselesaikannya tesis ini menjadi sempurna.

7. Para penguji Ujian Tesis yang telah memeberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat.
8. Bapak dan Ibu Dosen pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, yang telah memberikan ilmu, bimbingan, serta wawasan berharga selama penulis menempuh pendidikan di jenjang magister.
9. Bapak dan Ibu Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan, yang senantiasa memberikan informasi, layanan, serta dukungan administratif selama proses perkuliahan berlangsung.
10. Orang tua saya yang tercinta dan tersayang, Bapak Tohari, Ibu Rochaeni, dan Ibu Eli, orang hebat yang selalu menjadi penyemangat saya sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia, yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta dan selalu memberikan motivasi.
11. Kakak-kakak yang saya sayangi Neni Anggalia, Ferry Ariyanto (alm), Irwan Saihu, Fitri Yuliana, Tri Noviani, Ika Amelia yang selalu support dan menjadi teman yang baik untuk adiknya, dan selalu berusaha memenuhi ketertinggalanku dari yang lain.
12. Adik saya tercinta Cindy Putri Nabila, Herlina Fuzi Lestari, yang telah menyemangati dan menemani berkeluh kesah dalam proses penyusunan tesis ini.
13. Sahabat-sahabat saya Mashinta Cahya Rizki Ning Tyas, Dina Priska Sejati, Yuniar Jameliani, Shefira Dzakwan Anandiva, Ade Tri Handini yang selalu memberi semangat penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
14. Kepada keluarga kecil saya, Titis Yosi Nur Baeti, S.H, Tiara Khoirunnisak, S.H, terimakasih telah menjadi rumah kedua di semarang yang selalu kebersamai penulis.

15. Pasha Maharani Azzahra, S.H., M.Kn, Azzahra Lintang Areta, S.H., M.Kn, walaupun singkat terima kasih telah menjadi teman dan kebersamai penulis dalam menyelesaikan perkuliahan magister kenotariatan ini.
16. Didik Misbahcul Aziz, S.H., kekasih saya, seseorang yang kehadirannya begitu berarti dalam setiap proses perjuangan menyelesaikan tesis ini. Terima kasih atas segala bantuan, arahan, dan kesabaran yang tiada batas. Terima kasih telah menjadi teman diskusi saat logika mulai buntu, menjadi penenang di tengah tekanan, dan menjadi penyemangat. Tanpamu, mungkin perjalanan ini akan terasa lebih berat.
17. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu karena keterbatasan, namun telah memberikan kontribusi dan dukungan yang berarti dalam proses penyelesaian tesis ini.

Inshaallah Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan perlindungan-Nya kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan tesis ini. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki berbagai kekurangan, baik dari segi substansi maupun penyajian, yang tidak terlepas dari keterbatasan penulis sendiri. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati, penulis membuka diri terhadap kritik dan saran yang membangun guna perbaikan di masa yang akan datang. Penulis berharap, karya ini dapat memberikan manfaat nyata bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum serta bagi siapapun yang memerlukannya. Atas segala perhatian dan bantuannya, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Penulis,

Della Noviana Putri

ABSTRAK

PPAT memiliki tanggung jawab penting dalam menyusun akta otentik. Beberapa akta yang dibuatnya adalah Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) yang dibuat guna memperoleh kredit di Bank dengan jaminan hak atas tanah (Hak Tanggungan). Dalam menjalankan tugasnya PPAT wajib berpedoman pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah guna menjamn legalitas dan keberlakuakn akta yang diterbitkannya. Permasalahan muncul ketika APHT yang telah dibuat dan digunakan dalam proses pendaftaran hak tanggungan kemudian dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen menyatakan bahwa tanggung jawab hukum mengharuskan individu menanggung akibat perbuatannya, baik sengaja maupun tidak. Kedua penelitian ini menggunakan teori kewenangan untuk menjalankan tugas pemerintahan yang sah, bersumber dari atribusi (konstitusi), delegasi, dan mandat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran sentral dalam menjamin keabsahan akta pertanahan, khususnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menjadi dasar perlindungan hukum bagi kreditur. PPAT wajib bekerja cermat, profesional, dan sesuai peraturan seperti UUPA, UU Hak Tanggungan, PP Pendaftaran Tanah, serta Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018. Kelalaian PPAT dalam memeriksa dokumen, memastikan keabsahan objek tanah, atau mematuhi prosedur dapat menimbulkan tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana, serta berpotensi menyebabkan akta dibatalkan melalui putusan pengadilan. Hasil analisis menegaskan bahwa ketelitian, integritas, dan kepatuhan PPAT terhadap hukum sangat menentukan kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, dan tertib administrasi pertanahan.

Kata Kunci: *PPAT, hak tanggungan, putusan pengadilan.*

ABSTRACT

Land Deed Officials (PPATs) have a crucial responsibility in drafting authentic deeds. Some of the deeds they draft include Power of Attorney to Encumber Mortgages (SKMHT) and Deeds of Encumbrance of Mortgages (APHT), which are prepared to obtain bank loans secured by land rights (Hak Tanggungan). In carrying out their duties, PPATs are required to adhere to the provisions of Government Regulation Number 24 of 2016, which amends Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Regulations on the Position of Land Deed Makers, to ensure the legality and validity of the deeds they issue. Problems arise when APHTs, which have been prepared and used in the mortgage registration process, are later revoked by a court decision.

The theory used in this study is Hans Kelsen's theory of legal responsibility, which states that legal responsibility requires individuals to bear the consequences of their actions, whether intentional or not. Both studies utilize the theory of authority to carry out legitimate government duties, derived from attribution (constitution), delegation, and mandate.

The research findings indicate that Land Deed Officials (PPAT) play a central role in ensuring the validity of land deeds, particularly the Mortgage Rights Granting Deed (APHT), which serves as the basis for legal protection for creditors. PPATs are required to work meticulously, professionally, and in accordance with regulations such as the Basic Agrarian Law (UUPA), the Mortgage Rights Law, the Government Regulation on Land Registration, and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) No. 2 of 2018. Failure by PPATs to examine documents, ensure the validity of land objects, or comply with procedures can result in administrative, civil, and criminal liability, and potentially lead to the deed being annulled by a court decision. The analysis confirms that the PPAT's thoroughness, integrity, and compliance with the law are crucial for legal certainty, protection of the parties' rights, and orderly land administration.

Keywords: *PPAT, mortgage rights, court decisions.*

DAFTAR ISI

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| USULAN PENELITIAN..... | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |
| USULAN PENELITIAN..... | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |
| PERNYATAAN KEASLIAN | IV |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | VI |
| MOTTO..... | VII |
| KATA PENGANTAR | VIII |
| DAFTAR ISI | XIII |
| BAB I | 1 |
| PENDAHULUAN | 1 |
| A. LATAR BELAKANG | 1 |
| B. RUMUSAN MASALAH | 7 |
| C. TUJUAN PENELITIAN | 8 |
| D. MANFAAT PENELITIAN | 8 |
| E. KERANGKA KONSEPTUAL | 9 |
| F. KERANGKA TEORI..... | 11 |
| G. METODE PENELITIAN | 14 |
| 1. Jenis Penelitian..... | 14 |
| 2. Metode Pendekatan hukum..... | 15 |
| 3. Jenis dan Sumber Data | 16 |
| 4. Metode Pengumpulan Data | 17 |
| 5. Metode Analisis Data | 18 |
| H. SISTEMATIKA PENULISAN..... | 18 |
| BAB II..... | 20 |
| TINJAUAN PUSTAKA..... | 20 |
| A. TINJAUAN UMUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH | 20 |
| 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah..... | 20 |
| 2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah..... | 23 |
| 3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah..... | 27 |
| 4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah | 28 |
| 5. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah | 30 |
| 6. Sanksi dan Pelanggaran Berat Pejabat Pembuat Akta Tanah | 35 |
| B. TINJAUAN UMUM AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) | 37 |
| 1. Pengertian Akta Pebebanan Hak Tanggungan..... | 37 |
| 2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan | 42 |
| 3. Pengertian dan Unsur-Unsur Kredit..... | 45 |
| 4. Pelaksanaan Perjanjian Jaminan Kredit Antara Kreditor dan Debitur | 48 |
| C. PENDEKATAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM..... | 52 |
| 1. Pengertian Hak Tanggungan Dalam Islam | 52 |
| 2. Dasar Hukum Hak Tanggungan dalam Islam..... | 55 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3. Rukun dan Syarat Hak Tanggungan Dalam Islam | 57 |
| BAB III | 61 |
| PEMBAHASAN..... | 61 |
| A. PERTANGGUNGJAWABAN PPAT ATAS PEMBATALAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUATNYA. | 61 |
| B. FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN..... | 71 |
| C. KONSEP IDEAL PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN. | 80 |
| BAB IV | 86 |
| PENUTUP | 86 |
| A. KESIMPULAN..... | 86 |
| B. SARAN | 87 |
| DAFTAR PUSTAKA | 89 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian memiliki dua bentuk yaitu perjanjian dibawah tangan dan perjanjian otentik. Dalam Pasal 1874 KUHPerdara perjanjian dibawah tangan diartikan sebagai “*akta yang ditandatangani dibawah tangan surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa prantara seorang pejabat umum*”¹. Diartikan bahwa pejabat umum ialah jabatan yang diberikan kepada seseorang yang diberi wewenang oleh aturan hukum untuk melakuka tugas-tugas tertentu yang berhubungan dengan kepentingan public, seperti notaris yang berwenang membuat akta otentik.

Sedangkan perjanjian otentik atau secara umum disebut sebagai akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa “*akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang*”. Salah satu Lembaga yang memiliki wewenang erat dalam pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya adalah notaris. Sedangkan dalam perjanjian yang berhubungan dengan Hak Tanggungan harus melalui pejabat khusus yang disebut sebagai PPAT.

Karena antara notaris dengan PPAT memiliki kewenangan dan dasar hukum yang berbeda. Pengertian Notaris dalam Pasal 1 angka 1 UUJN disebut sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya². Sedangkan PPAT dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan

¹ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian Dibawah Tangan.

² Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, tentang Pengertian Notaris.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara, Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab penting dalam menyusun akta otentik terkait hak atas tanah serta tindakan hukum lainnya yang berkaitan. Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT wajib berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna menjamin legalitas dan keberlakuan akta yang diterbitkannya. Ketentuan mengenai fungsi, wewenang, dan tanggungjawab PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik serta melaksanakan sebagai fungsi administrasi pertanahan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP. No, 24 Tahun 2016 tentang (PPAT).

Kemudian, dalam kaitannya dengan proses pembuatan akta otentik itu sendiri, PPAT harus mematuhi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perka BPN No. 8 Tahun 2012).⁴

³ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut Perka BPN No.8 Tahun 2012.

Pendaftaran tanah 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.⁵

Dalam memperoleh pembiayaan kredit biasanya seseorang melakukan perjanjian kredit di bank salah satunya, melalui mekanisme hak tanggungan. Karena pembiayaan melalui hak tanggungan di nilai efisien dan memiliki perlindungan dan kepastian hukum yang jelas. Menurut Remy Shahdeini Hak Tanggungan merupakan penguasaan atas hak tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai hak tanggungan yang dijadikan agunan. Namun bukan untuk di kuasa secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjual nya jika debitur cedera janji wanprestasi dan mengambil dari hasilnya, seluruhnya, atau Sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.⁶

Dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa "*Hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan*". Salah satu lembaga jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dapat diartikan sebagai hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Atau apabila kreditor wanprestasi kreditor sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual

⁵ Arie S, Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, hlm 81.

⁶ Remy Shahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketntuan-Ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan suatu kajian mengnai undang-undang hak tanggungan*, Bandung, Alumni, hlm. 1.

melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.⁷

Dalam perbankan telah menentukan bahwa dalam pemberian kredit, disamping memperhatikan aspek ekonomi dan bisnis perbankan, bank juga harus memperhatikan aspek pengaman dari segi hukum (*legal security*).⁸ Setelah Bank menerima dan menyetujui kredit, Bank memiliki beberapa fungsi yang salah satu diantaranya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak debitur cidera janji atau wanprestasi. Setiap debitur yang mengagunkan tanah dan/atau bangunannya kepada kreditor, baik dari lembaga perbankan maupun *non-bank*, dalam suatu perjanjian utang-piutang, diwajibkan untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dokumen tersebut selanjutnya akan didaftarkan di kantor pertanahan setempat, sesuai dengan lokasi tanah yang dijadikan objek jaminan hak tanggungan.⁹

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan surat kuasa yang diberikan oleh pihak pemberi jaminan kepada pihak lain umumnya kepada pihak Bank untuk melakukan pembebanan hak tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Ketentuan mengenai SKMHT ini diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sedangkan yang dimaksud (APHT) merupakan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan jaminan berupa hak

⁷ K. Wantjik Saleh, 1990, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 3.

⁸ M. Khodin, 2012, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Surabaya, Laksbang Justitia, hlm. 2.

⁹ J. Satrio, 2012, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 11.

tanggungannya yang dibebani di atas obyek hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan kepada kreditor. Dalam pembuatannya harus memenuhi ketentuan dan syarat yang diatur dalam UUHT.

Dalam proses pemberian hak tanggungan, pihak pemberi hak wajib hadir secara langsung di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila yang bersangkutan tidak dapat hadir secara pribadi, maka ia harus menunjuk pihak lain sebagai kuasanya melalui pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. SKMHT ini dapat disusun oleh Notaris maupun oleh PPAT. Tujuan utama dari SKMHT adalah untuk memberikan kuasa guna melakukan pembebanan hak tanggungan serta segala hal yang berkaitan dengan pelaksanaannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).¹⁰

Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus ada keyakinan pada Notaris atau PPAT bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru disyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftarkan. Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukanya dalam buku tanah dikantor pertanahan.¹¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT memiliki tugas utama untuk melaksanakan

¹⁰ Pasal 1795 KUHPerdata

¹¹ Irma Devita Purnamsari, 2011, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Kiat-Kiat Cerdas Mdah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung, Kaifa, hlm. 12.

sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah, khususnya dengan membuat akta sebagai alat bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta tersebut kemudian dijadikan sebagai dasar dalam proses pendaftaran tanah yang timbul akibat perbuatan hukum tersebut.¹² PPAT dikatakan sebagai pejabat umum yang mandiri dan dituntut profesionalisme dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, salah satunya mengenai pembuatan Akta dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Permasalahan muncul ketika APHT yang telah dibuat dan digunakan dalam proses pendaftaran hak tanggungan kemudian dibatalkan oleh putusan pengadilan. pembatalan tersebut tentu menimbulkan ketidakpastian hukum serta dapat merugikan pihak-pihak terkait, khususnya kreditur. Keabsahan dan kekuatan hukum APHT yang dibatalkan menjadi isu utama yang perlu dikaji lebih lanjut. Pembatalan APHT oleh pengadilan kerap kali disebabkan oleh kelalaian PPAT, seperti tidak mencermati keaslian dokumen, tidak memverifikasi status tanah, atau tidak memastikan bahwa para pihak benar-benar memiliki kepastian hukum. Dalam hal ini, muncul pertanyaan mengenai sejauh mana tanggung jawab PPAT atas akta yang dibuatnya dan akibat hukum dari pembatalan akta tersebut.

Disisi lain, pembatalan oleh APHT oleh pengadilan dapat memunculkan kerugian ekonomi yang signifikan, terutama bagi pihak kreditur. Keadaan ini menimbulkan pertanyaan yuridis mengenai pemulihan hak kreditur serta mekanisme penyelesaian sengketa terhadap akta yang batal demi hukum atau

¹² Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta, Kencana, hlm. 125

dibatalkan karena cacat procedural. Seperti kasus pada Putusan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ckr yang telah membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sri Utami, S.H., M.Kn. yang mengakibatkan kreditor (dalam hal ini Bank BTN) kehilangan atas objek jaminan. Dengan adanya hal tersebut, melihat pentingnya kedudukan APHT dalam transaksi pembiayaan, dan potensi pembatalanya yang dapat menciptakan ketidakpastian hukum, maka kajian mendalam mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT menjadi sangat relevan.

Hukum merupakan lembaga sosial dalam Masyarakat yang berfungsi untuk menjamin terlaksananya hak dan kewajiban antar warga Masyarakat, baik terhadap individu maupun terhadap negara¹³. Perlu adanya kepastian hukum mengenai batas kewenangan dan tanggung jawab yang melekat pada jabatan PPAT. Berdasarkan uraian diatas, penting untuk meneliti secara lebih lanjut mengenai ***“Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan”***. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap penguatan aspek legalitas akta PPAT dan memberikan pemahaman lebih luas mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas maka terdapat permasalahan yang dapat digunakan sebagai bahan penelitian sebagai berikut:

1. Mengapa PPAT bertanggungjawab atas pembatalan akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuatnya?

¹³ Trubus Wahyudi, 2024, *Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Nasional Teori Penerapan, Pengembangan dan Implementasi di Indonesia*, SANLAR: Sultan Agung Notary Law Review, Jilid 6, No. 2, SINTA 5.

2. Bagaimana faktor yang mempengaruhi PPAT di dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan?
3. Bagaimana konsep ideal PPAT terhadap Akta Pembebanan Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dituju dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab PPAT atas pembatalan akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuatnya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor yang mempengaruhi PPAT di dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis konsep idela Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum perdata terkait kewenangan serta tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dengan mengkaji tanggung jawab PPAT dalam kasus pembatalan APHT oleh Putusan Pengadilan, penelitian ini juga dapat memperkaya literature akademik mengenai validitasakta otentik dan peran pejabat umum dalam sistem hukum nasional.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para PPAT dalam melaksanakan tugasnya agar lebih berhati-hati, cermat, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya dalam pembuatan APHT. Penelitian ini juga bermanfaat bagi para praktisi hukum, seperti Notaris, Advokat, dan pihak perbankan atau lembaga pembiayaan yang menggunakan APHT sebagai jaminan kredit, dalam memahami konsekuensi hukum atas pembebanan APHT.

3. Manfaat Yuridis

Dari sisi hukum, penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai dasar-dasar pertanggungjawaban PPAT dalam konteks pembatalan akta oleh Putusan Pengadilan, serta memberikan panduan hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang memadai.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian ini dibangun atas dasar hubungan antara tiga unsur utama sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam menyusun akta terkait peralihan hak atas tanah dan/atau akta lain yang berkaitan dengan pembebanan hak atas tanah. Bentuk akta yang dibuat telah ditentukan secara resmi dan berfungsi sebagai alat bukti bahwa suatu perbuatan hukum tertentu atas tanah telah dilakukan, dengan ketentuan

bahwa tanah tersebut berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.¹⁴

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa tugas utama PPAT adalah melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan tugas tersebut, PPAT berkewajiban menyusun akta sebagai alat bukti atas pelaksanaan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hal ini sejalan dengan definisi kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan perubahan dari PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta yang disusun oleh PPAT selanjutnya digunakan sebagai landasan untuk melakukan perubahan data atau informasi dalam sistem pendaftaran tanah, yang timbul akibat dari suatu tindakan hukum. Adapun bentuk-bentuk tindakan hukum tersebut di antaranya meliputi:¹⁵

- a. Kegiatan Jual dan Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibahh
- d. Pemasukan ke dalam Perusahaan
- e. Pembagian Hak Bersama

¹⁴ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, Depok, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 86.

¹⁵ Pasal 4 ayat (1) 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

- f. Pemberian Hak Tanggungan
 - g. Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Tanah Hak Milik.
 - h. Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
2. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

Merupakan dokumen penting dalam transaksi property, terutama saat mengambil kredit pemilikan rumah (KPR), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berisi perjanjian pemberian hak tanggungan atas tanah atau property sebagai jaminan untuk pelunasan utang.
 3. Tanggung Jawab

Sikap dan perilaku seseorang untuk melaksanakan tugas dan kewajiban dengan sungguh-sungguh, serta kesiapan untuk menanggung segala resiko atas perbuatan sendiri.
 4. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak

Khususnya dalam konteks perjanjian dan transaksi, berarti memastikan bahwa hak-hak dan kepentingan mereka dilindungi dan dijamin oleh hukum. Perlindungan ini dapat berupa jaminan kepastian hukum, hak untuk menuntut ganti rugi atau pertanggungjawaban jika terjadi pelanggaran, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang adil.

F. Kerangka Teori

1. Teori Tanggung Jawab Hukum (Hans Kelsen)

Menurut Hans Kelsen, dalam teorinya mengenai tanggung jawab hukum, ia menyatakan bahwa seorang harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum, artinya individu memikul tanggung jawab untuk

perbuatannya dan dapat dikenai sanksi apabila tindakannya dinilai melanggar hukum. lebih lanjut, Kelsen menegaskan bahwa tanggung jawab ini bersifat subyektif, di mana setiap orang dianggap bertanggung jawab atas akibat hukum dari perbuatan yang dilakukannya. Lebih lanjut Hans Kelsen Menyatakan bahwa:¹⁶

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:¹⁷

- a. *Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri*
- b. *Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.*
- c. *Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.*
- d. *Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.*

Dalam terminologi hukum, tanggung jawab dikenal dengan dua istilah utama, yaitu *liability* dan *responsibility*. Istilah *liability* merujuk pada bentuk pertanggungjawaban hukum atau tanggung gugat atas kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum. Sementara itu, *responsibility* lebih berkaitan dengan bentuk pertanggungjawaban dalam ranah politik. Teori mengenai tanggung jawab cenderung menitikberatkan pada pemahaman bahwa tanggung jawab lahir dari ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

¹⁶ Hans Kelsen (a),2006, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Huku Hans Kelsen (b),2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Bandung, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media, hlm. 140. Deskriptif Empirik, Jakarta, BEE Media Indonesia, hlm. 81*

¹⁷ *Ibid.*, hlm 82

Oleh karena itu, tanggung jawab dalam konteks ini dipahami sebagai *liability*, yakni konsep hukum yang mengatur kewajiban seseorang untuk mempertanggungjawabkan suatu tindakan yang dapat dikenai sanksi apabila tindakan tersebut bertentangan dengan hukum.

2. Teori Kewenangan

Para ahli memiliki pandangan yang beragam mengenai konsep kewenangan dan asal-usulnya. Beberapa mengaitkan kewenangan dengan kekuasaan (kuasa), sementara yang lain membedakan keduanya serta membedakan antara atribusi, delegasi, dan mandat. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa setiap tindakan dalam pemerintahan harus bersandar pada kewenangan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Ia menjelaskan bahwa kewenangan diperoleh dari tiga sumber utama, yaitu kewenangan atribusi, kewenangan delegasi, dan kewenangan mandat. Kewenangan atribusi biasanya dibatasi oleh pembagian kekuasaan negara sebagaimana diatur dalam konstitusi, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat berasal dari pelimpahan atau penyerahan wewenang dari pihak yang lebih tinggi kepada pihak yang lebih rendah.¹⁸

Dalam delegasi, proses pelimpahan kewenangan dilakukan dari satu lembaga pemerintahan kepada lembaga pemerintahan lain, berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Setelah delegasi dilakukan, tanggung jawab sepenuhnya beralih kepada pihak penerima delegasi (delegataris). Pihak yang memberikan delegasi tidak lagi dapat menggunakan kewenangan tersebut, kecuali jika dilakukan penarikan

¹⁸ Philipus M Hadjon, R. Sri Soemantri Marto Soewgnjo, dkk., 2008, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, hlm. 87.

kembali berdasarkan asas *contrarius actus*, yakni asas yang menyatakan bahwa pencabutan suatu keputusan hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang mengeluarkan keputusan tersebut, dan melalui prosedur yang setara atau lebih tinggi tingkatannya.

Sementara itu, dalam sistem mandat, pelimpahan kewenangan biasanya terjadi dalam hubungan hierarkis antara atasan dan bawahan, bersifat administratif atau rutin, dan tanggung jawab tetap berada pada pihak pemberi mandat. Berbeda dengan delegasi, pemberi mandat masih memiliki kewenangan untuk sewaktu-waktu menggunakan kembali kewenangan yang telah diserahkan.¹⁹ Berdasarkan uraian sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa kewenangan merupakan elemen fundamental yang melekat pada suatu negara. Kewenangan merupakan bentuk kuasa yang diberikan kepada individu atau sekelompok orang untuk mengatur, memerintah, serta melaksanakan tanggung jawab sesuai dengan bidang tugas yang diembannya. Dalam menjalankan tugas tersebut, pihak yang diberi kuasa memiliki hak untuk melaksanakan kewenangannya secara sah, sesuai dengan batas dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam pemberian wewenang tersebut.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu metode penelitian yang dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber utama dalam

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 88

menganalisis permasalahan hukum.²⁰ Penelitian ini juga dikenal sebagai penelitian doktrinal, di mana hukum sering dipahami sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau sebagai kaidah dan norma yang menjadi pedoman dalam perilaku manusia yang dianggap sesuai.²¹

Berdasarkan definisi tersebut, jenis penelitian yang dilakukan dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif, di mana peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus, tanpa melakukan penelitian lapangan. Penelitian ini difokuskan pada penggunaan bahan pustaka (data sekunder), yang umumnya disebut juga sebagai penelitian hukum perpustakaan. Penelitian asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap sinkronisasi hukum, penelitian terhadap sejarah hukum, dan penelitian terhadap perbandingan.²²

2. Metode Pendekatan hukum.

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif (*doktrinal*) merupakan pendekatan yang mengandalkan bahan pustaka atau studi dokumen serta pendapat para ahli yang relevan. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang menjadikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan sebagai dasar utama dalam

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 13.

²¹ Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 118.

²² Ediwarman. Monograf, 2011, *Metode Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan, 2011, hlm. 94.

menganalisis permasalahan hukum yang dikaji.²³ Pendekatan konseptual merujuk pada pendekatan yang berangkat dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan memeriksa berbagai pandangan dan doktrin yang ada dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan gagasan-gagasan yang membentuk pemahaman tentang hukum, konsep-konsep hukum, dan prinsip-prinsip hukum yang relevan dengan isu yang sedang diteliti.²⁴

Selain itu, penelitian ini juga mengadopsi pendekatan kasus (*case approach*), yang bertujuan untuk menelaah putusan-putusan pengadilan yang relevan dengan Putusan Pengadilan yang membatalkan APHT. Pendekatan ini memungkinkan penulis untuk mengkaji landasan yuridis serta pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan. Di samping itu, melalui pendekatan ini, penulis dapat memahami secara lebih mendalam bagaimana peran dan tindakan hukum yang diambil oleh hakim dalam memutus.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data penelitian ini terdiri dari berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara yuridis dan berlaku langsung dalam konteks isu yang dikaji. Bahan ini meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, putusan pengadilan, dokumen-dokumen resmi, serta catatan yang berkaitan dengan proses pembentukan peraturan perundang-

²³ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm.93.

²⁴ *Ibid.*, hlm.135.

undangan.²⁵ Bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan perubahan dari PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan sumber yang berfungsi untuk menjelaskan, menafsirkan, atau menganalisis bahan hukum primer. sumber ini mencakup literature hukum, artikel, dalam jurnal ilmiah, pandangan para pakar hukum, publikasi dari media massa, serta hasil-hasil penelitian terdahulu yang memiliki relevansi topik yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan sumber pendukung yang berfungsi memberikan penjelasan tambahan atau panduan terkait bahan hukum primer dan sekunder. Sumber ini meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan referensi hukum berupa lainnya yang berkaitan erat dengan topik penelitian yang dibahas.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua pendekatan, yakni penelusuran literatur secara offline dan online (*library*

²⁵ Ali, Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 106.

reseacrh). Penelusuran secara offline dilakukan dengan mengakses sumber-sumber pustaka dari media konvensional seperti perpustakaan dan arsip fisik. Sementara itu, penelusuran secara online memanfaatkan jaringan internet untuk mengakses berbagai sumber informasi digital. Kedua metode ini digunakan untuk mengumpulkan berbagai jenis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan dengan kebutuhan penelitian.²⁶

5. Metode Analisis Data

Tahap analisis data memegang peranan penting dalam proses penelitian, karena melalui tahap ini seluruh data yang telah dikumpulkan akan diolah dan dianalisis secara sistematis guna menghasilkan kesimpulan akhir. Analisis dilakukan dengan metode kualitatif, menggunakan pendekatan deduktif yang dimulai dari penjabaran konsep-konsep umum, kemudian diterapkan secara spesifik untuk menjawab permasalahan yang diteliti.²⁷ Hasil analisis disajikan secara deskriptif, dengan menggambarkan fakta sesuai dengan permasalahan yang diteliti, dan kesimpulan ditarik sebagai jawaban atas permasalahan yang menjadi focus penelitian ini. Dalam penelitian, metode yang digunakan yaitu metode analisis kualitatif.

H. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan pada bab ini diuraikan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual; Kerangka Teori, dan Sistematika Penulisan

²⁶ Burhan Bugin, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologi Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 203.

²⁷ Marzuki Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenada Media, hlm. 41.

- BAB II** : Adalah berisi tinjauan pustaka yang akan menjabarkan variabel judul tesis ini. Adapun sub-sub yang dibahas dalam bab II ini ialah penjelasan mengenai judul penelitian. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tinjauan Umum Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Tinjauan Umum Hak Tanggungan Dalam Pendekatan Hukum Islam, Tinjauan Umum Pertanggungjawaban Hukum PPAT, dan Pembatalan Akta Otentik Oleh Putusan Pengadilan.
- BAB III** : Pembahasan dan analisis diuraikan mengenai Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan, dan menjelaskan mengenai pertanggungjawaban atas perbuatan tersebut.
- BAB IV** : Penutup, disajikan simpulan dan rekomendasi dari hasil penelitian terkait isu hukum yang dirumuskan dalam tesis ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum. Menurut Boedi Harsono, Pejabat umum Adalah individu yang memperoleh pengangkatan dari pemerintah untuk melaksanakan tugas serta kewenangan tertentu dalam rangka memberikan pelayanan kepada Masyarakat pada bidang khusus. Adapaun pengertian mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sendiri telah dirumuskan dalam berbagai regulasi, yang menegaskan kedudukannya sebagai pejabat umum dengan kewenangan khusus di bidang pertanahan yakni:²⁸

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

²⁸ Boedi Harsono, 2007, *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*, Jakarta, Majalah RENVOI, No. 8.44.IV, hlm. 11.

- c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang pengangkatan dan pemberhentiannya dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kewenangan khusus untuk Menyusun akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya dapat dilakukan setelah calon memenuhi persyaratan yang diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Perbuatan hukum yang dapat dibuktikan melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meliputi antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng (pemasukan tanah sebagai modal Perusahaan), pembagian hak Bersama, pembebanan hak tanggungan, serta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai di atas

tanah hak milik. Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan sebagai pejabat umum dengan kewenangan khusus untuk membuat akta otentik di bidang pertanahan.

Menurut Sri Winarsi, pejabat umum memiliki karakter yuridis yang senantiasa berada dalam ranah hukum publik. Karakter tersebut tercermin dari aspek pengangkatan, pemberhentian, serta kewenangan yang melatut pada PPAT.²⁹ PPAT merupakan pejabat umum yang pengangkatan dan pemberhentiannya dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, setelah calon yang bersangkutan memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan. Kedudukan PPAT ditujukan untuk melaksanakan tugas pada jabatan tertentu dengan kewenangan memberikan pelayanan kepada Masyarakat dalam pembuatan akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Sebagai pejabat umum, PPAT diangkat untuk masa jabatan tertentu, tidak memperoleh gaji dari Pemerintah, namun tetap menjalankan kewenangan publik dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat.

PP No. 24/2016 menetapkan ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

²⁹ Sri Winarsi, 2002, *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum*, Majalah YURIDIKA, Vol. 17, No. 2, Surabaya, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Maret, hlm. 186.

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara mempunyai kewenangan membuat Akta tanah yang merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja di dalam wilayah jabatannya.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus merupakan Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam Pasal 5 Peraturan Menteri dalam Negeri SK Nomor 59/DDA Tahun 1970 yang berbunyi Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membuat laporan bulanan dari akte-akte yang dibuat oleh pejabat tersebut. Laporan tersebut dibuat pada setiap awal bulan dari akta-akta yang dibuat.³⁰

Mengenai tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut:

³⁰ A.P. Parlindungan, 1991, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 228.

- a. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan
- b. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konvensi serta pendaftaran hak atas tanah.³¹

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
- b. Menyimpan asli akta-akta yang dibuatnya
- c. Mengirim laporan akta-akta dibuat setiap awal bulan dari bulan yang sedang berjalan kepada Direktorat Pendaftaran Tanah, Kantor Seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah.
- d. Melaksanakan segala petunjuk yang diberikan oleh Dirjen Agraria
PPAT juga wajib memperhatikan hak pengawasan yang dilakukan oleh Dirjen Agraria. Dirjen Agraria ini berhak mencabut penunjukan PPAT juga terbukti kegiatan PPAT yang merugikan orang lain. (Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961).³²

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diberhentikan oleh Menteri Dalam Negeri/Direktur Jendral Agraria jika ia tidak menyelenggarakan kewajibannya tersebut di atas maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta kepadanya untuk

³¹ Edi Ruchiyat, 1989, *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan sesudah UUPA*, Bandung, Amico, 1989, hlm. 52.

³² A. P. Parlindungan, 1983, *Aneka Hukum Agraria*, Bandung, Alumni, hlm. 42.

dibuatkan akta. Dalam hal yang terakhir ini ia pun dapat dituntut membayar Ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya sendiri.

Fungsi dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran tanah diatur secara tegas dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni:

- a. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Perundang-Undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- b. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah berada pada kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam pelaksanaannya, Kepala Kantor Pertanahan memperoleh bantuan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun pejabat terkait lainnya. Selanjutnya, Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat akta otentik atas perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi sejumlah Tindakan hukum spesifik sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai:
 - a) Jual Beli;
 - b) Tukar Menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan dalam Perusahaan (Inbreng);
 - e) Pembagian Hak Bersama;
 - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Kakai atas Tanah Hak Milik;
 - g) Pemberian Hak Tanggungan;
 - h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik dan hak milik atas satuan rumah susun.
- c. Untuk akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam Perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang kesemuanya tersebut tidak terletak dalam wilayah kerja seseorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya meliputi salah satu bidang atau rumah susun yang haknya menjadi obyek hukum dalam akta.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.³³

Kewenangan yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadikan profesi ini memiliki peranan yang sangat dignifikan. Hal

³³ *Ibid.*, hlm. 52.

tersebut karena melalui kewenangannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhak membuat akta otentik sebagai alat bukti terjadinya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Oleh karena itu, keotentikan suatu akta hanya dapat tercapai apabila pembuatannya memenuhi syarat-syarat yang ditentukan bagi sahnyanya akta otentik.

3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah telah ditentukan dalam Pasal 45 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. Kewajiban tersebut antara lain:

- a. Menjunjung tinggi nilai-nilai Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, dan NKRI;
- b. Mengikuti pelantikan serta pengangkatan sumpah jabatan sebagai seorang PPAT
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Badan Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan protocol PPAT;
- e. Membebaskan uang jasa PPAT kepada orang yang kurang mampu dan dapat dibuktikan secara sah;
- f. Membuka kantor PPAT setiap hari kerja terkecuali sedang melaksanakan cuti atau Ketika hari libur resmi dengan lama jam kerja

kantor PPAT paling tidak sama dengan lamajam kerja Kantor Pertanahan setempat;

- g. Berkantor hanya disatu kantor dan dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan pengangkatan PPAT;
- h. Menyampaikan Alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan terapan cap/stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. Melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya telah ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. Lain-lain sesuai Peraturan Perundang-Undangan.

4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan Masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya sesuatu akta PPAT, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.³⁴

Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

³⁴ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, Depok, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 67.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sejak diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKBAP BPN) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal-hal dalam akta PPAT yang telah di standarisasi oleh Pemerintah Indonesia melalui suatu formular resmi dinyatakan tidak diberlakukan Kembali. Pada saat ini, yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan Masyarakat yang membutuhkan serta menghilangkan beban Negara, dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan Kepada APBN.³⁵

Walaupun penyiapan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap terikat kepada bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditentukan oleh pemerintah. Tujuannya adalah dalam rangka melindungi Masyarakat dan alat pengawasan yang dilakukan pemerintah terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai fungsi yang sangat penting pula dan tentunya menguntungkan bagi para pemegang Akta PPAT tersebut. Fungsi dari akta PPAT antara lain:

³⁵ Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 81.

- a. Akta PPAT dapat menjadi alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum
- b. Akta PPAT dapat menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.

5. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai seorang pejabat umum dituntut untuk seksama dalam menjalankan tugas jabatannya, sehingga ia seharusnya cermat dalam meneliti kebenaran formal dari dokumen-dokumen yang dibawa kepadanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dituntut untuk bersikap jujur, yaitu jujur pada dirinya sendiri, Masyarakat, dan Tuhan dalam melaksanakan tugas jabatannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dituntut untuk melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik dan sesuai dengan kode etik yang berlaku, sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 huruf (f) Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mewajibkan seorang PPAT harus bertanggung jawab, jujur, dan tidak memihak serta Pasal 4 huruf (r) angka (1) dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁶

³⁶ Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa Lubis, Desember 2019, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan di Batalkan Akta Jual Beli di Tinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku*, Acta Diura Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Volume 3, Nomor 1.

Dalam Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur bahwa ketika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, 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 termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

Mengenai tanggung jawab PPAT atas akta yang dibuatnya terbagi menjadi 3 macam, yaitu sebagai berikut:

- a. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara Perdata
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dituntut untuk membayar Ganti rugi dalam hal adanya kesalahan yang dilakukan, adanya kerugian yang diderita. Hal ini berhubungan dengan sebab akibat antara kesalahan yang dilakukan PPAT dengan kerugian yang ditimbulkan.³⁷ Pemberian ganti rugi adalah bentuk pertanggungjawaban PPAT atas pelanggaran yang dilakukan. Kerugian dalam hukum perdata dibagi menjadi 2 (dua) yaitu sebagai berikut:
 - 1) Kerugian Materiil adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita berupa biaya, rugi dan bunga. Bentuk Ganti rugi materiil berupa uang yaitu pengembalian biaya pembuatan akta atau dapat

³⁷ Fajriatul Tivani Haridhy, et. Al., Agustus 2019, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 7, No. 2, hlm. 328.

berupa pembuatan akta Kembali di Kantor Notaris/PPAT berada yang dibiayai oleh PPAT yang menimbulkan kerugian tersebut.

- 2) Kerugian Immateriil adalah kerugian dari kehilangan keuntungan atau kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh klien di kemudian hari. Untuk Ganti rugi immateriil sulit rasanya menggambarkan hakekat dan takaran obyektif dan konkrit sesuatu kerugian immateriil.

Apabila PPAT yang digugat tidak dapat membayar karugian materiil yang telah ditetapkan dalam putusan pengadilan terhadap penguat, maka dengan berdasar pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, PPAT dapat dinyatakan pailit. Kepailitan ini dapat dijadikan dasar pemberhentian sementara PPAT dari jabatannya. Hal ini didasarkan pada Pasal 9 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dimana Notaris dapat diberhentikan sementara apabila dalam proses pailit atau dalam masa penundaan terhadap kewajiban pembayaran utang dan Pasal 10 ayat (4) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

b. Tanggung Jawab PPAT secara Pidana

Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta otentik yaitu sebagai berikut:

- 1) Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP)
- 2) Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP)

- 3) Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)
- 4) Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 *jo.* Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP)
- 5) Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) *jo.*)

Terdapat kriteria yang menjadi Batasan untuk dapat mempidanakan seorang PPAT yaitu sebagai berikut:

- 1) Apabila dengan sengaja dan penuh kesadaran seorang PPAT turut serta bersama-sama dengan salah satu pihak untuk melakukan tindakan hukum terhadap aspek formal akta yang dibuat dihadapan atau oleh PPAT demi menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak lain.
- 2) Apabila akta yang dibuat dihadapan atau oleh PPAT dapat dibuktikan bahwa dalam pembuatannya tidak berdasar atau bertentangan dengan peraturan yang telah ditetapkan baik dari segi Notaris maupun PPAT.
- 3) Tindakan PPAT tidak sesuai dengan kode etik.

Menurut Agus Riyanto, tanggung jawab di bidang pidana meliputi potensi delik pidana yang mungkin dilakukan oleh Notaris maupun PPAT baik yang dilakukan dengan sengaja (*opzettelijk, intentional*), missal Pasal pada Pasal 23 KUHP, Pasal 415, Pasal 416, Pasal 417 KUHP, Pasal 263 ayat (1) KUHP, maupun yang

dilakukan akibat kelalaian (*bersoepsfout, negligence*), seperti pelanggaran terhadap Pasal 266 KUHP yang mengatur tentang pemalsuan surat. Akan tetapi, yang perlu diperhatikan bahwa Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang menghadap Notaris/PPAT yang bersangkutan.³⁸

c. Tanggung Jawab PPAT secara Administrasi

Terkait pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli, Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur sanksi sebagai konsekuensi dari pelanggaran yang dilakukannya, yaitu: “PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan Tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikan ketentuan-ketentuan tersebut”.

Selain itu, dilihat dari kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), pada Pasal 6 diatur bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara (*schorsing*) dari keanggotaan

³⁸ Agus Riyanto, 2017, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah di Kota Batam*, Jurnal Cahaya Keadilan, Vol. 5, No. 1, hlm. 23-24.

IPPAT, pemecatan (onsetting) dari keanggotaan IPPAT dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Sanksi tersebut menyesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh anggota IPPAT tersebut.

6. Sanksi dan Pelanggaran Berat Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ketentuan mengenai sanksi bagi PPAT yang melakukan pelanggaran atas larangan maupun kewajiban jabatannya diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Adapun larangan atau kewajiban sebagai PPAT yakni sebagai berikut:

a. PPAT diberhentikan dengan hormat karena:

- 1) Permintaan Sendiri
- 2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk.
- 3) Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2)
- 4) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- 5) Berada dibawah pengampuan secara menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

b. PPAT diberhentikan sementara karena:

- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau

2) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

c. PPAT diberhentikan sementara karena:

- 1) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
- 2) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
- 3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- 4) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain dari pada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- 5) Dalam proses sengketa atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- 6) Berada dibawah pengampunan

Definisi mengenai pelanggaran berat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dijelaskan lebih lanjut dalam bagian penjelasan Pasal tersebut, yang antara lain memuat ketentuan mengenai:

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

- c. Melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam Perusahaan, atau akta pembagian Bersama mengenai beberapa hak atas tanah/Hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerjanya;
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/wilayah di luar wilayah kerjanya;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
- h. Membuat akta mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang obyeknya masih sengketa;
- i. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya dihadapan para pihak;
- j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya; dan/atau
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

B. Tinjauan Umum Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

1. Pengertian Akta Pebebanan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah Akta Pejabat pembuat Akta tanah

yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Pemberian Hak Tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁹ Maka dalam APHT wajib dicantumkan hal-hal sebagai berikut:⁴⁰

- a. Nama dan Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan hal dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek tanggungan;

Menurut J. Satrio yang dimaksud janji-janji hak tanggungan adalah janji-janji (syarat-syarat) yang diperjanjikan oleh kreditor dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dari pemberi hak tanggungan, janji-janji mana merupakan klasula-klasula yang dimasukkan dalam dan untuk menjadi bagian dari perjanjian pemberian hak tanggungan. Pasal 11 ayat (2) UUHT menyebutkan dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji, janji-janji yang dimaksud antara lain:

³⁹ Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

⁴⁰ Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No, 3632.

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhinya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhinya ketentuan Undang-Undang;
- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;

- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau Sebagian dari Ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) Pasal 11 ayat (20) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Disamping pembatasan tersebut di atas, dalam Pasal 12 UUHT ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu *“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum”*. Pembuatan APHT (sebagai patij acte) wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan, kreditor sebagai penerima hak tanggungan dan 2 orang saksi.

Hak tanggungan adalah suatu hak assessor (hak ikutan) pada suatu perjanjian tertentu. Dengan perjanjian ini hak tanggungan hidup atau hapus

(Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dan Lembaran Negara 3632 titik 8) sama dengan hipotek.⁴¹

Menurut E. Liliawati Muljono yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan ssatu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap kreditur lain.⁴² Sedangkan Hak Tanggungan menurut Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberi definisi yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan.⁴³

Pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dengan demikian hak-hak atas tanah yang ditunjuk sebagai objek hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.⁴⁴

⁴¹ Tan Thing Kie, 2013, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Koeve, hlm. 215.

⁴² E. Liliawati Muljono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta, Harwindo, hlm. 2.

⁴³ Sutan Remy Syahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, hlm. 10.

⁴⁴ Rudy Indrajaya, Ika Ikmasari, 2016, *Kedudukan Akta izin Roya Hak TAnggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta, Visimedia, hlm. 30.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, dari ketentuan dua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu:⁴⁵

- a) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- b) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.
- b) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihutang yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan,

⁴⁵ Andrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 54.

bagi warga negara asing juga memungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁴⁶

- a) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- b) Mempunyai usaha di Indonesia;
- c) Kredit itu digunakan untuk kepentingan Pembangunan di wilayah Republik Indonesia.

b. Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:⁴⁷

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan.

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, objek hak tanggungan dapat juga berupa:

- a) Hak Pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 51.

⁴⁷ Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 146.

sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;

- b) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang beridiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 *jo* Undang-Undang Nomor 26 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun). Juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada diatasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya Undang-Undang menetapkan bahwa hanya Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan

hutang dengan dibebani hak tanggungan dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajin didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

3. Pengertian dan Unsur-Usur Kredit

Secara etimologi istilah kredit berasal dari Bahasa Latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Hal ini mencerminkan bahwa dalam praktiknya, pemberian kredit oleh bank kepada debitur didasarkan atas kepercayaan. Artinya, seorang nasabah yang menerima kredit dari bank merupakan pihak yang telah dianggap layak dan dipercaya oleh bank.⁴⁸

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), salah satu arti dari kredit adalah pinjaman uang yang pelunasannya dilakukan secara berangsur-angsur, atau pinjaman yang diberikan dengan batas waktu tertentu oleh bank atau lembaga keuangan lainnya.

Selanjutnya, dalam Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan suatu persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu, disertai dengan pembayaran bunga.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (5) Peraturan bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan, atau kesepakatan pinjam

⁴⁸ Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 57.

meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga termasuk:

- a. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negative pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir ini;
- b. Pengambil alihan tagihan dalam rangka kegiatan pajak-piutang; dan
- c. Pengambil alihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa prestasi yang harus dipenuhi oleh debitur atas kredit yang diterimanya tidak hanya sebatas melunasi utang pokok, tetapi juga meliputi pembayaran bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Sebagaimana diketahui, unsur esensial dalam pemberian kredit oleh bank adalah adanya kepercayaan dari bank selaku kreditur terhadap debitur sebagai penerima pinjaman. Kepercayaan ini muncul karena debitur telah memenuhi berbagai ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan oleh bank untuk memperoleh kredit. Persyaratan tersebut antara lain:

- a. Tujuan penggunaan kredit yang jelas;
- b. Adanya jaminan atau agunan;
- c. Persyaratan lainnya yang relevan.

Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari pihak bank sebagai kreditur bahwa dana kredit yang diberikan akan benar-benar dikembalikan oleh debitur dalam jangka waktu yang telah ditentukan, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati Bersama.

Drs. Thomas Suyatno mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri dari:⁴⁹

- a. Kepercayaan, keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterima Kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya, dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. Degree of risk, yaitu Tingkat resiko yang dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula Tingkat resikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-

⁴⁹ Thomas Suyatno, dkk, 1993, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta, PT. Gramedia, hlm. 58.

transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali jumpai dalam praktik perkreditan.

4. Pelaksanaan Perjanjian Jaminan Kredit Antara Kreditor dan Debitur

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah menegaskan keberadaan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas utang atau kredit. Hal ini tercermin dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UUP yang menyatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang melalui pembebanan Hak Tanggungan. Akan tetapi, pada saat UUPA diberlakukan, peraturan khusus mengenai Hak Tanggungan belum terdedis. Oleh karena itu, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 57 UUPA, hingga terbentuknya undang-undang tentang Hak Tanggungan sebagaimana diamanatkan Pasal 51 UUPA, maka untuk sementara waktu ketentuan yang digunakan adalah ketentuan mengenai Hipotek dan *Credietverband*.

Dengan demikian, pemberlakuan lembaga Hipotek dan *Credietverband* dalam UUPA bukan dimaksudkan untuk menggantikan keberadaan Hak Tanggungan, melainkan sebatas menggunakan ketentuannya sepanjang peraturan khusus mengenai Hak Tanggungan belum dibentuk. Pengikatan jaminan kredit melalui Hak Tanggungan dilakukan apabila seorang debitur yang memperoleh fasilitas kredit dari bank menjadikan tanah (hak atas tanah) sebagai objek jaminan, baik beserta maupun tidak beserta benda-benda yang melekat di atasnya seperti bangunan, tanaman, atau karya tertentu. Dalam mekanisme ini, debitur tidak

diwajibkan menyerahkan secara fisik objek jaminan tersebut kepada kreditur (bank), melainkan cukup dibebani Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan Istimewa bagi kreditur sebagai pemegang hak jaminan.

Dengan kata lain, objek jaminan tersebut secara fisik tetap berada dalam penguasaan dan kepemilikan pemilik semula. Namun, karena telah dijadikan jaminan utang melalui perjanjian Hak Tanggungan, maka kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga, atau tindakan lain yang berpotensi menurunkan nilai objek jaminan, menjadi terbatas. Pembatasan tersebut timbul sebagai konsekuensi dari keberadaan Hak Tanggungan yang dimiliki oleh bank selaku pemegang Hak Tanggungan.

Dengan demikian, kepemilikan atas tanah tetap melekat pada pemilik asal atau pemberi Hak Tanggungan, sedangkan pihak bank hanya memegang Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan Istimewa berupa hak untuk memperoleh pelunasan piutangnya lebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya. Pengikatan jaminan melalui Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikatan (*accessoir*) dari perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Oleh karena itu, pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut hanya dapat dilakukan setelah perjanjian kredit sebagai dasar hukumnya terlebih dahulu disepakati dan berlaku.⁵⁰

⁵⁰ H. A. Chalik dan marhainis Abdul Hay, 1983, *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*, Jakarta, badan penerbit Yayasan Pembinaan keluarga UPN Veteran, hlm. 69.

Dalam praktik pengikatan jaminan kredit dengan menggunakan Hak Tanggungan, terdapat sejumlah aspek penting yang harus diperhatikan oleh kreditur (bank), antara lain sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan dibentuk instrument hukum untuk menjamin pelunasan utang debitur. Melalui keberadaan Hak Tanggungan, bank memperoleh hak preferen, yakni hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan kreditur lainnya apabila objek yang dibebani Hak Tanggungan dijual. Pemberlakuan Hak Tanggungan ini lahir berdasarkan kesepakatan antara pihak bank selaku kreditur dan debitur selaku pemberi Hak Tanggungan.
- b. Tanah yang dijadikan objek jaminan melalui Hak Tanggungan wajib memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas mengandung arti bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas benda tidak bergerak berupa tanah (hak atas tanah), baik dengan maupun tanpa benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Objek jaminan tersebut harus diuraikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, meliputi identitas, letak, jenis hak, serta luas tanah berdasarkan hasil pengukuran resmi. Dengan demikian, kepastian mengenai objek yang dijadikan dapat terjamin secara hukum. Selain itu, Hak Tanggungan juga harus tunduk pada asas publisitas, yang berarti pemberiannya wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar tercatat secara resmi. Pendaftaran ini memungkinkan pihak ketiga maupun Masyarakat umum untuk mengetahui keberadaan Hak Tanggungan atas tanah tersebut.

- c. Bank perlu melakukan kunjungan lapangan atau pemeriksaan fisik (*on the spot*) terhadap objek jaminan guna memastikan kebenaran dan kewajaran jumlah, jenis, serta nilai barang yang tercantum dalam daftar jaminan yang disampaikan oleh debitur. Dalam proses penilaian nilai jaminan tersebut, bank juga dapat melibatkan pihak ketiga yang menjadi mitra (rekanan) untuk melakukan appraisal atau penilaian harga secara professional terhadap barang jaminan dimaksud.
- d. Pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan wajib dilakukan secara materiil melalui akta otentik. Hal ini berarti bahwa proses pengikatan tersebut harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagai syaratnya pemberlakuan Hak Tanggungan.
- e. Dalam pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan, pihak bank wajib menguasai dokumen-dokumen atau surat-suara yang berkaitan dengan objek jaminan tersebut adalah sebagai berikut:
- 1) Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersifat otentik dari PPAT maupun sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan;
 - 2) Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak yang asli;
 - 3) Selain itu apabila di atas tanah dijadikan jaminan kredit tersebut terdapat bangunan, perlu juga dilampirkan surat izin mendirikan bangunan (IMB) dari pihak berwenang.
- f. Asuransi terhadap objek yang dijadikan jaminan dalam Hak tanggungan merupakan hal yang penting untuk diperhatikan. Hal ini disebabkan

karena barang yang dijadikan jaminan kredit tidak terlepas dari berbagai resiko yang dapat merugikan kreditur (bank), seperti kebakaran atau bencana alam lainnya. Untuk mengantisipasi kemungkinan kerugian tersebut, bank pada umumnya mensyaratkan agar objek jaminan diasuransikan pada Perusahaan asuransi kerugian yang ditunjuk oleh bank dengan mencantumkan *Banker's Clause*. Klausula ini memberikan jaminan bahwa apabila terjadi risiko terhadap barang jaminan, pihak yang berhak menerima pembayaran ganti rugi dari Perusahaan asuransi adalah bank selaku pemegang Hak Tanggungan.

C. Pendekatan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Hak Tanggungan Dalam Islam

Dalam islam, hak tanggungan merupakan jaminan (rahn/gadai) yang diberikan oleh seseorang atas suatu barang untuk menjamin pelunasan utang. Jika debitur tidak mampu membayar utangnya, barang jaminan dapat dijual oleh kreditur (dengan syarat dan aturan syariah) untuk menutupi utang tersebut. Secara terminologis, rahn adalah menjadikan suatu barang sebagai jaminan utang sehingga barang tersebut dapat digunakan untuk melunasi utang apabila debitur (rahin) gagal melunasinya. Dengan demikian, rahn dalam islam memiliki fungsi sebagai penguat kepercayaan dalam transaksi utang-piutang tanpa mengakibatkan prinsip keadilan dan perlindungan hak.

Jaminan sendiri dapat dibedakan menjadi dua garis besar yaitu jaminan umum dimana jaminan yang lahir atau sudah ditentukan oleh Undang-Undang dan jaminan khusus dimana jaminan ini lahir karena perjanjian.⁵¹ Pada

⁵¹ Andrian Sutedi, 2007, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 21.

umumnya hak tanggungan ini dipergunakan untuk memperkuat sebuah perjanjian. Dalam hal ini biasanya disebut juga dengan perjanjian *accessoir* (tambahan), perjanjian ini sendiri bersifat menyatu dengan perjanjian pokok dimana apabila perjanjian pokok sudah berakhir maka perjanjian *accessoir* juga ikut berpindah. Misalnya seperti perjanjian gadai, hak tanggungan dan fidusia merupakan contoh dari perjanjian *accessoir* dimana perjanjian tersebut memberikam pembebanan jaminan.⁵²

Terdapat 2 (dua) proses tahap kegiatan yang perlu dilakukan dalam pembebanan hak tanggungan, yaitu:

- 1) Tahap pemberian hak tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutangnya yang dijamin;
- 2) Tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.⁵³

Pada praktiknya, hak tanggungan digunakan untuk memperkuat suatu perjanjian, sehingga bersifat sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian tambahan (*accessoir*) ini melekat pada perjanjian pokok-pokok, sehingga apabila perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian *accessoir* juga otomatis berakhir. Sebaliknya, jika perjanjian pokok berpindah, maka hak dan kewajiban dalam perjanjian *accessoir* turut berpindah. Dalam sistem hukum nasional, hak tanggungan adalah bentuk jaminan kebendaan yang bersifat melekat pada

⁵² Salim HS, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 7.

⁵³ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 62.

objeknya di tangan siapapun (*droit de suite*), memberi hak didahulukan bagi kreditur (*droit de preference*).

Berdasarkan penjabaran Azhar, utang piutang dalam kaca mata agama islam memang terikat oleh akad yang sah dan niat yang lurus. Baik peminjam maupun penagih dituntut untuk mematuhi etika yang membawa kemaslahatan, bukan keretakan hubungan. Agama islam sendiri memandang proses utang piutang sebagai bentuk ibadah sosial, yang menuntut adanya tanggung jawab, saling percaya, dan adab baik di antara kedua belah pihak. Inti dari hubungan utang piutang adalah kepercayaan dan kejujuran, bukan ancaman atau intimidasi, dalam praktiknya menagih utang dalam perspektif islam memiliki kaidah-kaidah yang tetap, seperti kesabaran dalam memberi tenggang waktu dan mempertimbangkan kemampuan sari si peminjam. Prinsip dasar utang piutang dalam islam mewajibkan adanya akad yang sah dan saling rida antara pihak yang meminjamkan dan pihak yang meminjam. Selain mengandung tanggung jawab finansial, akad dalam utang piutang mengandung tanggung jawab moral.

Dalam praktik pinjam-meminjam modern, jaminan atau agunan menjadi bagian penting dalam menjaga kepastian hukum antara kreditur dan debitur. Salah satu bentuk jaminan atas utang dalam hukum positif Indonesia adalah Hak Tanggungan, yakni jaminan kebendaan atas tanah dan benda tak bergerak lainnya. Sementara itu, dalam hukum islam dikenal konsep rahn atau gadai, yang juga merupakan jaminan atas suatu utang dengan menahan suatu barang sebagai pengikat. Meskipun secara praktik terdapat persamaan dalam fungsi, namun pendekatan hukum islam terhadap jaminan utang sarat akan nilai-nilai keadilan, larangan riba, dan kejelasan akad.

Hak tanggungan dalam islam yang disebut sebagai rahn atau jaminan utang dengan menahan suatu barang berharga milik debitur sebagai jaminan terhadap utang yang dimilikinya kepada kreditur. Dengan kata lain, hak tanggungan dalam islam dipahami melalui pendekatan akad rahn, dimana objek jaminan dapat berupa tanah, rumah, atau barang berharga lainnya yang dijadikan agunan atas suatu pembiayaan atau utang.

Rahn secara Bahasa memiliki arti tetap, kekal, jaminan atau dalam arti lain dapat disebut dengan *al-habsu* yang berarti penahanan.⁵⁴ Sedangkan rahn secara istilah yaitu perjanjian antara rahin (orang yang menggadaikan) dimana ia manaruh 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. Secara singkat rahn dapat diartikan sebagai 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.⁵⁵

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan dalam Islam

Dasar hukum hak tanggungan dalam islam secara umum adalah prinsip rahn (gadai) yang diatur dalam Al-Qur'an dan hukum positif Indonesia, terutama Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan terkait Perbankan Syariah seperti Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 dan

⁵⁴ Ahmad Syafii Jafri, 2008, *Fiqih Muamalah*, Pekanbaru, Suska Press, hlm. 73.

⁵⁵ Sri Nurhayati, 2013, *Akutansi Syariah di Indonesia*, Jakarta, Salemba Empat, hlm. 269.

Putusan Mahkamah Agung (MA) yang relevan. Prinsip rahn dalam islam memperbolehkan jaminan atas utang dengan ketentuan yang harus dipatuhi sesuai syariat. Penetapan dasar hukum diperbolehkannya rahn harus sesuai dengan dalil Al-Qur'an dan Hadist Nabi. Berikut ini firman Allah SWT dalam QS. Al Baqarah (2) ayat 283, yang berbunyi:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْكُمْ بَعْضٌ مِّنْ بَعْضٍ فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

Selain dalam dalil Al-Qur'an diperbolehkannya rahn juga terdapat dalam Hadist Nabi dari Aisyah Ra, yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari san Imam Muslim, yaitu:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Artinya: “*Sesungguhnya Rasulullah SAW pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya*”. (H.R Imam Bukhari dan Imam Muslim).

Dengan dasar hukum rahn yang diajarkan dalam Al-Qur'an dan Hadist Nabi maka dalam perkembangannya jumbuh 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. Dalam kesepakatan ini, jumbuh 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 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.⁵⁶ Hal ini sama dengan kesepakatan para ulama di Indonesia, dimana Peraturan diperbolehkannya rahn terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn.

3. Rukun dan Syarat Hak Tanggungan Dalam Islam

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Adapun hak

⁵⁶ Abdul Aziz Dahlan, 1996, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta, PT. Ictiar van Hoeve, hlm. 1418.

tanggungannya juga terbentuk adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya, yaitu sebagai berikut:

- a. Rahin (pemberi Gadai), yaitu pihak yang berutang dan menyerahkan barang sebagai jaminan.
- b. Murtahin (Penerima gadai), yaitu orang yang memberikan utang dan memegang barang jaminan.
- c. Mahrun bih (Utang), utang atau kewajiban yang dijamin oleh marhun.
- d. Sighat al-aqd yaitu ungkapan ijab dan qabul, atau persetujuan antara kedua
Sedangkan syarat-syarat hak tanggungan diperlukan agar rukun hak tanggungan dapat berfungsi membentuk hak tanggungan, yakni:

- a. Aqid (orang yang berhutang piutang)

Orang yang berhutang dan memberikan utang dapat dikatakan sebagai subjek hukum. Sebab yang menjalankan praktik utang piutang adalah mereka berdua, untuk diperlukan orang yang mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Adapun syarat-syarat yang harus dimiliki oleh kedua belah pihak (subjek hukum), yaitu orang yang memberikan hutang dan yang berpiutang adalah sebagai berikut:⁵⁷

- a) Orang tersebut telah sampai umur (dewasa)
- b) Berakal sehat
- c) Orang tersebut bisa berfikir

Seseorang dapat dipandang mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum apabila telah sampai masa tamyiz, telah mampu menggunakan pikirannya untuk membeda-bedakan hal yang baik dan yang

⁵⁷ Gatot Supramono, 2003, *Perjanjian Hutang Piutang*, Jakarta, Kencana, hlm. 12-16.

buruk, yang berguna dan yang tidak berguna, terutama dapat membedakan jenis kelamin laki-laki dan perempuan. Imam Syafi'i mengungkapkan bahwa empat orang yang tidak sah akadnya adalah anak kecil (baik yang sudah mumayyiz maupun yang belum mumayyiz) orang gila, hamba sahaya, walaupun mukallaf dan orang buta.

b. Objek utang (Ma'qud'alah)

Ma'qud'alah atau objek yang dijadikan utang piutang adalah satu hal yang lain dari rukun dan syarat dalam transaksi utang piutang, disamping adanya ijab dan qabul dan pihak-pihak yang melakukan utang piutang tersebut, hutang piutang itu dianggap terjadi apabila terdapat objek yang menjadi tujuan diadakannya utang piutang.

Untuk itu objek utang piutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Merupakan benda bernilai yang mempunyai persamaan dan penggunaannya mengakibatkan musnahnya benda hutang
- b) Dapat dimiliki
- c) Dapat diserahkan kepada pihak yang berhutang
- d) Telah ada pada saat waktu perjanjian dilakukan.⁵⁸

Akad utang piutang itu dilakukan karena adanya suatu kebutuhan yang mendesak, sudah tentu benda yang dijadikan objek itu adalah benda yang bernilai (bermanfaat) dan setelah dipergunakan benda itu habis maka pengembaliannya itu bukan barang yang telah diterimanya dahulu, akan tetapi dengan benda yang lain sama.

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 234.

Barang yang menjadi objek hutang piutang haruslah barang yang dapat dimiliki. Tentunya ini dapat dimiliki oleh pihak yang berhutang. Sebab dalam hutang piutang akan terjadi pemindahan milik dari pemberi hutang kepada pihak yang berhutang. Demikian juga barang yang dijadikan objek hutang piutang harus ada pada saat terjadinya hutang piutang. Sebab kalau dilihat dari tujuan seseorang itu berhutang adalah karena adanya kebutuhan yang mendesak, sehingga kalau barang tersebut tidak dapat diserahkan (tidak ada) maka tidak mungkin akan terjadi hutang-piutang.

c. Ijab dan Qabul (Sighat al-aqd)

Sighat akad merupakan ijab, pernyataan pihak pertama mengenai perjanjian yang diinginkan sedangkan qabul merupakan pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Sighat akad dapat dilakukan secara lisan, tulisan atau isyarat yang memberikan pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan qabul, dan juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab dan qabul. Sighat akad sangat penting dalam rukun akad. Karena melalui akad tersebut maka akan diketahui maksud dari setiap pihak yang melakukan transaksi. Sighat akan dinyatakan melalui ijab dan qabul sebagai berikut:⁵⁹

- a) Tujuan akad harus jelas dan dapat difahami
- b) Antara ijab dan qabul harus ada kesesuaian
- c) Pernyataan ijab dan qabul harus sesuai dengan kehendak

⁵⁹ M. Ali Hasan, 2002, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 104.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Pertanggungjawaban PPAT atas pembatalan akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuatnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan seseorang yang diangkat oleh instansi yang berwenang yang bertugas untuk melayani masyarakat umum di bidang atau dalam kegiatan tertentu. Tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaksanakan kegiatan pada pemberian hak tanggungan sebagai jaminan atas hutang untuk sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud mencakup jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan (*inbreng*), pembagian harta Bersama, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁶⁰

Apabila perbuatan hukum yang dimaksud itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan juga turut batal atau tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum, dapat dibatalkan memiliki konsekuensi hukum dimana keseluruhan dari perbuatan hukum yang pernah dilakukan sebelumnya, tetap dianggap sah. Artinya, keseluruhan perbuatan di masa lampau tetap menjadi suatu Tindakan hukum yang tidak dapat dibatalkan atau tetap berlaku pada masa itu. Adapaun pejabat yang berhak membatalkan adalah pihak yudikatif, eksekutif, dan legislatif.

⁶⁰ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Penerbit Djambatan, hlm. 486.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta yang bersifat otentik diharapkan dapat membantu dan melayani masyarakat terhadap suatu peristiwa, perbuatan, keadaan dan hukum.⁶¹ Peran notaris memiliki posisi yang sangat penting dalam kehidupan Masyarakat, terutama dalam memberikan kepastian hukum yang bersifat preventif, artinya mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari. Hal ini di wujudkan melalui pembuatan akta otentik oleh notaris, yang memuat status hukum, hak, serta kewajiban para pihak.

Akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) di hadapan pengadilan dan bersifat mengikat (*bindende bewijskracht*), karena telah memenuhi ketentuan baik secara formil maupun materiil. Dengan demikian, pernyataan-pernyataan dalam akta tersebut memiliki kekuatan hukum penuh serta mengikat para pihak yang tercantum di dalamnya. Akta otentik juga dapat dijadikan pedoman bagi hakim dalam memutuskan perkara atau sengketa antara para pihak.

Namun, apabila terjadi kelalaian atau kesalahan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut dapat berakibat pada hilangnya atau gugurnya hak serta kewajiban seseorang atas harta kekayaan yang dimilikinya. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib memahami dan menaati ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, mereka juga dituntut untuk senantiasa menjalankan prinsip kehati-hatian, cermat, teliti, dan memiliki rasa

⁶¹ Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan Ke-2, Bandung, Refika Aditama, hlm. 73.

tanggung jawab yang tinggi karena tanggung jawab atas pekerjaannya tidak hanya kepadapara pihak, tetapi juga kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas Undang-Undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat di hadapan PPAT.⁶²

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.

Dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yaitu:

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum;
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam Undang-Undang;

⁶² Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 55-56.

3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat;
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat di gunakan sebagai alat bukti dikemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).⁶³

Jika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan kekeliruan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak terkait, maka hal itu akan menimbulkan konsekuensi hukum. Terdapat empat jenis sanksi yang dapat dikenakan kepada notaris atas pelanggaran tersebut, yakni sanksi perdata, sanksi pidana, sanksi administrasi, serta pelanggaran terhadap kode etik dan jabatan. peneanaan sanksi ini merupakan bentuk pertanggungjawaban atas kesalahan yang dilakukan dalam proses pembuatan akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Setiap kewenangan yang dijalankan secara otomatis mengandung tanggung jawab didalamnya, selanjutnya, tanggung jawab hukum berkaitan dengan ajaran kewajiban hukum, yang berarti bahwa seseorang dapat dipertanggungjawabkan, dan pertanggung jawaban tersebut dapat disertai dengan sanksi.

⁶³ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 79.

Dalam teorinya Hans Kelsen menyatakan bahwa seorang harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum, artinya individu memikul tanggung jawab untuk perbuatannya dan dapat dikenai sanksi apabila tindakannya dinilai melanggar hukum. Lebih lanjut, Kelsen menegaskan bahwa tanggung jawab ini bersifat subyektif, di mana setiap orang dianggap bertanggung jawab atas akibat hukum dari perbuatan yang dilakukannya. Lebih lanjut Hans Kelsen Menyatakan bahwa:

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab sebagai berikut:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri
2. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Prinsip tanggung jawab dapat dibedakan menjadi beberapa kategori, yaitu.⁶⁴

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan biasanya berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. prinsip ini dapat diterapkan Ketika seseorang telah melakukan suatu Tindakan atau perbuatan yang didalamnya terdapat unsur kesalahan. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa unsur kesalahan yang dimaksud meliputi:

- a. Perbuatan;
- b. Kesalahan;
- c. Kerugian yang diterima;
- d. Hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Artinya, bahwa seseorang baru dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya apabila 4 (empat) unsur kesalahan tersebut terpenuhi.

2. Prinsip praduga untuk bertanggung jawab

Prinsip tanggung jawab ini menyatakan bahwa seseorang dianggap bertanggung jawab atas segala perbuatan atau Tindakan yang dilakukannya sampai seseorang tersebut dapat membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah atas perbuatan yang terjadi. Beban pembuktian ada pada pihak yang bersalah atau bertanggungjawab.⁶⁵

3. Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak ini dikaitkan dengan tanggung jawab *absolut*. Tanggung jawab mutlak berarti bahwa kesalahan akibat dari

⁶⁴ Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo, hlm. 59.

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 61.

perbuatan seseorang dapat diberikan pengecualian, artinya yang diterimanya. Sedangkan tanggung jawab *absolut* berarti bahwa tanggung jawab tersebut dapat dibebankan kepada siapapun tanpa ada pengecualian.

4. Prinsip tanggung jawab dengan batasan

Dalam hukum perdata, prinsip tanggung jawab ini didasarkan oleh kesepakatan para pihak. Artinya, bahwa batasan-batasan mengenai tanggung jawab akan dibebankan kepada salah satu para pihak terjadi setelah adanya kesepakatan antara keduanya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab terhadap semua akta yang dibuatnya dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan yang seringkali terjadi karena adanya cacat hukum dalam proses pembuatannya. Apabila suatu akta mengandung cacat hukum yang disebabkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau karena unsur kesengajaan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah selayaknya dimintakan pertanggungjawaban. Tanggung jawab yang dibebankan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana.⁶⁶

- a. Tanggung jawab administratif, adalah tanggung jawab yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya yang mengakibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diberhentikan dari jabatannya.
- b. Tanggung jawab perdata, adalah tanggung jawab terkait dengan unsur kesengajaan, kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat

⁶⁶ Dimas Dwi Hastomo Putra dan Idah Harlina, 2023, *Tanggung Jawab PPAT atas Akta yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*, *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenonatriatan*, Vol. 3, No. 1.

Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta, yang mana akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengandung cacat hukum yakni tidak dipenuhinya syarat formil dan materiil.

- c. Tanggung jawab pidana, adalah kesengajaan yang dilakukan oleh pelaku pelanggaran secara sadar. Berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka tanggung jawab pidana dapat dibebankan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila membuat akta palsu.

Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan kategori pelanggaran yang menjadi cakupan pengaturannya, yaitu:

- a. Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan;
- c. Melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan; dan/atau
- d. Melanggar Kode Etik.

Lebih lanjut lagi dalam Pasal 13 ayat (1) menyatakan bahwa pemberian sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pelanggaran tersebut diatas, dapat berupa:

- a. Teguran tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. dengan hormat; atau

d. Pemberhentian dengan tidak hormat;

Pemberian sanksi tersebut diatas, didasarkan kepada kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk itu, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus berhati-hati saat Menyusun akta untuk menghindari kesalahan atau cacat hukum. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dapat dipertanggungjawabkan kepada Masyarakat dan akan dinilai oleh hakim.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan penting dalam proses pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) karena akta tersebut merupakan akta otentik yang memiliki akibat hukum langsung, terutama terkait jaminan utang antara debitur dan kreditor. Jika akta tersebut kemudian dibatalkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dimintai pertanggungjawaban, baik secara hukum maupun administratif. Berikut alasan mengapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas pembatalan APHT:

a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Akta Otentik

APHT adalah akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang diberi kewenangan oleh Undang-Undang harus menjamin kebenaran formil dan materiil dalam akta yang dibuatnya.

b. Tanggung Jawab Profesional dan Jabatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertindak sebagai pejabat umum, sehingga ia bertanggung jawab untuk menjalankan tugasnya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, termasuk:

- 1) Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 2) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996;
- 3) Peraturan Kepala Badan Petanahan Nasional.

Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melanggar prosedur atau lali (misalnya tidak memeriksa keabsahan sertifikat, identitas para pihak, status tanah, atau tidak ada persetujuan yang sah dari debitur), maka akta yang dibuat dapat dibatalkan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas akibat hukum yang timbul.

c. Akibat dari cacat formil atau materiil

Jika pembatalan APHT terjadi karena:

- 1) Kesalahan dalam penulisan data objek/agunan;
- 2) Pemalsuan identitas pihak;
- 3) Tidak adanya persetujuan dari satu pihak;
- 4) Tanah dalam sengketa atau bukan milik pemberi hak tanggungan.

Maka itu menunjukkan kelalaian atau kesalahan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya, dan ini menimbulkan tanggung jawab hukum.

d. Mekanisme Pembatalan Akta menjadi Bukti Kesalahan

Apabila sebuah APHT dibatalkan melalui putusan pengadilan atau permintaan para pihak karena terdapat cacat hukum, maka itu dapat menjadi indikasi bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak

melaksanakan tugasnya secara cermat, sehingga bertanggung jawab atas akta yang cacat tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggungjawab terhadap semua akta yang dibuatnya dan akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan yang seringkali terjadi karena adanya cacat hukum yang disebabkan oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) atau karena unsur kesengajaan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah selayaknya dimintakan pertanggungjawaban. Tanggung jawab hukum yang dapat dibebankan kepada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat berupa tanggung jawab administratif, tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana.

Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbukti melakukan pelanggaran mengenai jabatannya maka sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan sanksi berupa teguran tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat. Pemberhentian sanksi tersebut diatas, didasarkan kepada kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh Pejjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

B. Faktor yang mempengaruhi Pejabat Pembuat Akta Tanah di dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan 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. Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerja masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kemudian akta-akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik. Akta otentik yang dimaksud berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.⁶⁷

Pengertian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UU No.4 Tahun 1996) menjelaskan bahwa 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

⁶⁷ Deasy Susilawati, Nadia Maulisa, Juli 2024, *Peran PPAT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Belum Bersertifikat Dalam Praktik Perbankan*, Binamulia Huku, Vol. 13, No. 1, Depok.

dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁶⁸

Perjanjian pembebanan Jaminan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyebutkan bahwa APHT adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.⁶⁹ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran krusial dalam lalu lintas hukum pertanahan di Indonesia, termasuk dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). APHT merupakan akta otentik yang menjadi dasar pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan sebagai jaminan utang kepada kreditur.

Kekuatan hukum APHT dapat berlaku setelah dilakukan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan dalam wilayah objek hak tanggungan. Selain perjanjian kredit, agar adanya kepastian hukum pelunasan antara debitur dan kreditur perlu adanya jaminan atas pinjaman. Jaminan ini diperlukan jika debitur tidak sanggup membayar Kembali pinjaman yang diberikan (atau wanprestasi dalam pelunasan kewajibannya) maka kreditur dapat melakukan sita jaminan atas pinjaman yang diberikan sebagai bentuk pelunasannya.

Jaminan atas pinjaman dituangkan dalam bentuk perjanjian pembebanan jaminan berupa jaminan hak tanggungan.⁷⁰ Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁶⁸ Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (LN. No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632).

⁶⁹ *Ibid.*, Pasal 1 angka 5.

⁷⁰ Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni, 2020, *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 10, No. 2.

(PPAT) dalam melakukan pemberian hak jaminan dilaksanakan lewat dua mekanisme yang terdiri dari membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dari PPAT, setelah itu dilanjut mendaftarkan hak jaminan yang dilakukan Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan merupakan hal yang krusial dikarenakan hal tersebut adalah bukti adanya hak jaminan yang diberikan.

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
4. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang.⁷¹

Pendaftaran hak tanggungan diawali dengan kesepakatan antara kreditur dan debitur lalu keduanya mengikatkan kesepakatan dalam perjanjian kredit. Setelah itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat dan mengirim APHT beserta warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta tersebut, Kantor Pertanahan lalu menerbitkan Hak Tanggungan, menurut standar operasional prosedur selesai dalam 7 hari namun pada kenyataannya sering terlambat karena berbagai faktor salah satunya adalah proses birokrasi yang Panjang, manal dan/atau konvensional di Kantor Pertanahan seperti tanda tangan manual yang mengharuskan pejabat penandatanganan harus berada di tempat.

Secara umum hak tanggungan memiliki unsur-unsur pokok antara lain:⁷²

⁷¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, hlm. 56.

1. Memberi kewenangan pada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya;
2. Merupakan jaminan terhadap pelunasan hutang;
3. Hutang yang dijaminakan merupakan suatu hutang tertentu;
4. Yang menjadi objek yaitu hak dari tanah yang cocok;
5. Mampu diberikan dari tanah maupun pada barang lain pada tanah yang jadi satu dengan tanah yang dijaminakan.

Hak tanggungan yang dituangkan dalam bentuk APHT, agar memiliki kekuatan hukum haruslah didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebagaimana dijelaskan pada Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam tahapan persiapan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan dengan cara mengumpulkan data yuridis terlebih dahulu dimana data yuridis tersebut menyangkut subyek (debitur dan kreditor atau calon pemberi dan calon pemegang hak tanggungan) data yuridis dari objek hak tanggungan dan dokumen lain tentang adanya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang. Berdasarkan data yuridis yang dikumpulkan, Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dapat mengetahui berwenang tidaknya para pihak untuk melakukan perbuatan hukum serta alas haknya dan objeknya bebas dari sengketa, sehingga dapat memberi Keputusan untuk menerima dan menolak pembuatan APHT tersebut.⁷³

Pembuatan APHT bukanlah proses administratif semata, melainkan melibatkan berbagai aspek hukum, teknis, dan etik. PPAT harus mempertimbangkan sejumlah faktor untuk memastikan bahwa akta yang di buat

⁷² Pradesti Elva Rachmayanti dan Ngadino, 2022, *Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik*, Notarius, Vol. 15, No. 1.

⁷³ Puspoyudho, Widhi Handoko, Desember 2022, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan AKta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*, Notarius, Vol. 15, No. 2.

sah, kuat secara hukum, dan melindungi kepentingan semua pihak. Peranaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disini sangat penting terkait pengecekan data yuridis dengan memastikan keaslian dan keabsahan dari data-data yuridis ataupun dokumen-dokumen yang dibutuhkan.

Pejabat Pembuat Akta tanah dalam membuat akta APHT tidak lepas dari berbagai faktor yang memengaruhi, baik dari aspek hukum, teknis, maupun administratif. Berikut merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi Pejabat pembuat Akta Tanah dalam pembuatan APHT:

1. Kelengkapan dan keabsahan dokumen

Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) hanya dapat membuat APHT jika semua dokumen pendukung sudah lengkap dan sah seperti:

- a. Sertikat hak atas tanah (Hak Milik, HGB, HGU);
- b. Bukti perjanjian utang-piutang;
- c. Identitas para pihak (debitur dan kreditur);
- d. Surat persetujuan pasangan (jika suami/istri memiliki hak bersama).

Jika dokumen tidak valid atau tidak lengkap, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat melanjutkan proses pembuatan akta APHT. Sebelum APHT dibuat harus ada perjanjian pokok (perjanjian kredit) yang sah, tanpa adanya hubungan utang piutang tidak dapat dibebankan hak tanggungan.

2. Kepastian Hukum atas Objek Hak Tanggungan

Status hukum tanah yang menjadi objek jaminan harus jelas dan bebas dari sengketa, tidak dalam status sitaan atau sedang dijaminkan untuk utang lain (kecuali disetujui sebagai hak tanggungan peringkat kedua).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan bahwa tanah yang dijadikan objek hak tanggungan harus berstatus hak milik, HGB, atau hak pakai yang dapat dijadikan jaminan, serta mengecek keaslian sertifikat tanah, terutama menghindari pemalsuan sertifikat yang dapat mengakibatkan batalnya APHT dan gugatan pidana terhadap pihak yang terlibat.

3. Kesesuaian dengan Peraturan Perundang-Undangan

Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) terikat secara ketat pada Peraturan Perundang-Undangan dalam menjalankan tugasnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bisa membuat APHT secara sembarangan, karena terdapat kerangka hukum yang menjadi dasar, yakni:

- a. Peraturan Perundang-Undangan
 - a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - c) Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d) Peraturan Jabatan PPAT
 - e) Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - f) Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 1012 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan

Kepatuhan terhadap regulasi ini memberikan prosedur, syarat formil, dan substansif yang mutlak. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

mengabaikannya, maka akta yang dibuat bisa batal demi hukum atau batal karena cacat hukum. Secara kewenangan territorial Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) hanya dapat membuat APHT di wilayah kerjanya. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta di luar wilayah kerjanya, maka akta tersebut tidak sah secara hukum.

4. Kemampuan dan Profesionalisme Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk memiliki kompetensi hukum pertanahan dan perjanjian, ketelitian dalam memeriksa data, serta independensi dalam menjalankan tugas. Kurangnya profesionalisme bisa menyebabkan kesalahan formil atau materil dalam akta.

5. Faktor Etika dan Integritas

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menolak membuat APHT jika ditemukan indikasi pemalsuan identitas, rekayasa utang, tanah bukan milik debitur. Tanggung jawab etik ini penting untuk menjaga akta tetap valid dan tidak batal demi hukum.

6. Faktor Resiko Hukum

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memperhitungkan resiko hukum seperti:

- a. Potensi gugatan pembatalan APHT
- b. Penyalahgunaan kuasa oleh pihak debitur
- c. Ketidaksesuaian antara isi perjanjian kredit dan isi APHT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersikap waspada dan melakukan verifikasi menyeluruh agar tidak terjebak dalam masalah hukum,

termasuk tanggung jawab perdata atau pidana. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan pembuatan akta APHT harus memahami dan menerapkan Peraturan Perundang-Undangan secara tepat, melakukan verifikasi secara ketat terhadap para pihak dan objek tanah, kesalahan atau kelalaian dalam mempertimbangkan faktor-faktor ini tidak hanya berdampak pada keabsahan akta, tetapi juga dapat menyeret Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke dalam konsekuensi hukum yang serius, baik secara administratif, perdata, pidana.

Terdapat beberapa faktor lain yang dapat mempengaruhi Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan APHT itu sendiri, yaitu pengecekan sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang dibilang terlalu lama (30 hari) hal ini dikarenakan banyaknya pengecekan sertifikat hak atas tanah untuk pengajuan APHT, selain itu masih terdapat data dalam sertifikat hak atas tanah yang tidak sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan dan harus di ukur lagi atau ganti balanko, dalam hal ini sertifikat harus dilakukan plotting daerah untuk menentukan titik tanah objek hak tanggungan terbilang cukup lama prosesnya.

Selain 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan renvoi atau pembedulan untuk mengatasi dan memperbaiki kesalahan penulisan tersebut. Renvoi atau pembedulan 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 penggantian disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang diulang. Dimana dibawah 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).

C. Konsep Ideal Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) merupakan instrument penting yang memberikan jaminan kepastian hukum kepada kreditur atas utang yang diberikan kepada debitur. APHT dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai akta otentik yang menjadi dasar pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik dan sebagai akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan, sehingga akta tersebut berhak disebut akta otentik.⁷⁴ Salah satu tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membuat, menandatangani dan mengeluarkan Salinan APHT.

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa setiap tindakan dalam pemerintahan harus bersandar pada kewenangan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Ia menjelaskan bahwa kewenangan diperoleh dari tiga sumber utama, yaitu kewenangan atribusi, kewenangan delegasi, dan kewenangan mandat. Kewenangan atribusi biasanya dibatasi oleh pembagian

⁷⁴ Addien iftitah, 2014, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Lex Privatum, Vol. 2, No. 3, hlm. 49-55, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6158>

kekuasaan negara sebagaimana diatur dalam konstitusi, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat berasal dari pelimpahan atau penyerahan wewenang dari pihak yang lebih tinggi kepada pihak yang lebih rendah.⁷⁵

APHT memuat syarat dan ketentuan mengenai pembebanan hak tanggungan antara debitur dan kreditur disertai juga dengan nilai tanggungan dan objek yang dijadikan jaminan dalam pelunasan nilai tanggungan.⁷⁶ Hak Tanggungan adalah penguasaan sebidang hak atas tanah yang memuat wewenang kreditur untuk melakukan perbuatan hukum terkait dengan tanah yang menjadi objek jaminan. Penguasaan dilakukan bukan secara fisik menempati tanah tersebut tetapi penguasaan dilakukan dengan cara menjual sebidang tanah tersebut dan hasil penjualan menjadi bentuk pelunasan atas jaminan yang dilakukan.⁷⁷

Dalam pelaksanaannya, APHT mulai berlaku pada saat perjanjian kredit telah ditandatangani dan berkekuatan hukum tetap. Perjanjian kredit termasuk dalam perjanjian induk. APHT termasuk dalam perjanjian tambahan dimana baru dibuat pada saat perjanjian induknya telah ditandatangani dan mempunyai kekuatan hukum. Namun, dalam praktik, sering terjadi penyimpangan dan kurangnya pemahaman terhadap prosedur, isi, serta peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan APHT. Pembuatan APHT harus memuat janji-janji yang diatur dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996, yakni:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah

⁷⁵ Philipus M. Hadjhon, *Op., Cit*, hlm. 78

⁷⁶ Ahmad Matori Azzam Lubis, 2019, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Tesis Universitas Islam Indonesia, hlm. 51-51.

⁷⁷ Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, hlm. 47.

jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;

- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji;
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu terjadi diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang;
- 5) Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji;
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
- 7) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- 8) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau Sebagian dari Ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk

pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan di;lepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- 9) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau Sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan;
- 10) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan; dan
- 11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

Proses pembebanan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, di mana dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu:

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan dimulai dengan memuat janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

- 2) Tahap pendaftaran Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Dalam tahap ini Adapun tata cara pendaftaran hak

tanggung yang diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

Untuk itu, perlu dirumuskan konsep ideal tentang bagaimana seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertindak dan berperan dalam proses pembuatan APHT, demi menjamin perlindungan hukum, keabsahan dokumen, serta tertib administrasi pertanahan.

Konsep ideal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam APHT adalah bertindak teliti, berhati-hati, dan profesional untuk memastikan akta yang dibuat sah dan tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Ini mencakup pemenuhan syarat khusus dan publikasi, serta pendaftaran yang tepat waktu, untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur. Beberapa penerapan konsep ideal yang harus diterapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan APHT sebagai berikut:

- a. Melaksanakan pemeriksaan sertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan pengecekan tanah sebelum membuat APHT untuk memastikan keabsahan objek hak tanggungan.
- b. Memastikan pemenuhan syarat khusus, APHT harus memuat informasi yang jelas dan lengkap sesuai syarat spesialisitas dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, seperti identitas para pihak, nilai tanggungan, dan uraian objek hak tanggungan.
- c. Menjaga independensi dan profesionalisme, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang harus menjaga independensi dan tidak boleh merangkap jabatan yang dilarang agar tidak terjadi konflik kepentingan.

- d. Membuat akta otentik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas membuat akta otentik yang menjadi dasar hukum suatu transaksi, sehingga akta yang dibuat harus sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- e. Melakukan pendaftaran tepat waktu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan APHT dan dokumen pendukungnya ke kantor pertanahan setempat paling lambat 7 hari setelah akta ditandatangani agar hak tanggungan lahir dan memberikan kepastian hukum.
- f. Mencegah masalah hukum, bertindak cermat dapat mencegah permasalahan hukum yang mungkin timbul di kemudian hari terkait dengan pelunasan utang dan sita jaminan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan diatas, maka dapat di tarik kesimpulan dan saran sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam sistem hukum pertanahan karena bertugas membuat akta otentik yang menjadi dasar peralihan atau pembebanan hak atas tanah. Akta PPAT memiliki kekuatan hukum penuh dan menjadi alat bukti yang sah. Oleh karena itu, PPAT wajib bekerja sesuai ketentuan hukum dan menjaga keakuratan isi akta sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata. Jika PPAT melakukan kelalaian atau kesalahan, maka akta yang dibuat bisa dianggap cacat hukum dan dapat dibatalkan oleh pengadilan. PPAT juga bisa dikenai sanksi administratif, perdata, atau pidana sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT sangat besar dalam menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian, PPAT harus menjalankan tugasnya dengan jujur, hati-hati, dan profesional agar setiap akta yang dibuat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak serta mendukung kepastian hukum di bidang pertanahan.
2. PPAT berperan penting dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai jaminan utang antara kreditur dan debitur. Akta ini sah setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan menjadi dasar perlindungan hukum bagi para pihak. PPAT wajib memastikan dokumen lengkap, status

tanah jelas, dan kepatuhan pada peraturan, agar akta tidak batal demi hukum. Profesionalisme dan ketelitian PPAT sangat menentukan keabsahan serta kepastian hukum dalam setiap perjanjian hak tanggungan.

3. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) merupakan instrumen hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur atas utang debitur. Sebagai akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), APHT berfungsi sebagai dasar pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan. PPAT memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan akta melalui pemeriksaan sertifikat tanah, pemenuhan syarat formil dan materiil, serta penerapan asas kehati-hatian dan profesionalisme agar akta yang dibuat sah dan tidak menimbulkan permasalahan hukum. Pelaksanaan APHT wajib mengikuti tahapan pemberian dan pendaftaran sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dengan pelaksanaan yang tepat dan tertib administrasi, APHT dapat menjamin kejelasan status hukum objek tanggungan, melindungi kepentingan kreditur dan debitur, serta mendukung terwujudnya tertib hukum pertanahan di Indonesia.

B. Saran

Adapun dari uraian kesimpulan diatas maka penulis akan membuat saran sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebaiknya senantiasa meningkatkan profesionalisme dan integritas dalam menjalankan tugasnya dengan memahami secara mendalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya terkait pembuatan akta otentik. PPAT juga perlu

mengikuti pelatihan berkelanjutan mengenai perkembangan hukum pertanahan agar dapat meminimalisir potensi kesalahan prosedural atau substansial dalam akta yang dibuat. Selain itu, sistem pengawasan internal dari Kementerian ATR/BPN perlu diperkuat untuk memastikan setiap PPAT menjalankan tugas sesuai standar etika dan hukum. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan setiap akta yang dibuat tidak hanya sah secara formal, tetapi juga mampu memberikan perlindungan hukum yang maksimal serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

2. PPAT sebaiknya lebih teliti dan hati-hati dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dengan memastikan semua dokumen dan syarat hukum sudah lengkap dan benar. PPAT juga perlu segera mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan agar hak tanggungan sah dan berkekuatan hukum. Sikap profesional dan cermat akan membantu mencegah sengketa serta menjaga kepastian hukum bagi para pihak.
3. PPAT perlu meningkatkan ketelitian dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum dalam pembuatan dan pendaftaran APHT agar tidak terjadi cacat administrasi maupun hukum. Pemeriksaan sertifikat tanah dan kelengkapan dokumen harus dilakukan secara menyeluruh untuk memastikan keabsahan objek tanggungan. Selain itu, PPAT sebaiknya terus meningkatkan profesionalisme melalui pelatihan dan pembaruan pengetahuan hukum pertanahan, sehingga pelaksanaan APHT dapat memberikan perlindungan maksimal bagi kreditur dan debitur serta mendukung tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Al-Qur'an Kementerian Agama Republik Indonesia, Lajnah Pentashihan Mushar Al-Qur'an, Jakarta Timur, 2017.

B. Buku-Buku

A. Chalik, Marhainis Abdul hay, 1983, *Beberapa Segi hukum di Bidang Perkreditan*, Jakarta, Badan Penerbit Yayasan Pembinaan keluarga UPN Veteran.

A. P. Parlindungan, 1983, *Aneka Hukum Agraria*, Bandung, Alumni.

A. P. Parlindungan, 1991, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Bandung, Mandar Maju.

Abdul Aziz Dahlan, 1996, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta, PT. Ictiar Van Hoeve.

Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Bandung, Citra Aditya Bakti,

Ahmad Matori Azzam Lubis, 2019, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Tesis Universitas Islam Indonesia.

Ahmad Syafii Jafri, 2008, *Fiqih Muamalah*, Pekanbaru, Suska Press.

Ali, Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.

Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Andrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika.

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

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Penerbit Djambatan.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Penerbit Djambatan.

- Boedi Harsono, 2007, *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*, Jakarta, Majalah Renvoi.
- Burhan Bugin, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologi Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Edi Ruchiyat, 1989, *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan sesudah UUPA*, Bandung, Amico.
- Ediwarman Monograf, 2011, *Metode Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan.
- Gatot Supramono, 2003, *Perjanjian Hutang Piutang*, Jakarta, Kencana.
- Ghufroon A Mas'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Konteksual*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Cetakan Ke-2*, Bandung, Refika Aditama.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung, Refika Aditama.
- Hans Kelsen (a), 2007, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Huku Hans Kelsen (b), sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.m Deskriptif Empirik*, Jakarta, BEE Media Indonesia.
- Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Irma Devita Purnamsari, 2011, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Kiat-Kiat Cerdas Mdah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung, Kaifa.
- J Satrio, 2012, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- K. Wantjik Saleh, 1990, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Liliawati Muljono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Jakarta, Harwarindo.

- M Ali Hasan, 2002, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- M. Khodin, 2012, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Surabaya, Laksbang Justitia.
- Marzuki Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenada Media.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Philipus M Hadjon, R. Sri Soemantri Marto Soewgnjo, dkk., 2008, *Pengantar Hukum. Administrasi Negara Indonesia*, Gadjah Mada University Press .
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
- Remy Shahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketntuan-Ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan)*, Bandung, Alumni.
- Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia.
- Rudy Indrajaya, Ika Ikmasari, 2016, *Kedudukan Akta izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta, Visimedia.
- Rudy Indrajaya, Ika Ikmasari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Jakarta, Visimedia.
- Sajipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Salim HS, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, Depok, PT. Raja Grafindo Persada.

Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, Depok, PT. Raja Grafindo Persada.

Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Sri Nurhayati, 2013, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta, Salemba Empat.

Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia.

Sutan Remy Syahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung, Alumni.

Tan Thing Kie, 2013, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Koeve.

Thomas Suyatno, 1993, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta, PT. Gramedia.

Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta, Kencana.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan tanah (LN Np. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632).

D. Karya Ilmiah (Makalah, Artikel, Jurnal Hukum, Laporan Hasil Penelitian, Skripsi, dan lain-lain).

Addien Iftitah, 2014, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Volume. 2, Nomor 3, Lex Privatum.

Agus Riyanto, 2017, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah di Kota Batam*, Volume. 5, Nomor. 1, Jurnal Cahaya Keadilan.

Ahmad Matori Azzam Lubis, 2019, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Tesis Universitas Islam Indonesia.

Boedi Harsono, 2007, *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*, No. 8.44.IV, Jakarta, Majalah Renvoi.

Deasy Susilawati, Nadia Maulisa, 2024, *Peran PPAT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Belum Bersertifikat Dalam Praktik Perbankan*, Volume. 13, Nomor 1, Depok, Bina mulia Hukum.

Dimas Dwi Hastomo Putra dan Idah Harlina, 2023, *Tanggung Jawab PPAT atas Akta yang Dibatalkan Oleh Pengadilan, Imanot Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Volume. 3, Nomor 1.

Fajriatul Tivani Haridhy, et. al., *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume. 7, Nomor 2.

Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, Herawan Sauni, 2020, *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Bengkoelen Justice*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 10, Nomor 2.

Pradesti Elva Rachmayanti, Ngadino, 2022, *Peran dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan*, Notarius, Volume. 15, Nomor. 1.

Puspoyudho, Widhi Handoko, 2022, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*, Notarius, Volume. 15, Nomor 2.

Sri Winarsi, 2002, *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum*, Volume. 17, Nomor 2, Surabaya, Majalah Yuridika.

Trubus Wahyudi, 2024, *Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Nasional (Teori Penerapan, Pengembangan dan Implementasi di Indonesia)*, *Jurnal Sultan Agung Notary Law Review*, Jilid 6, Nomor 2.

Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa Lubis, 2019, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan di Batalkan Akta Jual Beli di Tinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku*, *Acta Diural Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume. 3, Nomor 1.

