

**PERTANGGUNGJAWABAN PPAT TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG
PENANDATANGANANNYA TIDAK DIHADIRI SALAH SATU PIHAK
(STUDI PUTUSAN NOMOR NO. 1217K/PDT/2016)**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh :

YUNITA DEVIANI
NPM : 2020020015P



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **YUNITA DEVIANI**
NPM : **2020020015P**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **PERTANGGUNGJAWABAN PPAT TERHADAP AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DALAM
PERJANJIAN KREDIT YANG PENANDATANGANNYA
TIDAK DIHADIRI SALAH SATU PIHAK (STUDI
PUTUSAN NOMOR NO. 1217K/PDT/2016)**

Pengesahan Tesis

Medan, 01 Maret 2022

Pengesahan Tesis

Pembimbing I

Pembimbing II


Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H.,


Assoc. Dr. BAHMID, S.H., M.Kn

Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi
Kenotariatan


Prof. Dr. H. TRIONO EDDY, S.H., M.Hum


Assoc. Prof. Dr. H. ADI MANSAR, S.H., M.Hum

PENGESAHAN

**PERTANGGUNGJAWABAN PPAT TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG
PENANDATANGANNYA TIDAK DIHADIRI SALAH SATU PIHAK (STUDI
PUTUSAN NOMOR NO. 1217K/PDT/2016)**

YUNITA DEVIANI
NPM : 2020020015P

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Panitia Penguji, yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Selasa, Tanggal 01 Maret 2022”

Komisi Penguji

1. Assoc. Prof. Dr. H. ADI MANSAR, S.H., M.Hum
Ketua

1.

2. Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H
Sekretaris

2.

3. Dr. ALPI SAHARI, S.H., M.Hum

3.

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT TERHADAP AKTA PEMNBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG PENANDATANGANNYA TIDAK DIHADIRI SALAH SATU PIHAK (STUDI PUTUSAN NO. 1217K/PDT/2016)

Dengan ini peneliti menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun dengan syaat untuk memperoleh Gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli, belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Akademik (Sarjana, Magister, dan atau Doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komite Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau ada plagiat dalam bagian-bagian tertentu, peneliti bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Medan, 1 Maret 2022

Penulis



YUNTA DEVIANI
2020020015P

ABSTRAK

Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Dalam Perjanjian Kredit Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak (studi putusan nomor no. 1217k/pdt/2016).

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Bank tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan antara bank dan debitur yang melakukan peralihan jaminan Hak Tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka. Dalam Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak tanggungan disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penandatungan akta harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT dan dua (2) orang saksi. Ketentuan tersebut memberikan kepastian kehadiran para pihak yang hadir di hadapan PPAT adalah pihak yang juga bertandatangan dalam akta. Namun pada kenyataannya penandatungan APHT tersebut tidak dilakukan tanpa dihadiri salah satu pihak. Maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan tesis tentang Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Dalam Perjanjian Kredit Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak (Studi Putusan Nomor No. 1217K/PDT/2016).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab PPAT dalam Pemberian Hak Tanggungan pada perjanjian kredit yang penandatungannya tanpa dihadiri salah satu pihak, untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dinyatakan batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan serta untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam perjanjian kredit yang batal demi hukum. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan hukum normatif empiris, yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan-ketentuan perundang-undangan serta penerapannya pada peristiwa hukum.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa pertanggungjawaban PPAT meliputi pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan administratif. Berdasarkan UU Hak Tanggungan Pasal 10 Ayat 2 bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 28 Ayat 2 Huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 bahwa pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang- undangan tidak hadir dihadapannya maka hal ini merupakan pelanggaran berat dan sanksi yang diberikan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran berat tersebut adalah diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya. Pelanggaran terhadap ketentuan ini menyebabkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT menjadi batal demi hukum. Kelalaian dan kesalahan PPAT ini dapat dikategorikan dalam perbuatan melanggar hukum, sehingga sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak maka PPAT dapat diminta pertanggungjawabannya berupa ganti kerugian bagi pihak yang telah dirugikan.

Kata Kunci : Pertanggungjawaban, PPAT, Akta Pemberian Hak Tanggungan

ABSTRACT

PPAT Accountability Against Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) in a Credit Agreement whose signature was not attended One of the Parties (study of decision number no. 1217k/pdt/2016)

The implementation of making the Deed of Granting Mortgage Rights to the Bank cannot be separated from the role of the Notary and Land Deed Making Officer (PPAT). The activity between the bank and the debtor who transfers the Mortgage guarantee is very interested in making an agreement between them. In Article 10 paragraph 2 of the Mortgage Law it is stated that the granting of mortgage rights is carried out by drawing up a Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) by the Land Deed Deed Making Officer (PPAT) in accordance with applicable laws and regulations. The signing of the deed must be carried out by the parties before the PPAT and two (2) witnesses. These provisions provide certainty that the presence of the parties present before the PPAT is the party who also signed the deed. However, in reality the signing of the APHT was not carried out without the presence of one of the parties. So the writer is interested in writing a thesis about the PPAT's Responsibility for the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) in a Credit Agreement whose Signature was Not Attended by One of the Parties (Decision Study Number No. 1217K/PDT/2016).

This study aims to find out and analyze the PPAT's responsibility in granting mortgage rights to credit agreements signed without the presence of one of the parties, to find out and analyze the legal force of the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) which was declared null and void based on a court decision and to find out legal protection for the parties to the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) in a credit agreement which is null and void by law. The approach method used in this legal research is an empirical normative legal approach, namely legal research whose object of study includes statutory provisions and their application to legal events.

Based on the results of the study that PPAT accountability includes civil, criminal and administrative accountability. Based on the Mortgage Law Article 10 Paragraph 2 that the granting of mortgage rights is carried out by making a Deed of Mortgage Granting (APHT) by the PPAT in accordance with applicable laws and regulations. Based on Article 28 Paragraph 2 Letter a Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2006 that the making of a PPAT deed was carried out, while it was known by the PPAT concerned that the parties authorized to carry out legal actions or their proxies in accordance with laws and regulations were not present before him, this matter constitutes a serious violation and the sanction given to a PPAT who commits such a serious violation is dishonorably dismissed from his position. Violation of this provision causes the Mortgage Granting Deed (APHT) made by the PPAT to become null and void. The PPAT's negligence and mistakes can be categorized as unlawful acts, so that as a form of legal protection for the parties, the PPAT can be held accountable in the form of compensation for the party who has been harmed.

Keywords : Accountability, PPAT, Deed of Granting Mortgage

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur pada Tuhan Yang Maha Kuasa, yang telah memberikan limpahan Rahmat dan Karunianya kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul : “**Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Dalam Perjanjian Kredit Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak (Studi Putusan Nomor No. 1217K/PDT/2016)**”

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan dorongan dari berbagai pihak tidak mungkin tesis ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu, oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan sebesar-besarnya kepada banyak pihak. Pada kesempatan ini, perkenankan penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak membantu, sehingga tesis ini dapat terselesaikan, terutama kepada:

1. Bapak Dr. H. Surya Perdana, S.H., M. Hum selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan, nasehat dan masukan bagi penulis hingga selesainya penulisan tesis ini.
2. Bapak Dr. Bahmid, S.H., M. Kn selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan, nasehat dan masukan bagi penulis hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Para Guru Besar dan staf pengajar.
4. Bapak Assoc Prof. Dr. H. Adi Mansar, SH, M.Hum, Ibu Dr. Ida Nadirah, SH, MH., Bapak Dr. Alpi Sahari SH, M. Hum selaku Dosen Tim Penguji/ Pembahas Ujian Seminar Hasil.
5. Pak Juna, Kak Ringga, Kak Tuti, Mutia dan Bang Ilham selaku pihak Biro yang selalu membantu untuk pengurusan administrasi penulis.
6. Mama tersayang Nilawani yang selalu memberi dukungan baik moril dan materil dan Papa tercinta Daflis Harun yang selalu mendoakan tanpa diminta.

Tanpa doa dan dukungan mama papa semua ini tidak dapat penulis jalani dengan mudah dan lancar.

7. Suami tersayang Ronald Akhyar, SH yang selalu membantu dan memberikan dukungan penuh kepada penulis.
8. Anak-anaku Myisha Abia Rayta, Hatta Altamis Rayta, Puan Azzahra Rayta dan Habibie Kaisan Rayta yang selalu menjadi penyemangat bagi penulis.
9. Adik-adikku Aprima Arta BIBM, MM, Amanda Rachmi Putri SH, Annisa Rahmiani, dan Ulfa Ananda, SH.
10. Teman-teman seperjuangan Suelvely, S.H, Nurul Huda, SH, Yolanda Pernando,SH, dan rekan seperjuangan lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dalam menyusun tesis ini, penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan yang jauh dari kesempurnaan. Untuk itu penulis sangat mengharapkan masukan dari pembaca, baik itu berupa kritikan dan saran guna kesempurnaan tesis.

Penulis berserah diri kepada Allah SWT, dengan harapan semoga semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan tesis ini, selalu mendapat amal ibadah dan pahala yang berlipat ganda.

Amin Ya Rabbal Alamin...

Medan, Februari 2022
Penulis

YUNITA DEVIANI
NPM : 2020020015P

DAFTAR ISI

	Hal
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Keaslian Penelitian.....	13
F. Kerangka Teori dan Konseptual.....	14
G. Metode Penelitian.....	28
1) Pendekatan Penelitian	29
2) Spesifikasi Penelitian	30
3) Sumber Data.....	30
4) Sifat Penelitian	31
5) Analisis Data	31
H. Sistematika Penulisan.....	32
BAB II BENTUK PERTANGGUNGJAWABAN PPAT TERHADAP AKTA YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PIHAK LAIN.....	34
A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	34
B. Tanggungjawab PPAT Dalam Pemberian Hak Tanggungjawab Pada Perjanjian Kredit Penandatanganannya Tanpa Dihadiri Salah Satu Pihak	42

BAB III	KEKUATAN HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG PENANDATANGANANNYA TIDAK DIHADIRI SALAH SATU PIHAK	63
	A. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Sebagai Akta Otentik Dan Perjanjian Tambahan (<i>Accessoir</i>) Dalam Perjanjian Kredit	63
	B. Kekuatan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang Penandatanganananya Tidak Dihadiri Debitur.....	76
BAB IV	PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG BATAL DEMI HUKUM	92
	A. Perlindungan Hukum Bagi para Pihak Terhadap kerugian Yang Ditimbulkan Akibat Akta Yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan 1217K/Pdt/2016 Tanggal 23 Agustus 2016.....	92
	B. Ganti Rugi Bagi Para Pihak Pada APHT Yang Batal Demi Hukum.....	105
BAB V	PENUTUP	119
	A. Kesimpulan	119
	B. Saran.....	121
	DAFTAR PUSTAKA	123
	LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka mewujudkan peningkatan pelaksanaan pembangunan nasional yang berkesinambungan, adil dan makmur berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, maka pemerintah harus melakukan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional yang memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam menyasikan dan menyeimbangkan unsur-unsur ini adalah perbankan.

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

Kredit menurut Undang- Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perjanjian kredit adalah perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur yang melahirkan hubungan huang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi

yang telah disepakati para pihak. Pada dasarnya perjanjian kredit dapat diberikan kepada siapa saja yang memiliki kemampuan untuk melalui perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur. Setelah perjanjian itu disepakati, maka lahirlah kewajiban pada diri kreditur yaitu untuk menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur dengan hak menerima kembali uang itu dari debitur pada waktunya, disertai dengan bunga yang disepakati oleh para pihak.¹

Pemberian Kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya, perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaannya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.²

Jaminan adalah suatu perjanjian antara kreditur dan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang debitur.³

¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 1-2

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 26.

³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Publisher, Jakarta, 2009, hlm. 75.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya, misalnya borg. Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.⁴

Meskipun dalam undang-undang tidak tertulis pengertian tentang hukum jaminan, namun dalam KUHPerdara dapat ditemukan undang-undang yang mengatur tentang jaminan secara umum. Yaitu, Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Dalam Pasal 1131 KUHPerdara disebutkan bahwa segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Dengan demikian menurut pasal ini, segala harta kekayaan seseorang otomatis menjadi jaminan atas utang yang telah dibuat.

Salah satu jaminan kebendaan ini adalah Hak Tanggungan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁵

Perlindungan yang diberikan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan hutangnya maka debitur akan memberikan suatu jaminan berupa benda atau

⁴ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm. 112.

⁵ Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006, hlm.1

barang. Dalam hal ini benda berupa tanah merupakan objek jaminan untuk pembayaran piutang yang disukai oleh Bank dan Lembaga keuangan lainnya, yang akan memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya akan terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak-hak istimewa kepada kreditur.

Jaminan yang dikehendaki oleh kreditur adalah sedemikian rupa, sehingga kreditur mempunyai hak istimewa yaitu mendapat pelunasan hutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan barang yang dijaminakan. Selain itu hak kreditur terus melekat pada jaminan walaupun benda yang dijaminakan itu sudah dijual, dihibahkan atau dengan cara lain tidak menjadi milik atau hak yang menjaminkan sehingga kreditur tetap dapat menjual barang-barang jaminan dan mengambil hasil penjualannya untuk pelunasan hutangnya. Agar tanah sebagai jaminan kredit dapat memenuhi kehendak kreditur tersebut maka tanah itu harus dibebani dengan hak jaminan. Hak jaminan yang membebani tanah sebagaimana yang dimaksud diatas menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 disebut Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 UU Hak Tanggungan adalah: Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lain.

Dalam Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak tanggungan disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturanperundang-undangan yang berlaku.

Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang kemudian harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan terdapat dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan (debitor).
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Bank tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan antara bank dan debitur yang melakukan peralihan jaminan Hak Tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah (selanjutnya PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Didalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.⁶

⁶ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Ed.rev.,cet. 19, (Jakarta: Djambatan), hlm. 689.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh Negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di Negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.⁷

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih ditegaskan lagi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.⁸

Ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dipertegas dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 95 menyebutkan :

⁷ Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 85.

⁸ Ibid.

1. Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :
 - a. Akta Jual beli
 - b. Akta Tukar menukar
 - c. Akta Hibah
 - d. Akta Pemasukan dalam perusahaan
 - e. Akta Pembagian hak bersama
 - f. Akta Pemberian hak tanggungan
 - g. Akta Pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik
 - h. Akta Pemberian hak pakai atas tanah hak milik
2. Selain akta-akta sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus.⁹

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta

⁹ Ngadino, 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT*, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, hlm. 38.

Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.¹⁰

Dalam penjelasan Pasal 22 PP No.37 Tahun 1998 diatur bahwa Akta PPAT dibacakan sendiri oleh PPAT untuk pemenuhan sifat autentiknyanya sehingga hal ini harus dimaknai bahwa Akta PPAT wajib dibacakan dan ditandatangani oleh PPAT itu sendiri dengan dihadiri para pihak dan 2 orang saksi.

Penandatanganan akta harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT dan dua (2) orang saksi. Ketentuan tersebut memberikan kepastian kehadiran para pihak yang hadir di hadapan PPAT adalah pihak yang juga bertandatangan dalam akta. Namun pada kenyataannya disinyalir bahwa penandatanganan APHT tersebut tidak dilakukan tanpa dihadiri salah satu pihak.

Dalam perkembangan hukum di Indonesia, sering terlihat dan terjadi perbedaan antara ketentuan yang berlaku dalam praktek dan apa yang ditentukan dalam teori. Terkadang hal-hal atau perkembangan yang baru belum mampu diikuti

¹⁰ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Prenada Media, 2005, h. 20

oleh perkembangan perangkat hukum di Indonesia, hal ini terlihat pada praktek PPAT dalam pembuatan akta-akta otentik.

Pada kenyatannya masih banyak notaris yang dalam hal ini merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan kewenangannya bertentangan dengan aturan dan kode etik PPAT, hal ini juga terjadi dalam perjanjian kredit di dunia perbankan. Dalam perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* yaitu perjanjian yang muncul akibat adanya perjanjian pokoknya. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sehingga menimbulkan adanya perjanjian tambahan yang berupa perjanjian jaminan, karena dalam perjanjian kredit disyaratkan adanya jaminan.¹¹

Seringkali perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan dalam praktek perbankan sering terjadi penandatanganan dan pembacaan oleh notaris/PPAT ditunda bahkan sama sekali tidak sesuai dengan yang telah diatur oleh Undang-Undang. Dalam tesis ini penulis memfokuskan pada penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dimana PPAT harus menandatangani akta tersebut dihadiri oleh para pihak dan saksi.

Salah satu kasus penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan PPAT yang tidak dihadiri salah satu pihak debitur yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terdapat pada Putusan Pengadilan Nomor 1217 K/Pdt/2016. Permasalahan ini awalnya bermula dari adanya perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh Erlinawati dengan PT Permodalan Nasional Madani. Perjanjian ini merupakan kesepakatan antara PT Permodalan Nasional Madani dimana PT

¹¹ Thomas Suyatno. 1995. *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. Hlm. 69.

Permodalan Nasional Madani akan memberikan fasilitas kredit kepada Erlinawati sebesar Rp 68.192.050,- (enam puluh delapan juta seratus sembilan puluh dua ribu lima puluh rupiah) tanpa kehadiran atau persetujuan suaminya.

Tanggal 1 Agustus 2013 Erlinawati telah mengajukan kredit kepada PT Permodalan Nasional Madani unit Cepu dengan menggunakan jaminan/agunan sebidang tanah dan bangunan rumah permanen(rumah kos) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1716 atas nama Erlinawati seluas 265 M2 terletak di Jalan Raya Cepu – Randublatung, Kelurahan Tambakromo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah tanpa tanpa ada persetujuan atau izin dari Bagus selaku suami sah dari Erlinawati.

Pengajuan kredit dari Erlinawati dan orang yang mengatas namakan dirinya bernama Bagus Satriya Wicaksono telah disetujui dan dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 45 tertanggal 16 Agustus 2013. Mereka juga telah membuat Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris/PPAT Wahyu Widyastuti, SH atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak milik (SHM) 1716 atas nama Erlinawati.

Bagus yang mengetahui harta bersama miliknya dipakai sebagai jaminan/agunan kredit langsung mengajukan komplain kepada PT Permodalan Nasional Madani untuk membatalkan jaminan atas SHM No 1716 atas nama Erlinawati, namun ditolak oleh PT Permodalan Nasional Madani. Bagus merasa tidak pernah mengajukan permohonan kredit dan menandatangani perjanjian kredit serta tidak pernah menandatangani Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT), maka secara hukum atas jaminan atas tanah dan bangunan rumah permanen dengan SHM No. 176 atas nama Erlinawati yang telah diterima oleh PT Permodalan Nasional

Madani sepatutnya dinyatakan batal atau dapat dibatalkan sehingga dokumen kredit tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pada kenyataannya APHT tersebut tidak dihadiri oleh pihak debitur sebagai pemberi hak tanggungan dan tidak pula ada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik, sehingga jelas telah melanggar aturan dan kode etik PPAT.

Untuk memaksimalkan penelitian dan mendapatkan manfaat dan kepastian hukum. Maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan tesis dengan fokus kajian tentang : **Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Dalam Perjanjian Kredit Yang Penandatangannya Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak Debitur (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1217K/PDT/2017).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yakni sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang menimbulkan kerugian?
2. Bagaimanakah kekuatan hukum terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang penandatangannya tidak dihadiri salah satu debitur?

3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang batal demi hukum?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang menimbulkan kerugian
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam perjanjian kredit yang penandatungannya tidak dihadiri debitur.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang batal demi hukum.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian dalam penulisan karya ilmiah diharapkan akan adanya manfaat dari penelitian tersebut, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian dan penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang Ilmu Hukum Kenotariatan yang berkaitan dengan :
Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
Dalam Perjanjian Kredit Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Debitur

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penulisan ini bermanfaat untuk mengetahui lebih dalam mengenai tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Dalam Perjanjian Kredit Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Debitur, kekuatan hukum terhadap APHT tersebut, serta perlindungan hukum para pihak dalam APHT yang batal demi hukum yang mana nantinya akan disusun dalam bentuk tesis untuk memenuhi syarat meraih gelar Magister. Penulisan ini bermanfaat bagi notaris sebagai ilmu pengetahuan karena PPAT berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit tersebut. Selain itu penulisan tesis ini juga dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan pengetahuan bagi masyarakat umum mengenai proses pembuatan APHT dalam perjanjian kredit yang wajib dihadiri oleh para pihak.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah **Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Dalam Perjanjian Kredit Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Debitur (Studi Putusan Nomor No. 1217K/PDT/2017).**

Penelitian ini merupakan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur dari penulis. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasil pembahasan merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan.

Masalah pelaksanaan penandatanganan akta perjanjian kredit yang tidak dilakukan dihadapan notaris dan tidak dibacakan oleh notaris dihadapan para pihak merupakan pembahasan yang menarik dan sudah banyak penulis dalam penelitian terdahulu yang membahasnya. Sepanjang penulisan persiapan tesis ini, telah

ditemukan sekurang-kurangnya 2 (dua) penelitian terdahulu yang juga berkaitan dengan masalah ini, yaitu :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Nurfaidah Said, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makasar dengan judul: **“Implikasi Hukum Penandatanganan Akta Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Notaris Dalam Akad Kredit Di Perbankan”**. Dalam penelitian ini yang dibahas adalah akibat hukum penandatanganan akta jaminan fidusia yang tidak dilakukan di hadapan notaris dan mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak serta pertanggungjawaban notaris terhadap akta jaminan fidusia yang tidak dilakukan di hadapan notaris.
2. Dian pada Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang dengan judul **“Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Yang Tidak Dibacakan”** Dalam penelitian ini yang dibahas adalah tanggungjawab notaris terhadap akta yang tidak dibacakan, kedudukan akta notaris yang tidak dibacakan oleh notaris dan implikasi sanksi bagi notaris yang melakukan pelanggaran terhadap kewajiban pembacaan akta.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan adalah relevan apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan

pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹²

Teori berasal dari kata teoritik, dapat didefinisikan adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang disusun secara sistematis. Secara umum, teori mempunyai tiga fungsi, yaitu untuk menjelaskan (explanation), meramalkan (prediction), dan pengendalian (control) suatu gejala. Menurut pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.¹³

1. Kerangka Teori

a. Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹⁴ Tanggung jawab menurut hukum adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.¹⁵

Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi

¹² Salim H. S, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 54

¹³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 134

¹⁴ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005.

¹⁵ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm.

seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk pertanggungjawabannya.¹⁶

Menurut hukum perdata, dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*)¹⁷

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usaha nya.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :¹⁸

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

¹⁶ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 48.

¹⁷ Ibid, hlm 49.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503.

- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁹

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 mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.²⁰

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:²¹

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;

¹⁹ Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81

²⁰ Ibid hlm. 84

²¹ Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.

2. Pertanggungjawaban 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 bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*,²² sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

Pada prinsip tanggung jawab dalam hukum ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban, yaitu *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*.

1. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas (*a board legal term*), yang di dalamnya antara lain mengandung makna bahwa *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. Disamping itu, *liability* juga merupakan; kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual

²²Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011 hlm. 54.

atau potensial; kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya, atau beban; kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.

2. *Responsibility* berarti (hal dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan). *Responsibility* juga berarti, kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apa pun yang telah ditimbulkannya).²³

b. Teori Kepastian Hukum

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.²⁴ Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).²⁵

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum.

²³ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, Hlm. 318-319

²⁴ Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2003, hlm. 79.

²⁵ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002, hlm. 85.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁶

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

- a. Azas kepastian hukum (*rechmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Azas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- c. Azas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmatigheid UTS atau utility*).²⁷

Gustav Radbruch mengelompokkan teori kepastian hukum ke dalam dua bentuk, yakni kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum itu sendiri.²⁸ Gustav Radbruch menjelaskan bahwa hukum harus berhasil menjamin kepastian ada setiap simpul kemasyarakatan. Kepastian hukum dapat terwujud bila

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

²⁷ Dwika, *Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*, <http://hukum.kompasiana.com> (02/04/2011), diakses pada 17 Februari 2018.

²⁸ Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia Ichtrar*, Jakarta, 1957, hlm. 22-23.

ketentuan-ketentuan dalam hukum tersebut tidak bertentangan satu sama lainnya dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah yang bisa ditafsirkan berbeda-beda.²⁹

Penegakan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum. Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat.

Peter Mahmud Marzuki melihat kepastian hukum tidak hanya pada pasal-pasal dalam undang-undang, namun terletak pada konsistensi berbagai peraturan tersebut (tidak boleh bertentangan) termasuk dalam putusan hakim.³⁰ JM Otto menilai indikator kepastian hukum terlihat apabila memenuhi syarat:

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara;
- b. Bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya;
- c. Bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum

²⁹ Ibid

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, Loc-cit.

tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa ke hadapan mereka;

e. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.³¹

Aturan hukum baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan dua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.³²

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keraguan-raguan (multi tafsir) dan logis dalam

³¹Sulistiyowati Irianto dkk, *Kajian Sosio Legal*, Jakarta, Pustaka Larasan, 2012, hlm. 122-123.

³² Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 157-158

arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma.³³

Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala.

Profesi seorang PPAT harus berpedoman dan tunduk kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Melalui akta yang dibuatnya, maka PPAT harus dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat yang menggunakan jasanya.

Pentingnya peranan PPAT/Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat lebih bersifat preventif yaitu bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum. Dengan cara menerbitkan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum yang berfungsi sebagai

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 159-160

alat bukti yang paling sempurna di pengadilan apabila terjadi sengketa atas hak dan kewajiban terkait.³⁴

c. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.³⁵

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut

³⁴ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggung jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, 2011 hal. 7

³⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal 53

untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.³⁶

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.³⁷

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan³⁸.

Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- a) Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.

Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk

³⁶ Ibid, hlm. 54.

³⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.55

³⁸ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987. hlm. 29

mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

- b) Perlindungan Hukum Represif Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan aktif berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan pelanggaran.³⁹

2. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul penelitian yang diangkat, yakni :

a. PPAT

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih ditegaskan lagi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961 yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak

³⁹Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2009, hlm.41

atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren) sebagaimana diatur dalam lihat Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Jadi pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

c. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian konsensual antara debitor dengan kreditor yang melahirkan hubungan huang piutang, dimana debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati para pihak. Pada dasarnya perjanjian kredit dapat diberikan kepada siapa saja yang memiliki kemampuan untuk melalui perjanjian utang piutang antara debitor dan kreditor. Setelah perjanjian itu disepakati, maka lahirlah kewajiban pada diri kreditor yaitu untuk menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitor dengan hak

menerima kembali uang itu dari debitur pada waktunya, disertai dengan bunga yang disepakati oleh para pihak.

d. Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.⁴⁰

e. Hak Tanggungan

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 menyebutkan bahwa tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain.

G. Metode Penelitian

Sebagai suatu karya ilmiah, tesis harus dilakukan dengan metodologi penelitian yang tepat, guna membantu Penulis untuk menemukan, merumuskan, atau menganalisa dan memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan suatu

⁴⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Rhineka Cipta, 2009, hlm, 75.

kebenaran. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam menyusun tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan hukum normatif empiris, yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan-ketentuan perundang-undangan serta penerapannya pada peristiwa hukum.

Adapun aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan atau norma-norma yang memuat ketentuan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan kewenangan dan pertanggungjawaban notaris selaku pejabat pembuat akta. Selanjutnya yang menjadi aspek empirisnya adalah pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang penandatanganannya tidak dihadiri salah satu pihak.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif yang berarti penelitian ini menggambarkan keadaan dari obyek yang diteliti secara rinci, menyeluruh, dan sistematis mengenai segala sesuatu atau sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu, lalu dikumpulkan, disusun, dijelaskan kemudian dianalisis.

Bersifat analitis mengandung makna yaitu mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan ketentuan-ketentuan mengenai pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang penandatanganannya tidak dihadiri oleh salah satu pihak.

3. Sumber Data

Data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.⁴¹ Sumber dan jenis data penelitian dari penulisan tesis ini adalah: .

a. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data pendukung kelengkapan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan sekunder yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁴²

Data sekunder terdiri dari:⁴³

- 1) Bahan hukum primer, terdiri dari:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
 - d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang berhubungan dengan hukum primer seperti buku-buku, majalah, journal, literatur dan dokumen yang

⁴¹*Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Andalas, Padang, 2012, hlm. 7.

⁴²Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Pres, Jakarta, 1982, hlm. 52

⁴³Ibid, hlm. 35.

berasal dari kantor notaris, putusan pengadilan yang berkaitan dengan pertanggungjawaban notaris terhadap penandatanganan akta yang tidak ditandatangani di hadapannya berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.

- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang mendukung bahan hukum primer dan hukum sekunder seperti kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia.

4. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dimaksudkan sebagai cara untuk melihat jenis atau macam dan pendekatan apa yang akan digunakan dalam suatu penelitian dengan melihat pada pembagian penelitian berdasarkan sifatnya. Apabila penelitian dilihat dari sifatnya, dapat menjadi 3 (tiga) macam yang terdiri atas eksploratoris, deskriptif, dan eksplanatoris.⁴⁴ Oleh karena itu, Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Maka sifat penelitian ini digunakan penelitian deskriptif dimana penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. Dengan pendekatan normatif (yuridis normatif).⁴⁵

5. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang pada dasarnya merupakan pemaparan tentang teori-teori yang telah ada sehingga dari teori-teori tersebut dapat ditarik beberapa hal yang dapat dijadikan konklusi dalam

⁴⁴ Ida Hanifah.dkk, *Pedoman Peulisan Skripsi, Medan*: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2014, hlm.6.

⁴⁵ Ibid, hlm. 6.

penelitian ini. Analisa data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder, meliputi isi struktur hukum positif, yaitu untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum.⁴⁶

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dapat memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai karya ilmiah yang tentunya disesuaikan dengan aturan baru dalam penulisan karya ilmiah. Oleh sebab itu penulis telah menyiapkan suatu sistematika penulisan tesis untuk dapat memahami keseluruhan isi dari penulisan tersebut.

Adapun sistematika penulisan hukum terbagi dalam 5 (lima) bab yang saling berkaitan dan berhubungan. Hal ini dimaksudkan memudahkan dalam memahami penulisan hukum tersebut. Adapun sistematika yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

BAB I : Bab pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang; perumusan masalah; tujuan penelitian; manfaat penelitian; keaslian penelitian; kerangka teori dan konseptual; metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Bab pembahasan yang menguraikan tentang tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam perjanjian kredit yang penandatanganannya tidak dihadiri salah satu pihak.

⁴⁶ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.107.

BAB III : Bab pembahasan yang menguraikan tentang kekuatan hukum terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam perjanjian kredit yang penandatanganannya tidak dihadiri salah satu pihak.

BAB IV : Bab pembahasan yang menguraikan tentang perlindungan hukum bagi para pihak) terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang batal demi hukum

BAB V : Bab Penutup merupakan bab yang menguraikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan; dan saran yang diberikan oleh penulis berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut.

BAB II

BENTUK PERTANGGUNGJAWABAN PPAT TERHADAP AKTA YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PIHAK LAIN

A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, pemerintah memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keberadaan pejabat dalam tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan karena pejabat tersebut merupakan pelaksana tugas-tugas personifikasi negara.⁴⁷

Tanggung jawab berdasarkan definisi dari responsibility adalah kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakannya dan memperbaiki kerusakan yang ditimbulkannya. Tanggung jawab yang dibebankan kepada PPAT menurut penulis tepat untuk menggunakan istilah responsibility ini. Responsibility mempunyai makna yang merujuk kepada tanggung jawab PPAT untuk melaksanakan jabatannya atas perintah undang-undang, dan Notaris juga bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kesalahan yang dilakukan, bilamana kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak yang menghadap kepada PPAT atau pihak lain yang bersangkutan.

Tanggung jawab Notaris dalam melaksanakan jabatannya dapat diartikan bahwa Notaris wajib melaksanakan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik

⁴⁷Widhi. Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif Original)* (Yogyakarta: Thafa Media, 2014), hlm. 161.

Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN yang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di Kantor Pertanahan. Dalam pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menentukan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.⁴⁸

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

⁴⁸ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2018), hlm. 180.

suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.⁴⁹

Wewenang PPAT adalah membuat alat bukti mengenai terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Tanpa adanya akta dari PPAT, maka Kepala Badan Pertanahan wajib menolak permintaan untuk membukukan atau mencatat perbuatan hukum yang dilakukan dalam buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan.

Mengenai tugas dari PPAT adalah sebagai berikut :

1. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.⁵⁰
2. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain).

PPAT juga disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 angka 4 bahwa pejabat pembuat akta tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan

⁴⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2016, hlm. 6-7.

⁵⁰ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*,. Penerbit Djambatan, 2000. Hal. 52

dalam Pasal 1 angka 5 menyebutkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutang.

Proses Pembebanan Hak Tanggungan Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin. Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*, yang keberadaannya tergantung dari perjanjian pokoknya. Oleh karena itu, setiap pemberian hak tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang sebagaimana dituangkan dalam perjanjian pokoknya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyatakan Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Salah satu peran PPAT adalah menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditor sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan.

Peran PPAT dalam pengikatan agunan benda tak bergerak sangat penting, merujuk pasal 15 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dihadapan notaris atau PPAT. PPAT bertugas memeriksa kelengkapan dokumen para pihak, mempersiapkan SKMHT dan

APHT untuk ditandatangani para pihak dan mendaftarkannya ke Kantor BPN setempat.

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT berfungsi dan bertanggung jawab :

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
3. PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab sahnyanya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat APHT secara hukum merupakan peran dan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT yang menerima pembuatan akta mempunyai kewajiban pada

saat sebelum dan sesudah membuat akta. Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat PPAT dalam membuat APHT yaitu membuat APHT sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu antara lain dengan ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan kemudian oleh PPAT pada waktu yang bersamaan, artinya semua pihak harus hadir pada saat yang bersamaan pada waktu penandatanganan APHT tersebut.

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan :

- a. Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utangutang yang dijamin
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Pencantuman elemen atau isi yang wajib ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut :

- a. Bersifat kumulatif, sehingga harus lengkap dicantumkan guna memenuhi unsur spesialisitas dari Hak Tanggungan

- b. Apabila lalai mencantumkan salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum
- c. Janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat sejumlah klausul yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu :

- a. Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk :
 - 1) Menyewakan objek Hak Tanggungan;
 - 2) Mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan ;
 - 3) Tidak melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Hak Tanggungan untuk:
 - 1) Mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri;
 - 2) Menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkan hak atas objek Hak Tanggungan);
 - 3) Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*);
 - 4) Janji Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

- 5) Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila pemberi Hak Tanggungan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 6) Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika objek Hak Tanggungan diasuransikan

2. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, hak atas tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utangpiutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu:

- a. Proses pembebanan Hak Tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului oleh adanya suatu perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Selanjutnya harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan, dan setelah itu akan lahir suatu Hak Tanggungan yang dibebankan. Dalam Peraturan

Perundang - Undangan yang berlaku, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta – akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan.⁵¹ Akta ini dibuat sebagai bukti dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya masing – masing. Dalam hal ini maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik.⁵²

B. Tanggung Jawab PPAT Dalam Pemberian Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Yang Penandatungannya Tanpa Dihadiri Salah Satu Pihak

Salah satu konsep tanggung jawab dikemukakan oleh pencetus teori hukum murni yaitu Hans Kelsen. Menurut Hans, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum. Menurut Hans, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.⁵³

⁵¹Setyaningsih, 2018, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto*, Vol. 5, No.1, Jurnal Akta Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Unissula, Semarang, hlm.190.

⁵²Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.329.

⁵³ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, Terjemah, Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif, Cetakan Keenam, Bandung: Penerbit Nusa Media, 2008, hlm. 136.

Permasalahan yang terjadi yakni salah satu debitur mengajukan gugatan kepada PT Permodalan Nasional Madani dan Notaris/PPAT Wahyu Widyastuti, SH agar mengembalikan SHM No. 176 atas nama Erlinawati Pengadilan Negeri Blora dan Pengadilan Negeri Blora telah menyatakan bahwa:

1. Menyatakan sah menurut hukum atas tanah dan rumah sebagai hartabersama (gono-gini) antara Bagus dan Erlinawati.
2. Menyatakan Erlinawati menjaminkan/mengangunkan atas tanah dan mendirikan bangunan rumah permanen (rumah kos) dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Erlinawati seluas 265 M2 terletak di Jalan Raya Cepu – Randublatung, Kelurahan Tambakromo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, dengan batas-batas yaitu: sebelah Utara: Tanah Hak Nomor 04612, sebelah Timur: tanah Suwardi, sebelah Selatan: Jalan Raya, sebelah Barat: Tanah Hak Nomor 04510, kepada PT Permodalan Nasional Madani sebagai jaminan hutang (kredit) tanpa persetujuan dari Bagus adalah batal menurut hukum
3. Menyatakan dokumen kredit berupa Permohonan Pengajuan Kredit tertanggal 1 Agustus 2013, Perjanjian Kredit antara Erlinawati dan orang yang mengatas namakan dirinya bernama Bagus Satriya Wicaksono dengan yaitu Perjanjian Kredit Nomor 45 tertanggal 16 Agustus 2013, dan juga Akta Pengikatan Hak Tanggungan Tanah (APHT) Nomor 542/CP/2013 tertanggal 21 Agustus 2013 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang dibuat oleh Notaris/PPAT Wahyu Widyastuti, S.H., tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Menghukum kepada Erlinawati dan PT Permodalan Nasional Madani atau siapa saja yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan/ mengembalikan tanah dan bangunan rumah permanen (rumah kos) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1716 atas nama Erlinawati seluas 265 M2 terletak di Jalan Raya Cepu - Randublatung, Kelurahan Tambakromo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, dalam keadaan kosong tanpa dibebani hak tanggungan hutang kepada Penggugat dan tanpa beban apapun, dan bilamana Erlinawati dan PT Permodalan Nasional Madani ingkar maka pelaksanaannya mohon bantuan alat Negara (Polisi);

Selanjutnya PT Permodalan Nasional Madani selaku kreditur mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tinggi Semarang dimana hasil putusannya yang tercantum dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 332/PDT./2015/PT.MG. tanggal 25 Oktober 2015 dimana menerima permohonan banding dari PT Permodalan Nasional Madani selaku kreditur dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blora, Nomor : 26/Pdt.G/2014/PN.Bla tanggal 23 April 2015.

Kreditur dalam hal ini kemudian mengajukan banding kepada Mahkamah Agung RI yang hasil putusannya tercantum dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1217K/Pdt/2016 tanggal 23 Agustus 2016. Hasil putusannya adalah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Cepu tersebut dan menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)

Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 101. pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis. Pada ayat (2) pembuatan akta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan yaitu pihak pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan yang mana harus hadir secara bersama-sama. Selanjutnya PPAT memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pendaftaran yang dilaksanakan kemudian akta tersebut ditandatangani.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak bisa hadir, maka pemberi Hak Tanggungan harus memberikan kuasa kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat ini berbentuk akta otentik.⁵⁴

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila benar-benar “diperlukan”, yaitu karena suatu sebab pemberi hak

⁵⁴ Putu Aris Punarbawa, 2018, “ Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing”, Vol. 6, No. 2, e- journal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, hlm. 4.

tanggungannya tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Dengan demikian fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sejalan dengan hal tersebut, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan akan batal demi hukum, yang berarti pula surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan seperti diatas.

Dalam pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) pejabat yang berwenang membuatnya adalah Notaris, tetapi boleh juga dibuat oleh

PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka dapat memudahkan pelayanan kepada masyarakat apabila memang sangat dibutuhkan.⁵⁵

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

Tanggung jawab menurut hukum adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:⁵⁶

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;

⁵⁵ Kadek Octa Santa Wiguna, 2017, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati*, Vol. 5, No. 5, e-journal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, hlm.8.

⁵⁶ Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.

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 bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Pertanggungjawaban PPAT merupakan pertanggungjawaban individu yang mana PPAT bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materil atas akta yang dibuatnya.

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

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) yakni tanggung jawab akibat perbuatan melanggar

hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

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

Prinsip pertanggungjawaban yang dipergunakan adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan. PPAT dapat dimintakan pertanggungjawabannya apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya. Perlu diadakannya pembuktian terhadap unsur-unsur kesalahan yang dibuat oleh PPAT tersebut, yaitu meliputi:

- b. Hari, tanggal, bulan, dan tahun menghadap;
- c. Waktu (pukul) menghadap;
- d. Tanda tangan yang tercantum dalam akta⁵⁷

Pada dasarnya pertanggungjawaban Notaris/PPAT mencakup tanggungjawab perdata, tanggung jawab pidana dan tanggungjawab administrasi.

1. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Perdata

⁵⁷ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 192.

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian.

Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Sebagaimana perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci, perbuatan melawan hukum adalah apabila:

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris/PPAT untuk bersikap netral dan tidak memihak serta

memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris/PPAT yang bersangkutan.

2. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Pidana

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang di dalam suatu aturan hukum, dimana larangan tersebut disertai pula dengan sanksi atau ancaman yang berupa sanksi pidana tertentu bagi yang melanggar. Ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun dalam Peraturan Jabatan PPAT, tetapi secara tanggung jawab pidana, seorang Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan pidana dapat dikenakan terhadap Notaris/PPAT tersebut.

Di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun dalam Peraturan Jabatan PPAT, hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT yang berupa akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sedangkan terhadap Notaris/PPAT nya, dapat diberikan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris, pihak penyidik, penuntut umum, dan hakim akan memasukkan Notaris/PPAT telah melakukan tindakan hukum:

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP);
- b. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);

- d. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).⁵⁸

Jika dikaitkan dengan aspek tindak pidana formal yang dilakukan oleh Notaris/PPAT tersebut, dalam keadaan sadar seseorang juga dapat melakukan perbuatan yang merupakan perbuatan terlarang, maka harus ada unsur kesalahan dari pelaku tindak pidana, yaitu kesengajaan (*opzet*) dan berhati-hati (*culpa*). Kesengajaan (*opzet*) merupakan hal yang terjadi pada sebagian besar tindak pidana. Biasanya diajarkan bahwa kesengajaan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu: ⁵⁹

- a. Kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu (*opzet alsoogmerk*);
- b. Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat pasti akan terjadi (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*);
- c. Kesengajaan tetapi dengan disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan (bukan kepastian) bahwa suatu akibat akan terjadi (*opzet bij mogelijkheden-bewustzijn*).

⁵⁸ Ima Erлие Yuana, *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2010, Thesis hlm.75-76

⁵⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm.65

Selain itu, kesengajaan ini juga harus mengenai 3 (tiga) unsur yaitu antara lain:

- a. Perbuatan yang dilarang;
- b. Akibat yang menjadi pokok alasan diadakan larangan itu;
- c. Bahwa perbuatan itu melanggar hukum.

3. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Administratif

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara eksternal. Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut :⁶⁰

- a. Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya;
- b. Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

⁶⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.49.

Kemudian, perkara yang senantiasa dipermasalahkan yaitu dari aspek formal, terutama mengenai:

- a. Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap;
- b. Pihak-pihak yang menghadap;
- c. Tanda tangan yang menghadap;

Prinsip tanggung jawab dalam hukum yang menunjuk pada pertanggungjawaban, yaitu *liability (the state of being liable)* yang di dalamnya antara lain mengandung makna bahwa *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. Disamping itu, *liability* juga merupakan; kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial; kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya, atau beban; kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.

Notaris/PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu antara lain:⁶¹

⁶¹ Ibid, hlm.16

1. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
2. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dikenakan jika Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah hanya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

Dalam hal Akta Pemberian Hak Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka pejabat pelaksana didalam membuatnya harus mencermati terlebih dahulu mengenai kondisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu baik mengenai batas waktu berlakunya, kewenangan pejabat pelaksananya, dan formalitas pembuatan akta.⁶²

⁶² J. Satrio, op. cit, hlm.10

Apabila PPAT melanggar atau lalai memenuhi ketentuan mengenai syarat-syarat yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan syarat pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang merupakan tugas dan kewajibannya, maka PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. teguran lisan
- b. teguran tertulis
- c. pemberhentian sementara dari jabatan
- d. pemberhentian dari jabatan.

Menurut Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 bahwa :

1. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :
 - a. permintaan sendiri
 - b. tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk
 - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. diangkat sebagai PNS atau anggota TNI / POLRI.
2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. dijatuhi hukuman kurungan / penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - c. melanggar kode etik profesi
3. Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain :
- a. memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b. dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5);
 - c. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
 - d. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); dan
 - e. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.
4. Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain :
- a. membantu melakukan permafakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

- b. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
- d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
- f. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
- h. pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;

- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Salah satu pelanggaran berat yang dilakukan PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya.

Sebagaimana pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 207/2011 atas obyek Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik yang penandatungannya dihadapan PPAT hanya dihadiri salah satu pihak yaitu Pihak Penerima Hak Tanggungan, sedangkan pemberi hak tanggungan tidak hadir Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) saat penandatungan akta tersebut sehingga berdasarkan putusan pengadilan Nomor 2380K/PDT/2017 telah dinyatakan batal demi hukum. Sebelumnya APHT tersebut dibuat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 67, tanggal 8 April 2010 yang mana perjanjian kredit tersebut penandatungannya dilakukan para pihak tanpa dihadiri oleh notaris, sehingga perjanjian kredit tersebut mengalami degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan.

APHT yang dibuat tanpa hadirnya salah satu pihak menyebabkan akta tersebut batal demi hukum. PPAT sebagai pejabat yang bersangkutan bertanggungjawab atas kesalahan atau pelanggaran yang dilakukannya.

Ketidakhadiran salah satu pihak yang dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan tentunya dapat menimbulkan asumsi telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT.

Sebelumnya diartikan secara sempit, yakni suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Dalam rumusan tersebut, yang harus dipertimbangkan hanya hak dan kewajiban berdasarkan undang-undang, jadi perbuatan itu harus melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh undang-undang, dengan demikian melanggar hukum (*onrechtmatig*) sama dengan melanggar undang-undang (*onwetmatig*).⁶³

Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan salah satu dari berikut:⁶⁴

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.

⁶³ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung,2000,hlm.253

⁶⁴ Munir Fuady, Perbuatan melawan hukum (Pendekatan Kontemporer), PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,2013, hlm. 27.

4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.
5. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain adalah melanggar hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, tetapi tidak terbatas pada hak-hak yaitu hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*), hak kekayaan (*vermogensrecht*), hak atas kebebasan dan hak atas kehormatan dan nama baik.
6. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri adalah suatu kewajiban hukum yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.
7. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan adalah tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, manakala tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat meminta ganti kerugian berdasarkan atas perbuatan melawan hukum seperti yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Perbuatan yang bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum yang tertulis mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.

Keharusan dalam pergaulan masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

Notaris/PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yaitu PPAT tidak menandatangani akta dihadapan debitur sedangkan debitur memiliki hak untuk hadir pada saat penandatanganan APHT tersebut, sedangkan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri bahwa pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya.

Berdasarkan Pasal 28 Ayat 2 Huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 bahwa pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya merupakan pelanggaran berat maka sanksi yang diberikan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran berat tersebut adalah diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya.

BAB III

KEKUATAN HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG PENANDATANGANNYA TIDAK DIHADIRI SALAH SATU PIHAK

A. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Sebagai Akta Otentik Dan Perjanjian Tambahkan (*Accessoir*) Dalam Perjanjian Kredit

1. APHT Sebagai Akta Otentik

Pentingnya peranan PPAT/Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat lebih bersifat preventif yaitu bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum. Dengan cara menerbitkan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan apabila terjadi sengketa atas hak dan kewajiban terkait.⁶⁵

Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut:

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;

⁶⁵ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggung jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, 2011 hal. 7

- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian harta bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membeban kan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Pemberian kewenangan kepada notaris itu dilakukan adalah dalam rangka untuk adanya “jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum” (Pasal 28D Ayat (1) UUD NRI 1945) mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum tertentu yang perwujudannya dilaksanakan melalui pembuatan akta otentik (Pasal 1868 KUHPerdara) dibawah payung Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh sebab itu, dengan adanya akta notaris, tentunya telah mewujudkan hak konstitusional warga negara atas kepastian hukum yang berkeadilan atas keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum tertentu.

Terkait dengan syarat akta autentik, Philipus M. Hadjon juga mengemukakan dua syarat suatu akta disebutkan akta autentik, yaitu:

1. dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku);
dan
2. dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.⁶⁶

Demikian juga Habib Adji mengemukakan kedudukan akta Notaris/PPAT sebagai akta autentik, karena:

1. akta dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat publik;
2. akta dibuat dalam bentuk dan tata cara (prosedur) dan syarat yang ditentukan oleh undang-undang; dan
3. pejabat publik oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.⁶⁷

Keotentikan tidaknya suatu akta tidak cukup jika akta tersebut dibuat oleh pejabat, tetapi cara membuatnya juga harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT akan kehilangan keautentikannya jika akta itu tidak memenuhi syarat bentuk (*vormvoorschrift*) sebagaimana ditentukan undang-undang atau akta dibuat tanpa ada wewenang atau melanggar undang-undang.⁶⁸ Menurut C.A. Kraan, suatu akta dikatakan sebagai akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja;

⁶⁶ Philipus M. Hadjon, "Fomurlir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Autentik" sebagaimana mengutip Salim HS, Op.Cit., hlm. 28-29.

⁶⁷ Habib Adjie, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Op.Cit., hlm. 38-39

⁶⁸ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo), hlm. 28-29.

2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang;
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang- kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya);
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya;
5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.⁶⁹

A.A. Andi Prajitno menyatakan bahwa akta PPAT sebagai akta autentik seharusnya mempunyai:⁷⁰

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwedinge bewijskracht*), yang mempunyai kemampuan untuk membuktikan keabsahannya sendiri, lazim disebut “*acta publica probant sese ipsa*”.
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), merupakan pernyataan pejabat dalam tulisan yang tercantum didalam sebuah akta adalah sama dengan yang dilakukan dan disaksikan oleh pejabat yang bersangkutan dalam menjalankan jabatannya, termasuk kepastian dari tanggal pembuatannya, tanda tangannya, dan tempat pembuatan aktanya.
- c. Kekuatan pembuktian material (*material bewijskracht*), dalam arti bahwa akta tersebut berisi dengan benar adanya mengenai setiap orang

⁶⁹ Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola), hlm. 148.

⁷⁰A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat AktaTanah*, Selaras, Malang, 2013, hlm. 86-87

yang meminta dibuatkan sebuah akta tersebut, untuk itu mengenai dirinya.

Suatu akta dikatakan sebagai akta otentik juga harus memenuhi bentuk akta yang ditentukan oleh undang-undang. Sebuah akta otentik sudah memiliki bentuk pola sendiri. Seseorang yang ingin membuat akta otentik di hadapan PPAT tidak dapat membuat dengan format sembarangan.⁷¹

Suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan memuat substansi yang bersifat wajib, yaitu berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak yang bersangkutan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas tentang Hak Tanggungan. Selain itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, para pihak juga dapat mencantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif,⁷² yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan. Walaupun janji-janji tersebut bersifat fakultatif, namun hal itu selalu dicantumkan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tanah sebagai objek Hak Tanggungan meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal ini dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain

⁷¹ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris*, (Jakarta: Raih Asa Sukses), hlm. 83.

⁷² Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

(benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT).⁷³

JM Otto menilai indikator kepastian hukum terlihat apabila memenuhi syarat, salah satunya adalah tersedianya aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena kekuasaan negara. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan merupakan salah satu aturan untuk menjamin kepastian hukum mengenai Hak Tanggungan.

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

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi, nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
3. Pemberi Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/Kabupaten).

⁷³ Pasal 4 Ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

4. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Adapun proses pembebanan hak tanggungan terdiri dari dua tahap yakni tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pemberian hak tanggungan didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Proses pemberian hak tanggungan dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Tepatnya pada saat dibukukannya hak tanggungan dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan bagian terpenting bagi kreditor mengenai kepastian jaminan dari debitur yang memberi hak diutamakan dibanding kreditor-kreditor lain yang juga memegang hak tanggungan atas objek tanah yang sama. Artinya APHT wajib didaftarkan oleh PPAT di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan yang telah membukukan APHT dalam buku tanah kantor pertanahan akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-

undangan yang berlaku. Sertipikat yang diberikan pada pemegang hak tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Prosedur pembuatan akta harus diperhatikan dan ditaati oleh PPAT berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku seperti Peraturan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Jabatan PPAT dan peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan agar akta tersebut menjadi akta otentik dan dapat menjamin kepastian hukum,

2. APHT Sebagai Perjanjian Tambahan (*Accessoir*) Dalam Perjanjian Kredit

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian ikutan/tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan Nonbank. Rutten berpendapat bahwa perjanjian pokok adalah perjanjian-perjanjian yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welkezelftanding een reden van bestaan recht*).⁷⁴

Hak Tanggungan adalah perjanjian ikutan/*accessoir* dari suatu perjanjian pokok. Perjanjian pokoknya adalah suatu perjanjian hutang piutang atau kredit. Hutang piutangnya dapat sudah direalisasikan atau mungkin belum direalisasikan. Dengan demikian maka suatu perjanjian kredit yang telah disepakati dan ditandatangani walaupun kreditnya belum cair dapat menjadi perjanjian pokok suatu Hak Tanggungan. Artinya Hak Tanggungan sudah dapat dibebankan berdasarkan pada perjanjian kredit tersebut.

⁷⁴Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Radjawali Perss, Jakarta 2014, hlm. 29

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan yang di dalam ketentuan UUHT disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang selanjutnya didaftarkan di Kanlor Pertanahan. Dimana dalam Akta Hak Tanggungan tersebut dengan jelas dinyatakan perjanjian pokok tersebut

Dalam penjelasan umum UUHT angka 1 pada alinea kedua disebutkan bahwa mengingat pentingnya kedudukan dan perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberian dan penerimaan kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyatakan Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Syarat sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu:⁷⁵

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

⁷⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 67-73.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan ke dalam:⁷⁶

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif).
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan penyebab dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (Dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.⁷⁷

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif, yang diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:⁷⁸

⁷⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 93-94.

⁷⁷ Ibid, hlm.94

⁷⁸ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op.cit.*, hlm. 67-69.

1. Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.
2. Kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Orang yang belum dewasa dan orang di bawah pengampuan dianggap tidak cakap hukum sehingga tidak dapat membuat perjanjian. Namun bagi anak yang belum dewasa atau di bawah umur dapat membuat suatu perjanjian dengan diwakilkan oleh walinya. Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Walaupun ukuran kecakapan didasarkan pada usia 21 tahun atau sudah menikah, tidak semua orang yang mencapai usia 21 tahun dan telah menikah secara otomatis dapat dikatakan cakap menurut hukum karena ada kemungkinan orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau telah menikah, tetapi tetap dianggap tidak cakap karena berada dibawah pengampuan, misalnya karena gila, atau bahkan karena boros.
3. Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah

misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu.

4. Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁷⁹

Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditor dengan debitor atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit, lazimnya disebut sebagai "Perjanjian Jaminan Kredit". Sifat perjanjian ini lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Suatu perjanjian jaminan tidak akan ada apabila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan itu selalu menyertai perjanjian pokok. Tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan.

Dengan demikian perjanjian jaminan kredit ini dibuat atau ada, karena adanya perjanjian yang mendahului, yaitu perjanjian kredit, Sesuai dengan tujuannya, perjanjian jaminan kredit memang dibuat untuk menjamin kewajiban

⁷⁹ Subekti dan R Tjitrosudibio, *op. cit.*, hlm. 17

dari debitor yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit tersebut. Jadi tanpa adanya perjanjian kredit, perjanjian jaminan kredit tidak akan ada. Dalam ilmu hukum, kedudukan dari perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok (*principal*). Sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan kredit tersebut adalah sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*).

Konsekuensi hukumnya adalah apabila suatu perjanjian kredit telah dinyatakan tidak berlaku atau gugur, akibatnya perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian ikutan secara otomatis menjadi gugur. Jadi kedudukan perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian yang *accessoir* ini akan menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditor.

Sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* juga memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu:

1. adanya tergantung pada perjanjian pokok
2. hapusnya tergantung pada perjanjian pokok
3. jika perjanjian pokok batal, ikut batal
4. ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok
5. jika perjanjian pokok beralih karena cessi, subrogasi, akan ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

B. Kekuatan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Debitur

Adapun ciri-ciri hak tanggungan adalah:

1. *droit de preference* (pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat (1) UUHT).
2. *droit de suite* artinya hak tersebut mengikuti benda di tangan siapapun benda itu berada (pasal 7 UUHT). Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.
3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas.

Asas spesialitas yaitu asas yang mewajibkan dalam muatan akta pemberian hak tanggungan harus mencantumkan ketentuan-ketentuan seperti ditegaskan dalam pasal 11 UUHT. Sedangkan asas publisitas yaitu asas yang mewajibkan didaftarkannya hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (pasal 13 UUHT).

4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya;
5. objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan sebelum kreditor pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek hak tanggungan (pasal 21 UUHT).

Sedang sifat-sifat hak tanggungan antara lain:

1. Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 UUHT)

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan

membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Meskipun sifat hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak tanggungan membebani obyek secara utuh, namun sifat ini tidak berlaku mutlak dengan pengecualian dimungkinkan royas parsial, sepanjang diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2. Bersifat *accessoir* atau perjanjian buntut/ikutan, maksudnya perjanjian jaminan utang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena ikut pada perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang, apabila perjanjian pokok hapus atau batal, maka otomatis perjanjian *accessoir* menjadi hapus pula.

Dalam pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh kreditor (bank), antara lain sebagai berikut:⁸⁰

- 1) Hak Tanggungan diadakan untuk menjamin pelunasan utang-utang debitur, karena dengan diadakannya Hak Tanggungan tersebut, Bank mendapatkan hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari kreditor lainnya apabila barang yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dijual. Hak Tanggungan ini diadakan atas persetujuan antara bank dengan debitur (pemberi Hak Tanggungan).

⁸⁰ Salim H.S, op, cit, hlm. 68

- 2) Tanah yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan harus memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas ini maksudnya Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dibebankan atas benda tidak bergerak berupa tanah (hak atas tanah) tanpa atau dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang tegas disebutkan nama, letak, dan sifat dari benda tersebut di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya berdasarkan pengukuran yang resmi, seperti di mana letaknya, berapa luasnya, tanah itu adalah tanah hak milik atau bukan, dan sebagainya. Disamping itu, Hak Tanggungan ini juga harus memenuhi asas publisitas, artinya pemberian Hak Tanggungan tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang daftarnya dapat dilihat dan diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan maupun oleh umum.
- 3) Bank perlu selalu mengadakan kunjungan ke lokasi atau pemeriksaan secara fisik (on the spot) terhadap barang jaminan tersebut untuk meneliti apakah jumlah, jenis, dan nilai barang yang dicantumkan oleh debitur dalam daftar barang jaminan itu benar dan wajar adanya. Dalam penilaian harga, bank dapat meminta bantuan dari pihak ketiga (rekanan bank) untuk mengadakan suatu penilaian harga dari barang jaminan tersebut.
- 4) Pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan harus dilakukan secara materiil (otentik). Hal ini berarti pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan dilakukan di hadapan PPAT dan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 5) Pada pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan, bank harus menguasai surat-surat:

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersifat otentik dari PPAT maupun sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan;
 - b. Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak yang asli;
 - c. Selain itu apabila di atas tanah dijadikan jaminan kredit tersebut terdapat bangunan, perlu juga dilampirkan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari pihak berwenang.
- 6) Perlunya asuransi terhadap benda yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan. Barang-barang yang dijadikan jaminan kredit tidak terlepas dari resiko yang akan dihadapi oleh pihak kreditor (bank). Untuk mengantisipasi terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan dan menjaga kreditor (bank) tidak menderita kerugian apabila benda yang dijadikan jaminan tersebut mengalami kebakaran atau bencana alam lainnya. Agar lebih terjamin keamanannya perlu dipersyaratkan terhadap barang jaminan tersebut untuk diasuransikan pada perusahaan asuransi kerugian yang ditunjuk oleh bank dengan Banker's Clause. Banker's Clause merupakan suatu klausul yang menyatakan bahwa apabila barang jaminan, yang berhak menerima uang ganti rugi dari pihak perusahaan asuransi tersebut adalah bank yang bersangkutan.

Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu :

1. Kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (*uit wedige bewijskracht*) yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta Notaris/PPAT dapat berlaku sebagai akta otentik.⁸¹

⁸¹ Soegondo Notodisoerdjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993, Hlm. 55

2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris/PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Baik alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW dan secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Dalam APHT Nomor 542/CP/2013 tertanggal 21 Agustus 2013 yang dibuat berdasarkan Salinan Perjanjian Kredit Nomor 5 tertanggal 16 Agustus 2013, dimana penandatungannya oleh PPAT tidak dilakukan dihadapan debitur sehingga menyebabkan APHT tersebut dinyatakan batal demi hukum oleh putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 332/PDT./2015/PT.MG. tanggal 25 Oktober 2015 dimana menerima permohonan banding dari PT Permodalan Nasional Madani selaku kreditur dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blora, Nomor: 26/Pdt.G/2014/PN.Bla tanggal 23 April 2015 yang menyatakan bahwa:

1. Menyatakan sah menurut hukum atas tanah dan rumah sebagai harta bersama (*gono-gini*) antara Bagus dan Erlinawati
2. Menyatakan Erlinawati menjaminkan/mengangunkan atas tanah dan mendirikan bangunan rumah permanen (*rumah kos*) dengan Sertifikat Hak

Milik atas nama Erlinawati seluas 265 M2 terletak di Jalan Raya Cepu – Randublatung, Kelurahan Tambakromo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, dengan batas-batas yaitu: sebelah Utara: Tanah Hak Nomor 04612, sebelah Timur: tanah Suwardi, sebelah Selatan: Jalan Raya, sebelah Barat: Tanah Hak Nomor 04510, kepada PT Permodalan Nasional Madani sebagai jaminan hutang (kredit) tanpa persetujuan dari Bagus adalah batal menurut hukum.

3. Menyatakan dokumen kredit berupa Permohonan Pengajuan Kredit tertanggal 1 Agustus 2013, Perjanjian Kredit antara Erlinawati dan orang yang mengatas namakan dirinya bernama Bagus Satriya Wicaksono denganyaitu Perjanjian Kredit Nomor 45 tertanggal 16 Agustus 2013, dan juga Akta Pengikatan Hak Tanggungan Tanah (APHT) Nomor 542/CP/2013
4. Menghukum kepada Erlinawati dan PT Permodalan Nasional Madani atau siapa saja yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan/ mengembalikan tanah dan bangunan rumah permanen (rumahkos) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1716 atas nama Erlinawati seluas 265 M2 terletak di Jalan Raya Cepu - Randublatung, Kelurahan Tambakromo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, dengan batas-batas yaitu: sebelah Utara: Tanah Hak Nomor 04612, sebelah Timur: tanah Suwardi, sebelah Selatan: Jalan Raya, sebelah Barat: Tanah Hak Nomor 04510, dalam keadaan kosong tanpa dibebani hak tanggungan hutang kepada Penggugat dan tanpa beban apapun, dan bilamana

Erlinawati dan PT Permodalan Nasional Madani ingkar maka pelaksanaannya mohon bantuan alat Negara (Polisi)

Kreditur dalam hal ini kemudian mengajukan banding kepada Mahkamah Agung RI yang hasil putusannya tercantum dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1217K/Pdt/2016 tanggal 23 Agustus 2016. Hasil putusannya adalah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Cepu tersebut.

Dalam hal suatu akta otentik batal demi hukum, maka jika menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan, PPAT dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi, sepanjang hal tersebut terjadi disebabkan oleh karena kesalahan PPAT. Hukum perjanjian memuat adanya akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Pembatalan karena ada permintaan dan pihak yang berkepentingan, seperti orang tua, wali atau pengampu disebut pembatalan yang relatif atau tidak mutlak.

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana

diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal non existent. Perbedaannya yaitu:⁸²

1. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
2. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;
3. Non existent, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi non existent secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum

⁸² Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hlm. 45

(*rechtszekerheid*).⁸³ Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁸⁴

Adapun untuk memperoleh suatu kepastian dan kekuatan hukum dalam pembebanan hak tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan oleh PPAT adalah dengan pemenuhan dari bentuk dan syarat-syarat yang telah ditentukan. Syarat yang harus dipenuhi dalam proses pembuatan akta hak tanggungan berdasarkan ketentuan undang-undang adalah sebagai berikut:

1. Tata cara pembuatan

Berbeda halnya dengan bentuk perjanjian lain yang pada umumnya dapat dibuat secara bebas dan dengan bentuk yang bebas, maka dalam pembuatannya Akta Hak Tanggungan sebagai perjanjian yang *asseccoir* telah ditentukan suatu tata cara dalam pembuatannya. Dalam penjelasan umum UUHT angka 7 alinea 4 dan 5 dirumuskan bahwa dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta otentik.

⁸³Achmad Ali, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002, hlm. 85.

⁸⁴Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

Bentuk SKMHT diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUHT, yaitu Surat Kuasa Membenankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT. Pada penjelasan Pasal 15 dapat diketahui bahwa sebagaimana telah dikemukakan dalam penjelasan umum angka 7 pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberian hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT, PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas. Maka dalam proses pembebanannya, berdasarkan pada ketentuan-ketentuan tersebut dalam pembuatan akta hak tanggungan haruslah dibuat di hadapan PPAT, dalam arti pembebanan hak tanggungan itu dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan.

Hal ini diatur dalam Pasal 8 ayat 1 UUHT; Pemberian hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak

tanggung. Pembebanan ini dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan karena ia pemegang hak atas tanah yang dibebankan tersebut. Sebagai pemegang hak ia memiliki kewenangan hukum untuk melakukan segenap perbuatan hukum terhadap haknya tersebut. Akan tetapi sebagaimana disebutkan di muka diberikan kemungkinan untuk pemberi hak tanggungan/pemegang hak atas tanah untuk memberikan SKMHT apabila ia tidak dapat hadir dihadapan PPAT.

2. Keotentikan akta

Apabila dikaitkan teori kepastian hukum, dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar perjanjian tersebut memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik sehingga dapat memberikan kedudukan yang sama antarsubjek hukum yang terkait.

Keotentikan Akta Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT antara lain dalam Pasal 10 ayat (2) berbunyi Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 disebutkan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan

hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut ketentuan Pasal I angka 4 dan 5 tersebut bentuk akta hak tanggungan yang ditentukan undang-undang adalah berbentuk akta PPAT.

Berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT disebutkan bahwa bentuk dari Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah hak tanggungan dan hal lain-lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Adapun kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 17 tersebut ditetapkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak tanggungan.

Berdasarkan pada ketentuan-ketentuan tersebut maka dapat diketahui bahwa bentuk Akta Hak Tanggungan yang ditentukan undang-undang adalah suatu bentuk akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk itu.

Dalam Pembuatan Akta Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT dalam isi Akta Hak Tanggungan wajib dicantumkan: ⁸⁵

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
2. Domisili pemberi dan pemegang hak tanggungan
3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin
4. Nilai tanggungan
5. Uraian yang jelas tentang obyek hak tanggungan. Ketentuan ini adalah suatu ketentuan dalam rangka untuk memenuhi syarat spesialisasi dari Hak Tanggungan tersebut, baik mengenai subyek hak tanggungan, obyek hak tanggungan maupun hutang yang dijamin.

Menurut AP. Parlindungan ketentuan Pasal 11 ayat (1) adalah Suatu ketentuan wajib untuk sahnya Akta Pedmberian Hak Tanggungan, sehingga jika tidak dicantumkan secara lengkap maka berakibatkan akta bersangkutan batal demi hukum. Isi yang wajib ini dimaksudkan unluk memenuhi asas spesialisasi dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.⁸⁶

Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh

⁸⁵ Parlindungan. AP, 1996. *Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-henda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 56

⁸⁶ Ibid, hlm. 57

kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan ketentuan tersebut maka dari bentuknya akta yang mempunyai kekuatan hukum yang berupa kekuatan eksekutorial adalah akta yang berbentuk Sertifikat Hak Tanggungan dan Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Kemudian apabila setelah dalam proses Pembebanan Hak Tanggungan telah dipenuhi syarat dan bentuk di atas, maka Akta Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang akan melindungi debitor, kreditor dan pihak ketiga. Terutama dalam hal pelunasan piutang kreditor dimana kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan.

Kekuatan hukum ini adalah dalam arti Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu dapat langsung dieksekusi tanpa melalui pengajuan perkara ke pengadilan. Bagi kreditor dimana dengan kekuatan eksekutorial tersebut adalah sebagai pengaman bagi kredit yang diberikannya dalam arti memberikan kedudukan mendahulukan atau diutamakan pada kreditor untuk pelunasan atas piutangnya sehingga benar-benar dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

Kewenangan dari hakim untuk menyatakan suatu akta otentik tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan atau akta otentik tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Akibat hukum terhadap jaminan yang dibebani hak tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak dihadiri salah satu pihak secara otomatis batal demi hukum. Akibat pembatalan terhadap terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya

kehilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat.

Sebagaimana pada putusan 1217K/PDT/2016 dimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 42/CP/2013 tertanggal 21 Agustus 2013 atas obyek Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik dinyatakan batal demi hukum karena penandatungannya tidak dihadiri salah satu pihak debitur. Meskipun APHT tersebut dinyatakan batal demi hukum namun tidak mengakibatkan hapusnya hutang. Kreditur tetap memperoleh pelunasan hutangnya dengan jaminan tanah tersebut yang berlaku sebagai jaminan umum sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) Pasal 1131 KUHPerdata tentang jaminan umum.

Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata yang menentukan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan seluruh hutangnya

Ketentuan tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1132 KUHPerdata bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara tersebut menetapkan asas persamaan kedudukan dari para kreditur. Kedudukan kreditur, diantara para sesama kreditur terhadap si debitur adalah sama. Mereka disebut kreditur konkuren dan mendapatkan jaminan umum.

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG BATAL DEMI HUKUM

A. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Kerugian Yang Ditimbulkan Akibat Akta Yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan 1217K/Pdt/2016 tanggal 23 Agustus 2016.

Pelaksanaan pengikatan jaminan ini bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk, perjanjian induk dari Hak Tanggungan adalah Perjanjian Utang Piutang yang menimbulkan Utang yang dijamin, yaitu perjanjian kredit, oleh karena itu pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit diselesaikan.⁸⁷

Pihak yang dapat memberikan hak tanggungan terhadap tanah adalah pemilik tanah itu sendiri, menurut ketentuan Pasal 8 UUHT :

1. Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.
2. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan.

⁸⁷ Riky Rustam, *Op. Cit*, hlm. 69.

Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁸⁸

Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) merupakan payung hukum untuk memberi perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁸⁹

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan⁹⁰.

⁸⁸Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 48

⁸⁹ Ibid, hlm. 54.

⁹⁰ Phillipus M. Hadjon, *Loc. Cit.*

UUHT sebagai bentuk perlindungan hukum preventif perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban

Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan, sebagaimana ditegaskan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) merupakan kreditur dengan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain (Pasal 1 angka 1 UUHT). Kedudukan diutamakan tersebut memberikan hak mendahulukan kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, apabila kreditur pemegang hak tanggungan lebih dari satu orang (Pasal 6 UUHT).

Selanjutnya Pasal 20 ayat (1) UUHT memberikan kemudahan kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan piutangnya dengan cara melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum, jika debitur melakukan wanprestasi. Pasal 20 ayat (2) juga memberikan kemungkinan kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan secara bawah tangan. Kedua pasal ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang secara nyata diberikan oleh UUHT kepada kreditur pemegang hak tanggungan, dalam hal debitur wanprestasi. Kedudukan dan perlindungan hukum ini diberikan oleh UUHT kepada kreditur pemegang hak tanggungan, karena pemberian kredit selalu mengandung resiko.

Pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan dilakukan pendaftaran untuk mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dari Kantor Pertanahan.

Pemberian APHT didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Perjanjian antara debitur pemberi hak tanggungan dengan kreditur pemegang hak tanggungan berbentuk sebagai akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum.

Perjanjian antara debitur pemberi hak tanggungan dengan kreditur pemegang hak tanggungan tersebut (APHT) dapat dinyatakan batal demi hukum (*null and void*) oleh pengadilan jika unsur objektif perjanjian cacat atau tidak terpenuhi, sedangkan jika unsur subjektif perjanjian tidak terpenuhi akan mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya (*cancelling*).

Penjelasan Pasal 11 UUHT menyatakan bahwa dilanggarnya ketentuan wajib (syarat sahnya) APHT menyebabkan akta tersebut batal demi hukum (*null and void*). Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin. Berdasarkan pasal ini, maka pengadilan dapat menyatakan bahwa hak tanggungan yang merupakan suatu rangkaian perbuatan menjadi batal demi hukum (*null and void*)

UU Hak Tanggungan mengatur perlindungan hukum bagi kreditur antara lain terdapat di Pasal 1, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 14, dan Pasal 20. Pasal 1 ayat (1) UU

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

Pasal tersebut menjelaskan bahwa kreditor memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditor preferan untuk mendapatkan perlindungan hukum kreditor. Kedudukan kreditor lebih diutamakan dari pada kreditor kreditor lainnya. Jaminan yang dibebani hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan. Hal itu disebabkan karena sesuai Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Asas tersebut merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi kreditor tentang eksekusi. Pasal 6 UU Hak Tanggungan berbunyi: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini sudah sejalan dengan peraturan Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata tentang Hipotek, berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut menjelaskan bahwa dalam hal pada Akta Pemberian Hak Tanggungan telah diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pasal 14 ayat (1), (2), (3) UU Hak Tanggungan memberikan perlindungan bagi kreditur tentang penerbitan sertifikat Hak Tanggungan.

Pasal 14 ayat (1), (2), (3) UU Hak Tanggungan berbunyi:

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
3. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Penerbitan sertifikat ini berfungsi untuk

melindungi kreditur yang hendak menjual obyek Hak Tanggungan dengan menggunakan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim. Pasal 20 UU Hak Tanggungan berfungsi untuk melindungi kedudukan kreditur yang preference.

Pasal 20 UU Hak Tanggungan ini berbunyi:

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang mengun-tungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar

di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pasal 20 UU Hak Tanggungan ini memberikan perlindungan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan, dimana kreditur berhak untuk mengajukan eksekusi dan melakukan lelang terhadap objek Hak Tanggungan demi memenuhi hak dari kreditur apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Kreditur berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan dibawah tangan.

Dalam hal kreditur melakukan pembebanan Hak Tanggungan, maka Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan yang kuat terhadap kreditur, yaitu:⁹¹

1. Kedudukan yang diutamakan (*droit de Preferent*)
2. Hak kreditur untuk menjual lelang dimanapun benda itu berada (*Droit de suite*)
3. Kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya sekalipun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit.
4. Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur saat kelahiran Hak Tanggungan.
5. Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya.

⁹¹ Boedi Harsono, Op.Cit hlm 416

Kepastian mengenai kehadiran para pihak pada saat penandatanganan APHT adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Sebagaimana dalam putusan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 332/PDT./2015/PT.MG. tanggal 25 Oktober 2015 dimana menerima permohonan banding dari PT Permodalan Nasional Madani selaku kreditor dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blora tanggal 23 April 2015, Nomor : 26/Pdt.G/2014/PN.Bla yang menyatakan bahwa:

1. Menyatakan sah menurut hukum atas tanah dan rumah sebagai harta bersama (*gono-gini*) antara Bagus dan Erlinawati
2. Menyatakan Erlinawati menjaminkan/mengangunkan atas tanah dan mendirikan bangunan rumah permanen (rumah kos) dengan Sertifikat Hak Milik atas nama kepada PT Permodalan Nasional Madani sebagai jaminan hutang (kredit) tanpa persetujuan dari Bagus (suami) adalah batal menurut hukum.
3. Menyatakan dokumen kredit berupa Permohonan Pengajuan Kredit tertanggal 1 Agustus 2013, Perjanjian Kredit antara Erlinawati dan orang yang mengatas namakan dirinya bernama Bagus Satriya Wicaksono denganyaitu Perjanjian Kredit Nomor 45 tertanggal 16 Agustus 2013, dan juga Akta Pengikatan Hak Tanggungan Tanah (APHT) Nomor 542/CP/2013.

4. Menghukum kepada Erlinawati dan PT Permodalan Nasional Madani atau siapa saja yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan/ mengembalikan tanah dan bangunan rumah permanen (rumahkos) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1716 atas nama Erlinawati dalam keadaan kosong tanpa dibebani hak tanggungan hutang kepada Penggugat dan tanpa beban apapun, dan bilamana Erlinawati dan PT Permodalan Nasional Madani ingkar maka pelaksanaannya mohon bantuan alat Negara (Polisi)

Terkait dengan perlindungan hukum terhadap PPAT sendiri berdasarkan peraturan jabatannya, bentuk perlindungan hukum bagi PPAT dalam ranah peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an lebih bersifat intern atau administratif. Sebagian besar peraturan yang dilanggar oleh PPAT adalah ukuran standar profesionalisme yang seharusnya wajib ditaati oleh semua PPAT dalam pembuatan akta otentik dibidang pertanahan. Sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang terkait dengan keberadaan PPAT sebagai pejabat publik, Badan Pertanahan Nasional berhak dalam memberikan sanksi terhadap PPAT jika melanggar peraturan dan Perundang-Undangan, dengan mengeluarkan surat keputusan (KTUN), dan apabila dalam hal ini PPAT tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhkan oleh BPN, maka keputusan tersebut akan menjadi sengketa Tata Usaha Negara. Sedang upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam hal ini, yaitu langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan atau pemeriksaan tingkat **pertama** Kreditur dalam hal ini kemudian mengajukan banding kepada Mahkamah Agung RI yang hasil putusannya tercantum dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1217K/Pdt/2016 tanggal 23 Agustus 2016.

Selain perlindungan hukum untuk kreditor, Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi debitor, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga, yaitu :⁹²

1. Perlindungan yang seimbang

Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor, tetapi perlindungan juga diberikan kepada debitor dan pemberi Hak Tanggungan. Bahkan perlindungan juga diberikan kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang kreditor dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli objek Hak Tanggungan.

2. Pemberian Hak Tanggungan dengan akta otentik

Droit de preference dan droit de suite sebagai 2 keistimewaan yang ada pada kreditor pemegang Hak Tanggungan mengurangi perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada kreditor lain dan pembeli objek Hak Tanggungan. Untuk mengimbangi 2 keistimewaan kreditor tersebut ditetapkan persyaratan bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang dijadikan jaminan. Salah satu syaratnya adalah bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan akta otentik, dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Syarat Spesialitas

Adapun syarat yang kedua untuk mengimbangi keistimewaan kreditor tersebut adalah kewajiban dipenuhinya apa yang disebut syarat spesialitas. Dalam APHT selain nama, identitas dan domisili kreditor dan pemberi Hak

⁹² Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 418-420

Tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan

4. Syarat Publisitas

Pemberian Hak Tanggungan wajib untuk didaftarkan guna memenuhi syarat Publisitas, dengan dipenuhinya syarat publisitas ini maka dapat diketahui adanya Hak Tanggungan tersebut, siapa kreditor pemegang Hak Tanggungannya, piutang yang mana dan berapa jumlah utang yang dijamin serta benda-benda yang dijadikan sebagai jaminan. Sebagaimana diketahui data yang ada di Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum yang berkepentingan, termasuk data mengenai Hak Tanggungan tersebut.

5. Janji yang dilarang

Dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, dalam Pasal 12 UUHT dilarang pemberian Hak Tanggungan disertai janji “bahwa apabila debitor cidera janji, kreditor karena hukum akan menjadi pemilik objek Hak Tanggungan”, walaupun diadakan janji demikian, maka perjanjian itu batal demi hukum.

6. Lain-lain

Berbagai ketentuan mengenai hapusnya Hak tanggungan, pembersihan Hak Tanggungan, roya atau pencoretan Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan dalam Pasal 18, 19, 20, dan 22 diadakan juga dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemberi Hak Tanggungan dan pembeli objek Hak Tanggungan.

Kedudukan dan perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang demikian kuat tersebut, nyatanya masih dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pengadilan dapat menyatakan bahwa hak tanggungan batal demi hukum atau dibatalkan karena adanya perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi.

Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI yang hasil putusannya tercantum dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1217K/Pdt/2016 tanggal 23 Agustus 2016 yang menyatakan bahwa hak tanggungan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat, maka kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan menjadi berubah. Kedudukan diutamakan (*droit de preference*) yang melekat pada hak tanggungan berubah menjadi jaminan utang-piutang yang bersifat umum (Pasal 1131 KUHPerdara). Kedudukan kreditur tersebut menjadi sama dengan kreditur lainnya dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan.

Perlindungan hukum bagi kreditur atas gugatan pihak lain yang berhak atas objek jaminan yang dibebani hak tanggungan, serta dinyatakan berdasarkan putusan pengadilan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat belum diatur secara khusus.

Perlindungan hukum bagi kreditur apabila mendapatkan gugatan dari pihak lain yang berhak atas agunan hanya dapat diselesaikan dengan menggunakan aturan yang terdapat pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Hak Tanggungan termasuk dalam jaminan umum karena Hak Tanggungan merupakan benda tidak

bergerak sehingga kreditur dapat dilindungi dengan menggunakan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata. Pasal 1131 KUHPerdata berisi

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”.

Pasal 1132 KUHPerdata sendiri berisi:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan untuk didahulukan.”

Perlindungan kreditur atas pelunasan utang debitur menggunakan pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdata membuat posisi kreditur menjadi kreditur konkuren, jika dalam UU Perbankan dan UU Hak Tanggungan kedudukan kreditur bersifat preferen karena secara khusus dilindungi hak-haknya apabila terjadi kredit macet. Kreditur yang kedudukannya berubah menjadi konkuren tetap akan mendapatkan perlindungan terhadap hak pengembalian piutangnya.

B. Ganti Rugi Bagi Para Pihak Pada APHT Yang Batal Demi Hukum

Pasal 20 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.4 Pada ayat (2) disebutkan bahwa hak milik tersebut memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk mengalihkan hak miliknya kepada orang lain. Ketentuan Pasal 25 UUPA Menyatakan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan menurut Pasal 1 butir 1 UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah

beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain. Berdasarkan beberapa ketentuan tersebut, kreditur pemegang hak tanggungan merupakan pihak yang memiliki kedudukan kuat. Sifat jaminan kebendaan hak tanggungan memberikan kedudukan diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

Ketentuan pasal 1131 KUHPerdara tersebut merupakan jaminan umum yang timbul dari ketentuan undang-undang. Jaminan umum ini tidak diperjanjikan dalam perjanjian kredit, namun apabila ternyata debitur wanprestasi maka berlaku ketentuan dalam KUHPerdara tersebut. Harta kekayaan seseorang tersebut menjadi jaminan bersama-sama dan memberikan hak yang sama bagi semua kreditur (konkuren) sehingga pendapatan hasil lelang atau penjualan atas harta kekayaan debitur dibagi menurut keseimbangan (*proporsional*) yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para kreditur ada alasan untuk didahulukan, misalnya sebagai pemegang hipotik/ hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan yang merupakan perjanjian *accessoir* tidak serta merta menyebabkan hapusnya perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menyebabkan lahirnya perjanjian hak tanggungan. Pasal 18 UUHT ayat (4) menyatakan bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang. Perjanjian kredit tetap berlaku sebagaimana mestinya, meskipun perjanjian hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum dan

tidak memiliki kekuatan mengikat. Sehingga debitur tetap dibebani kewajiban melunasi seluruh hutangnya kepada kreditur.

Didasarkan pada perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dan UUHT, maka atas suatu objek jaminan yang telah diikat dengan tata cara dan secara formal telah memenuhi persyaratan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengharuskan kreditur sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan sampai debitur melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit. Terhadap hak atas tanah yang telah dibebani dengan hak tanggungan, apabila dinyatakan batal demi hukum atau tidak mengikat, maka kreditur pemegang hak tanggungan tidak memiliki kedudukan yang diutamakan lagi (*droit de preferen*). Kedudukannya sama dengan kreditur lainnya (konkuren) untuk memperoleh pelunasan piutangnya dan berlaku ketentuan tentang jaminan umum (Pasal 1131 KUHPerdara).

Apabila hak tanggungan batal demi hukum bukan berarti hutang debitur tidak dapat ditagih. Dalam putusan semacam ini, berlakulah ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara tentang jaminan umum. Jika debitur telah dinyatakan lalai, maka untuk pemenuhan haknya kreditur bisa mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalil pokok gugatan adalah wanprestasi atau cidera janji.

Dalam pasal 1365 KUHPerdara, dinyatakan bahwa yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka kesalahan akibat perbuatan melawan hukum menimbulkan kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat perbuatan tersebut.

Notaris/PPAT merupakan pihak yang bertanggungjawab atas Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berdasarkan putusan pengadilan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1217K/Pdt/2016 tanggal 23 Agustus 2016 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Hal ini merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris/PPAT sehingga tidak memenuhi syarat formalitas dan dapat dimintakan ganti kerugian atas perbuatannya.

Penyelesaian apabila Pemberian Hak Tanggungan Dinyatakan Batal Demi Hukum Kreditur dapat mengupayakan pengembalian hak preferen akibat pembatalan hak tanggungan, apabila objek hak tanggungan dibatalkan oleh pengadilan. Kreditur dapat memilih cara penyelesaian sebagai berikut:

1. Melalui jalur non litigasi (*out of court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses di luar peradilan.⁹³ Penyelesaian dengan cara ini dapat ditempuh berdasarkan ketentuan UU No. 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase. Beberapa alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia adalah konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase.
2. Melalui jalur litigasi (*in court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan.⁹⁴ Hak kreditur yang merasa dirugikan untuk melakukan upaya penegakkan hak-haknya, didasarkan Pasal 1267 KUHPerduta. Pasal 1267 KUHPerduta menyatakan bahwa, pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain

⁹³Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Pertama (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm 307

⁹⁴ Ibid., hlm 307

untuk memenuhi perjanjian itu jika masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.⁹⁵

Menurut Jose Rizal sebagaimana dikutip oleh Lilawati, ada 2 (dua) cara yang dapat dilakukan kreditur sebagai penyelesaian terhadap dibatalkannya objek jaminan yang diberikan debitur oleh Pengadilan, yaitu melalui:⁹⁶

1. Musyawarah/mufakat, dimana debitur diminta untuk mengganti objek jaminan yang telah dibatalkan oleh pengadilan dengan objek baru yang secara nominal memiliki nilai yang sama seperti yang telah ditentukan dan objek baru tersebut diikat dengan suatu perjanjian jaminan yang sesuai dengan jenis objek yang diberikan, yaitu dapat berupa hak tanggungan, fidusia, hipotik atau gadai.
2. Peradilan Negara (Pengadilan), hal ini sebaiknya baru dilakukan jika debitur tidak menunjukkan itikad baiknya untuk memenuhi kewajibannya memberikan jaminan sesuai dengan salah satu klausul yang ada dalam perjanjian kredit. Dalam penyelesaian jenis ini, kreditur mengajukan gugatan ke pengadilan tetapi sebelum mengajukan gugatan kreditur harus memberikan somasi terlebih dahulu kepada debitur. Gugatan yang diajukan oleh kreditur adalah gugatan untuk membatalkan perjanjian kredit sehingga debitur harus mengembalikan kredit yang telah diterimanya dari kreditur sekaligus dan seketika serta meminta pembayaran atas semua biaya-biaya

⁹⁵Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta:Prestasi Pustakaraya, 2011), hlm 82-83

⁹⁶ Lilawati Ginting, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*, De Lega Lata, Volume I, Nomor 2, Juli – Desember 2016

yang telah dikeluarkan oleh kreditur termasuk pembayaran ganti kerugian akibat hilangnya keuntungan yang diharapkan oleh kreditur.

Kerugian yang diderita oleh Bank selaku kreditur adalah seluruh hak Kreditor yang terdapat didalam Hak Tanggungan menjadi hilang, karena Hak Tanggungannya menjadi batal demi hukum, akibatnya kedudukan bank yang preferen akan berubah menjadi batal demi hukum, akibatnya kedudukan bank yang preferen akan berubah menjadi kreditor konkuren. Dengan kedudukan Bank sebagai Kreditor konkuren, maka Bank tidak mempunyai prioritas terhadap hak atas tanah yang dijaminan oleh Debitor. Sehingga bila ada kreditor preferen lain yang muncul terhadap hak atas tanah yang dijaminan, maka bank hanya mendapat sisa dari pelunasan kreditor preferen.

Dalam hal kreditur kehilangan hak preferen nya yang disebabkan oleh Akta Pemberian Hak Tanggungan batal demi hukum akibat penandatungannya tidak dihadiri oleh salah satu pihak maka akan menjadi tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan.

Tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum disyaratkan adanya kesalahan, maka tidak seorapun yang berada diluar kesalahannya dapat dimintai tanggung gugat, asalkan Undang-undang menentukan hal ini.⁹⁷

Dalam hal ini untuk melakukan tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum ini, kesalahan merupakan syarat mutlak untuk mengajukan tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum, baik kesalahan itu dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan tidak dengan sengaja/lalai. Karena

⁹⁷R. Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, Op.cit., hal 18.

itu seseorang tanpa adanya kesalahan tidak dapat dimintai tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum.

Menurut KUHPerdara, unsur kesalahan merupakan syarat mutlak dimana pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut harus mengganti segala kerugian, dengan tidak memperdulikan pada nilai berat ringannya kesalahan si pembuat tersebut. Dengan terpenuhinya semua unsur-unsur yang terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yaitu perbuatan melanggar hukum, yang meliputi :

1. Harus ada suatu perbuatan;

Yaitu ada suatu perbuatan, dimana debitur dan kreditur (Bank) memberikan kepercayaan kepada PPAT untuk membuat APHT. Ada kewajiban dan kepentingan Bank untuk memenuhi segala persyaratan untuk membuat APHT, tetapi semua kewajiban Bank telah terpenuhi dengan baik, karena dengan kewajiban terpenuhi, maka harapan untuk melindungi kepentingan Bank menjadi terpenuhi. Jika ada kelalaian yang dilakukan PPAT dalam menindaklanjuti menjadi APHT maka menjadi tanggungjawab PPAT. Kelalaian ini adalah ketidakhadiran salah satu pihak pada saat penandatanganan APHT.

2. Perbuatan itu harus melanggar hukum;

Undang-undang tidak memberikan pengertian apa itu perbuatan melanggar hukum, namun dapat diasumsikan bahwa perbuatan melanggar hukum itu dapat diartikan secara sempit, yakni setiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang timbul krena Undang-undang, atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban pelaku. Dalam arti luas, pengertian melanggar hukum merupakan suatu perbuatan atau kealpaan, yang

atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku sendiri atau bertentangan, baik dengan kesusilaan maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup orang banyak.⁹⁸ Perbuatan PPAT dalam hal ini bisa dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum, yaitu ada kelalaian yang dilakukan PPAT, karena Bank telah menyerahkan semua kepercayaannya kepada PPAT untuk melindungi kepentingan Bank terhadap jaminan Debitor. Perbuatan PPAT ini dapat dikatakan juga melanggar kepentingan orang lain yaitu Bank.

3. Pelaku harus mempunyai kesalahan;

Unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdara dimaksudkan adalah bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya. Disini syarat kesalahan menimbulkan konsekuensi berupa kewajiban bertanggung gugat. Dengan kata lain, tanpa kesalahan seseorang tidak dapat bertanggung gugat. Menurut Rosa Agustina, unsur kesalahan pada suatu perbuatan tidak berjauh dengan unsur melawan hukum, unsur ini menekankan pada kombinasi antara kedua unsur diatas dimana perbuatan (yang meliputi kesengajaan atau kelalaian) yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.⁹⁹ PPAT mempunyai kesalahan, karena semua persyaratan untuk membuat SKMHT telah dipenuhi oleh Bank sebagai kreditur, maka sebenarnya tinggal proses untuk membuat APHT saja yang harus dilakukan oleh PPAT dengan menghadirkan debitur pada saat

⁹⁸ Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aanprakelijtheid) Untuk Kerugian Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Prandnya Paramita, 1982), hal 57-58

⁹⁹ Rosa Agustina, dkk, *Hukum Perikatan (Lawa Obligation), Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, (Denpasar Bali : Pustaka Larasan, 2012), hal 10.

penandatanganan APHT tersebut. Hal ini merupakan kesalahan fatal yang menyebabkan APHT tersebut menjadi batal demi hukum.

Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggungjawab untuk akibat yang merugikan, yang terjadi karena perbuatannya yang salah. Disini unsur kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum perlu dipahami secara benar, karena dasar tanggung jawab dilandaskan pada beberapa unsur, yakni:

1. Unsur kesengajaan

Unsur ini dianggap ada dalam suatu perbuatan, jika perbuatan dilakukan dengan kesadaran. Artinya, pelaku menyadari akan perbuatannya, termasuk akibat yang timbul dari perbuatan tersebut. Jaadi perbuatan dan akibat yang terjadi memang menjadi kehendaknya, karena itu merupakan tujuan yang hendak dicapai.

2. Unsur kesalahan

Suatu perbuatan dikategorikan sebagai kelalaian, apabila memenuhi unsur-unsur:¹⁰⁰

- a. Adanya suatu perbuatan atau tidak melakukan atau mengabaikan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan.
- b. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
- c. Kewajiban kehati-hatian itu tidak dilaksanakan.
- d. Adanya kerugian bagi orang lain
- e. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

¹⁰⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hal 83.

f. Tidak ada alasan pemaaf

Dalam beberapa doktrin hukum, alasan pembenaar antara lain keadaan memaksa (*overmacht*), pembelaan terpaksa (*nooedwer*), ketentuan Undang-undang (*wetelijk voorschrift*) dan perintah jabatan (*wetelijk bevel*).

Terhadap keadaan memaksa, Pasal 1224 KUHPerdata dan Pasal 1225 KUHPerdata mensyaratkan 3 unsur yang harus dipenuhi, yakni :

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Ada sebab yang terletak diluar kesalahan;
3. Faktor penyebab itu tidak dapat diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawab kepada debitor.

Tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum disyaratkan adanya kesalahan, maka tidak seorapun yang berada diluar kesalahannya dapat dimintai tanggung gugat, asalkan Undang-undang menentukan hal ini.¹⁰¹

Dalam hal ini untuk melakukan tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum ini, kesalahan merupakan syarat mutlak untuk mengajukan tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum, baik kesalahan itu dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan tidak dengan sengaja/lalai. Karena itu seseorang tanpa adanya kesalahan tidak dapat dimintai tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum.

Menurut KUHPerdata, unsur kesalahan merupakan syarat mutlak dimana pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut harus mengganti segala kerugian,

¹⁰¹ R. Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, Op.cit., hal 18.

dengan tidak memperdulikan pada nilai berat ringannya kesalahan si pembuat tersebut.¹⁰²

Menurut pendapat Phillipus M. Marjon bahwa perlindungan hukum represif perlindungan hukum represif merupakan perlindungan aktif berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan pelanggaran.¹⁰³

Dengan adanya kesalahan sebagai syarat mutlak untuk melakukan tanggung gugat dan menuntut ganti kerugian, maka segala perbuatan melanggar hukum harus ada unsur kesalahan, dan untuk menentukan berapa besar ganti kerugian ini tidak memperdulikan pada berat ringannya kesalahan dari si pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut, maka dengan terpenuhinya unsur kesalahan dari si pembuat perbuatan melanggar hukum ini ia tetap harus memberikan ganti kerugian.

Dengan mensyaratkan adanya kesalahan (*schuld*) dalam Pasal 1365 KUHPerdara, pembuat Undang-undang berkehendak menekankan, bahwa si pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggung gugat atas kerugian yang ditimbulkannya, bilamana perbuatan dari kerugian tersebut dapat dipersalahkan kepadanya.¹⁰⁴

Mengenai perbuatan melanggar hukum ini, maka kesalahan dari si pelaku disini hanya bertanggung gugat atas kerugian yang telah ditimbulkannya dimana kesalahan dari si pelaku tersebut dapat dipersalahkan kepadanya. Dengan

¹⁰²R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung :Penerbit Sumur Bandung, 1984), hal 32.

¹⁰³Sudikno Mertokusumo, *Loc. cit.*

dipersalahkanya pelaku atas perbuatan melanggar hukum tersebut, maka ia berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian akibat perbuatannya.

Dengan melihat pengertian perbuatan melanggar hukum ini, maka segala tindakan yang telah mengakibatkan kerugian bagi seseorang dapat dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum, dimana berkaitan dengan pelanggaran berat yang dilakukan PPAT sehingga menimbulkan kerugian kreditur (bank) Kerugian yang timbul karena kelalaian PPAT, sehingga kedudukan Bank yang dengan terpenuhinya APHT menjadi kreditor preferen, karena kelalaian PPAT akan menjadi Kreditor Konkuren. Dengan kedudukan Bank sebagai kreditor menjadi berubah, maka kepentingan Bank atas jaminan menjadi berkurang, sehingga semua yang dilakukan Bank untuk melindungi jaminannya menjadi sia-sia.

Maka kelalaian dan kesalahan PPAT ini dapat dikategorikan dalam perbuatan melanggar hukum, sehingga PPAT dapat bertanggung jawab terhadap APHT tersebut. Dengan melihat unsur-unsur perbuatan melanggar hukum tersebut, maka dapat melihat juga akibat-akibat dari pada perbuatan melanggar hukum tersebut, dimana si penderita / korban (De Gelaedeerde) dalam hal ini bank selaku kreditor yang telah dirugikan dapat mengajukan tuntutan / gugatan-gugatan sebagai berikut:¹⁰⁵

1. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang

Disini pihak korban haruslah dapat membuktikan, bahwa ia menderita kerugian. Bilamana ia dapat membuktikan adanya kerusakan (kerugian),

¹⁰⁵ Rachmat Setiawan, op.cit.,

tetapi tidak dapat membuktikan dengan seksama besarnya kerugian, maka hakim dapat menentukan ganti rugi dengan jumlah yang pantas.

2. Tuntutan pemulihan dalam natura.

Pihak si korban (*De Gelaedeerde*) yang seharusnya memperoleh ganti rugi dalam bentuk uang, disamping itu dapat juga menuntut ganti rugi (pemulihan) dalam bentuk natura (keadaan semula).

3. Gugatan untuk melarang suatu perbuatan gugatan ancaman.

Suatu perbuatan gugatan demikian dapat diajukan bilamana seseorang bersalah melakukan suatu perbuatan *onrechmatig*, tetapi juga dapat bilamana si pembuat sama sekali belum berbuat *onrechmatig*. Perlindungan yang diberikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidaklah diambil / ditarik dengan kata-kata yang begitu banyak untuk memberikan hak atas ganti rugi setelah diberikan perbuatan yang *onrechmatig*, tetapi meluas sampai mengambil tindakan-tindakan preventif untuk mencegah ancaman yang begitu hebat, ancaman mana sudah akan dilakukan.

4. Gugatan terhadap pernyataan untuk dihukum, bahwa suatu perbuatan

adalah *onrechmatig*. Pemisahan gugatan / tuntutan tentang pernyataan *onrechmatig* ini hanya dibolehkan, bilamana keadaan-keadaan khusus untuk mempertahankan hak penggugat membenarkannya. Dengan adanya hak untuk mengajukan tuntutan/gugatan-gugatan berdasarkan perbuatan melanggar hukum (*onrechmatig*) ini, maka tujuan pembuat Undang-Undang adalah memberikan perlindungan

kepada masyarakat yang dirugikan akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh si pelaku.

Ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum tidak diatur secara khusus/ tersendiri didalam peraturan perundang-undangan, tetapi penentuan ganti kerugian ini memiliki kesamaan dengan penentuan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdara), dengan kata lain penentuan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum di analogikan dengan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi. Ganti kerugian berdasarkan wanprestasi ada 3 macam, yaitu:¹⁰⁶

1. Biaya

Yaitu segala ongkos-ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh kreditor (mereka yang berhak).

2. Rugi

Yaitu kerugian berupa hak-hak yang seharusnya dimiliki oleh kreditor.

3. Bunga

Yaitu kerugian berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Dengan adanya penentuan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi yang di analogikan, maka setiap akibat dari perbuatan melanggar hukum dapat juga dituntut ganti kerugian berupa biaya, rugi, dan bunga.

¹⁰⁶17 Ibid.,

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan, maka penulis memperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertanggungjawaban PPAT meliputi pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan administratif. Berdasarkan UU Hak Tanggungan Pasal 10 Ayat 2 bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 28 Ayat 2 Huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 bahwa pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya maka hal ini merupakan pelanggaran berat dan sanksi yang diberikan terhadap adalah diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya.
2. Kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 542/CP/2013 tertanggal 21 Agustus 2013 yang dibuat berdasarkan Salinan Perjanjian Kredit Nomor 5 tertanggal 16 Agustus 2013, dimana penandatngannya oleh PPAT tidak dilakukan dihadapan salah satu pihak debitur sehingga berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 332/PDT./2015/PT.MG tanggal 25 Oktober 2015 dan

berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Blora, Nomor 26/Pdt.G/2014/PN.Bla tanggal 23 April dan dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1217K/Pdt/2016 tanggal 23 Agustus 2016 bahwa APHT tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

3. Perlindungan hukum bagi kreditur apabila mendapatkan gugatan dari pihak lain yang berhak atas agunan dan dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan hanya dapat diselesaikan dengan menggunakan aturan yang terdapat pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab terhadap perbuatannya yang menyebabkan pihak-pihak yang mengalami kerugian. Dengan melihat unsur-unsur perbuatan melanggar hukum tersebut, maka dapat melihat juga akibat-akibat dari pada perbuatan melanggar hukum tersebut, dalam hal ini bank selaku kreditor yang telah dirugikan dapat mengajukan tuntutan / gugatan-gugatan sebagai berikut:
 1. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang
 2. Tuntutan pemulihan dalam natura.
 3. Gugatan untuk melarang suatu perbuatan gugatan ancaman.
 4. Gugatan terhadap pernyataan untuk dihukum, bahwa suatu perbuatan adalah *onrechmatig*.

Ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum memiliki kesamaan dengan penentuan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdara), dengan kata lain penentuan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum di analogikan dengan ganti

kerugian berdasarkan wanprestasi. Ganti kerugian berdasarkan wanprestasi ada 3 macam, yaitu biaya, rugi dan bunga.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan penulis di atas, maka penulis mempunyai saran dan pendapat sebagai berikut:

1. Peran PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN yang mempunyai wewenang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di Kantor Pertanahan. Oleh sebab itu PPAT dalam menjalankan wewenang dan tanggungjawabnya harus sesuai dengan kode etik serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, PPAT juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.
2. Akibat hukum dari APHT yang tidak dihadiri oleh salah satu pihak (pemberi hak tanggungan) menjadi batal demi hukum sehingga hal ini menimbulkan kerugian bagi para pihak terutama pihak bank sebagai kreditur. Seharusnya bank memiliki kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*), namun sekarang memiliki kedudukan yang sama dengan kreditur yang lain. Dalam pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, Bank selaku kreditur sebaiknya menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan Pasal 2 UU perbankan agar terhindar dari resiko kredit macet atau mengalami sengketa agunan yang dapat mengakibatkan gugatan dari pihak lain.
3. Perlindungan hukum bagi kreditur atas gugatan pihak lain yang berhak atas objek jaminan yang dibebani hak tanggungan, serta dinyatakan

berdasarkan putusan pengadilan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan maupun peraturan lainnya. Perlindungan hukum bagi kreditur apabila mendapatkan gugatan dari pihak lain hanya dapat diselesaikan dengan menggunakan aturan yang terdapat pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Sejauh ini peraturan pemerintah hanya memberikan perlindungan hukum kepada kreditur yang mengalami kredit macet dan peraturan mengenai pelaksanaan lelang. Untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak dalam perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan, maka pemerintah seharusnya membuat peraturan mengenai perlindungan hukum bagi para pihak jika mengalami sengketa agunan yang mengakibatkan batalnya Akta PPAT yaitu Akta Perjanjian Hak Tanggungan (APHT).

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adrian, 2006, *Studi Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: BP Cipta Jaya.
- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: PT. Gunung Agung Tbk.
- Ali, Zainudin, 2011 *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Azheri, Busyra, 2011 *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta: Raja Grafindo Perss.
- Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Hanifah, Ida dkk, 2014. *Pedoman Peulisan Skripsi*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Harsono, Boedi, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Prenada Media.
- Irianto, Sulistyowati dkk, 2012, *Kajian Sosio Legal*, Jakarta: Pustaka Larasan.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno, 2009, *Penemuan Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,
- Muhammad, Abdulkadir, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- M. Hadjon, Phillipus, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Mukti, Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Mutaqien, Raisul, 2006, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa & Nusa Media.
- Ngadino, 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press
- Notoatmojo, Soekidjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, 2012, Padang, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Andalas.

- Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Raharjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,
- Rasjid, Lili dan I. B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Remy Sjahdeini, Sutan, 1999 *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*Bandung : Alumni.
- Salim HS, 2009, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta : Sinar Grafika.
- , 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- , 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada..
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011 *Aspek Pertanggung jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Somardi, 2007, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia.
- Soekanto, Soerjono, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Pres.
- Supramono, Gatot, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Rhineka Cipta.
- Suyatno, Thomas, 1995, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia Ichtrar*, Jakarta, 1957.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

C. Internet

- Dwika, *Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*, <http://hukum.kompasiana.com> (02/04/2011), diakses pada 21 Februari 2020.