

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)
STUDI KASUS PERKARA NOMOR 18/PDT.G/2010/PN.GS**

TESIS

NATALIA CHINTYA ODANG
1006789993



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
2012**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)
STUDI KASUS PERKARA NOMOR 18/PDT.G/2010/PN.GS**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan

NATALIA CHINTYA ODANG

1006789993



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Natalia Chintya Odang

NPM : 1006789993

Tanda tangan : 

Tanggal : 4 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Natalia Chintya Odang
NPM : 1006789993
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Terhadap Peranan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Studi Kasus Perkara Nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 4 Juli 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih saya panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena atas berkat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan hingga saat penyusunan tesis ini, saya tidak mungkin dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Arikanti Natakusumah, SH, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk membantu saya dalam proses penyusunan tesis ini;
2. Seluruh dosen Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, yang telah mengajar Penulis selama proses pendidikan;
3. Papa dan Mama, yaitu Ir. Soetjipto Odang, MSCE, dan Ir. Suzylowati Soetjipto, yang telah memberikan bantuan dukungan baik moral dan materil;
4. Adhistya Handy Christyanto, SH., MM, tunanganku yang selalu membantu dan memberikan semangat kepada Penulis, serta membantu Penulis dari sebelum tesis ini dibuat;
5. Kakakku dan adikku, Mudita Chitta Odang, SH., MKn dan Davin Aldrich Odang, ST, yang telah memberikan semangat kepada Penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak Jimmy Tanal, SH., atasan Penulis, yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk bekerja dan kuliah, dan memberikan ijin-ijin kepada Penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
7. Teman-teman seperjuangan Penulis, Nagamas;
8. Untuk keluarga, sahabat, dan teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu, Terima kasih atas bantuan dan dukungannya.

Akhir kata, saya berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan setiap pihak yang membacanya.

Depok, 4 Juli 2012

Penulis



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Natalia Chintya Odang
NPM : 1006789993
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai Penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 4 Juli 2012
Yang menyatakan,



(Natalia Chintya Odang)

ABSTRAK

Nama : Natalia Chintya Odang
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Peranan Dan Tanggung Jawab
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan
Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
Studi Kasus Perkara Nomor 18/Pdt.G/2010/PN.Gs

PPAT sebagai satu-satunya pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu berkenaan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, sepanjang seluruh unsur-unsur dari akta otentik terpenuhi. Namun sangat disayangkan, bahwa dalam prakteknya masih banyak ditemukan kesalahan-kesalahan dan pelanggaran-pelanggaran dalam pembuatan suatu akta PPAT, yang dapat menyebabkan keotentikan dari akta tersebut menjadi hilang. Penulis memfokuskan pada permasalahan yang terjadi dalam perkara nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS, yaitu bagaimana peran dan tanggung jawab PPAT dalam APHT, apa saja pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan APHT terkait dengan kasus tersebut, dan apakah putusan dari perkara nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku? Penelitian dilakukan dengan penelitian kepustakaan yang bersifat normatif yuridis, yaitu dengan cara pengumpulan data yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan dan dengan menganalisis data secara kualitatif dengan melakukan sistematika terhadap penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atas dasar demikian penulis dapat membuat simpulan bahwa mengenai peran dan tanggung jawab PPAT telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang ada, peran dan tanggung jawab serta ketelitian seorang PPAT sangat penting agar terhindar dari kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan pihak-pihak tertentu, adapun kesalahan-kesalahan yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut dalam pembuatan APHT, dikarenakan PPAT tidak memeriksa dan tidak teliti terhadap dokumen-dokumen yang ada, sehingga menyebabkan akta menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan, dan apa yang telah diputuskan oleh Hakim atas perkara nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana adanya penyimpangan-penyimpangan yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut yang menyebabkan dapat dibatalkan APHT yang telah dibuatnya.

Kata Kunci: Peran dan Tanggung Jawab PPAT, PPAT, APHT

ABSTRACT

Name : Natalia Chintya Odang
Program of Study : Master of Notary
Title : Review of Law against the role and responsibilities of Official Certifier of Land Deed (PPAT) in making the deed of land security rights (APHT) study case Number 18/Pdt.G/2010/PN.Gs

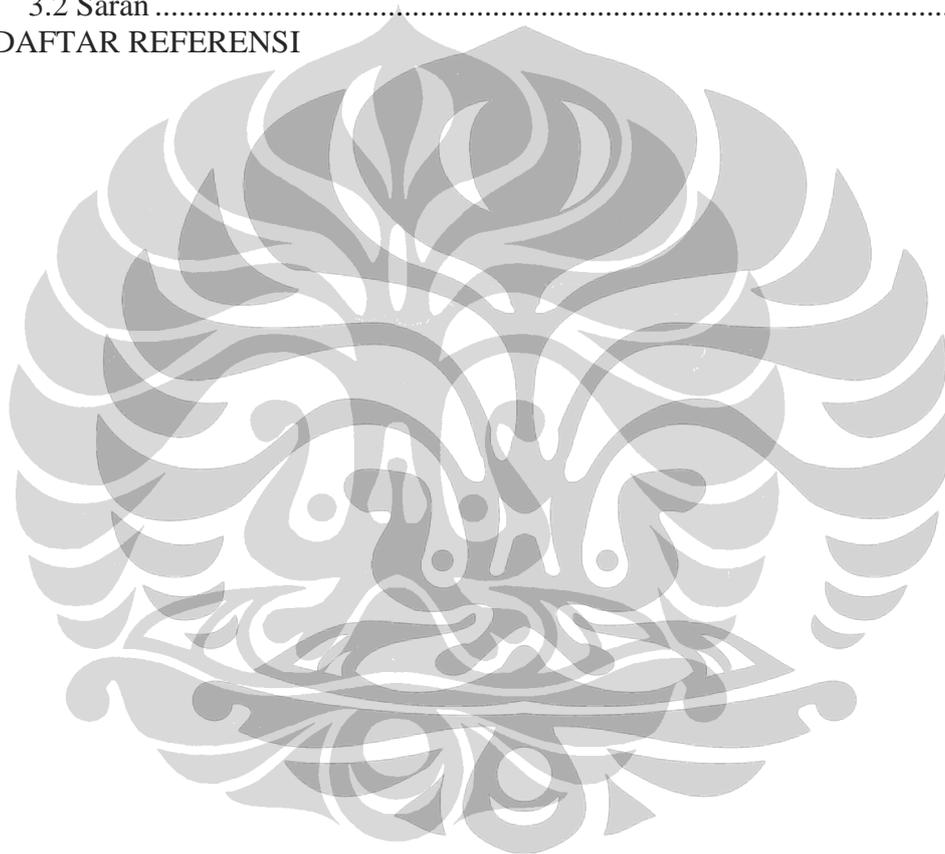
PPAT as the only public officer given authority to make authentic deeds with regard to specific legal acts concerning land security rights and condominium ownership right, the deeds which made by PPAT is an authentic deed, as long as the entire elements of an authentic deed has fulfilled, however it is unfortunate, that on practice there are still many mistakes and violations found in the making of PPAT deed, which can render the deed authentication becoming lost. The writer focus on problems occurred on case Number 18/PDT.G/2010/PN.GS, which is how PPAT role and responsibility on APHT, what is the violations performed by PPAT in the making of APHT related to that case and whether the case number 18/PDT.G/2010/PN.GS verdict are already compliance with the provisions of the applicable law? Research are conducted by the literature research which is normative juridical by collecting data sourced from the literature and analyze the data in qualitative by conducting a systematic on the application of the applicable regulations. On that such basis writers can make a conclusion that the roles and responsibilities of the PPAT have been regulated in the provision of regulations that already exists, the role and responsibilities as well as the thoroughness of a PPAT are very important to avoid the mistakes that can be harm to certain parties, As for mistakes that has been performed by the PPAT in making APHT, due PPAT not examine and not thorough to the existing documents, thereby render the deed being law deformed and may be annulled, and what has been decided by the Judge of the case number 18/PDT.G/2010/PN.GS, already comply with the provisions of the applicable law, which deviations that has been performed by the PPAT can render the APHT which has been made may be annulled.

Key Word: PPAT Role and Responsibility, PPAT, APHT

DAFTAR ISI

| | |
|---|----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | v |
| ABSTRAK | vii |
| DAFTAR ISI | ix |
| LAMPIRAN | xii |
| I. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Pokok Permasalahan | 4 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.4 Metode Penelitian | 5 |
| 1.5 Sistematika Penulisan | 6 |
| II. ANALISIS TERHADAP PERANAN DAN TANGUNG JAWAB | |
| Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan APHT | |
| studi kasus perkara No. 18/PDT.G/20112/PN.GS | 8 |
| 2.1 Perjanjian Kredit dan Jaminan | 8 |
| 2.1.1 Perjanjian Kredit | 8 |
| 2.1.2 Unsur-Unsur Kredit | 9 |
| 2.1.3 Jaminan Kredit | 10 |
| 2.1.4 Jenis-Jenis Jaminan | 11 |
| 2.2 Hak Tanggungan | 13 |
| 2.2.1 Pengertian | 13 |
| 2.2.2 Asas-asas Hak Tanggungan | 14 |
| 2.2.3 Obyek dan Subyek | 19 |
| 2.2.3.1 Obyek Hak Tanggungan | 19 |
| 2.2.3.2 Subyek Hak Tanggungan | 24 |
| 2.2.4 Pemberian dan Pembebanan Hak Tanggungan | 26 |
| 2.2.5 Peringkat dalam Hak Tanggungan | 29 |
| 2.2.6 Beralihnya Hak Tanggungan | 30 |
| 2.2.7 Pemberian, Pendaftaran dan Pencoretan | 30 |
| 2.2.8 Hapusnya Hak Tanggungan | 32 |
| 2.3 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) | 33 |
| 2.3.1 Pengertian PPAT | 33 |
| 2.3.2 Pengangkatan dan syarat diangkat menjadi PPAT | 35 |
| 2.3.3 Pemberhentian PPAT | 36 |
| 2.3.4 Pembinaan dan Pengawasan PPAT | 38 |
| 2.3.5 Daerah Kerja PPAT | 39 |
| 2.3.6 Pembuatan Akta Otentik | 40 |
| 2.4 Analisa Peran dan Tangung Jawab | |
| Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan APHT | |
| studi kasus perkara No. 18/PDT.G/20112/PN.GS | 42 |
| 2.4.1 Kasus Posisi | 42 |
| 2.4.2 Gugatan dari Para Penggugat | 45 |
| 2.4.3 Peran dan Tangung Jawab PPAT dalam Pembuatan | |

| | |
|--|----|
| APHT, studi kasus putusan perkara nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS | 46 |
| 2.4.4 Kesalahan-kesalahan atau Pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan APHT terkait studi kasus perkara No. 18/PDT.G/20112/PN.GS serta konsekuensi Hukum atas tindakan yang telah dilakukannya..... | 51 |
| 2.4.5 Kesesuaian Putusan Perkara nomor 18/PDT.G/20112/PN.GS dengan peraturan yang berlaku..... | 52 |
| III. PENUTUP..... | 67 |
| 3.1 Simpulan..... | 67 |
| 3.2 Saran | 68 |
| DAFTAR REFERENSI | |



LAMPIRAN

Lampiran 1.1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1/M.Udik/1999 tanggal
27 Oktober

Lampiran 1.2 Sertifikat Hak Tanggungan



BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Pembangunan Ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

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 berkepentingan¹.

Salah satu lembaga jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.²

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan "UUHT"), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5

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

² *Ibid.* hal 3

Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan “UUPA”),berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pengertian Hak Tanggungan diatas tidak terbatas difokuskan pada tanah saja, melainkan juga terhadap benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah. Hal itu berbeda dengan ketentuan dalam UUPA, yang menganut asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan diatasnya³.

Menurut Pasal 4 UUHT, yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”)sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak Tanggungan ini mempunyai sifat *accessoir* atau perjanjian ikutan, maksudnya perjanjian jaminan utang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena sebelumnya didahului oleh perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. Apabila perjanjian pokok hapus atau batal, maka secara otomatis perjanjian *accessoir* menjadi hapus pula.

Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu⁴:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar pemberian hak tanggungan;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

³ AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*, (Medan: CV. Mandar Maju, 1996), hal. 27

⁴ Prof.Mr.Dr. Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti Bakti, 1996), hal 33-34

Pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing, sebagaimana dimaksud diatas adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pembebanan hak atas tanah yang merupakan kewenangan PPAT, salah satunya yaitu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang akan dijadikan pembahasan dalam studi kasus dalam penulisan ini.

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT, apabila yang bersangkutan tidak dapat hadir, maka wajib menunjuk orang lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut juga “SKMHT”) yang dapat dibuat oleh Notaris, atau dapat juga dibuat oleh PPAT yang kewenangannya sampai wilayah kecamatan. Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, Notaris/PPAT yang bersangkutan harus yakin bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan didaftar.

Pentingnya pembuatan APHT oleh PPAT adalah sebagai dasar jaminan bagi kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan. Hal ini tentu saja untuk melindungi kepentingan para pihak (baik kreditor maupun kreditor) dan sebagai kepastian hukum bagi para pihak tersebut, sebagai pemegang hak preferen.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya telah mendapatkan kepastian hukum sejak diundangkannya 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 (“Peraturan KBPN No.1 Th.2006”) pada tanggal 16 Mei 2006, yaitu berupa pedoman dalam membuat akta pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 54, yang berbunyi⁵:

⁵ *Ibid*, Pasal 54.

1. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertipikat dan catatan lain pada kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
2. Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung data formil;
3. PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil;
4. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (selanjutnya disebut juga “NIB”), dan;
5. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Dengan demikian maka Peraturan KBPN No.1 Th.2006 tersebut dapat menjadi suatu acuan yang jelas bagi PPAT dalam membuat akta-akta dalam lingkup pertanahan khususnya APHT, sehingga menghindari kesalahan-kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut.

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka penulis merasa perlu mengkaji lebih jauh mengenai peranan dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT. Namun, mengingat luasnya ruang lingkup permasalahan yang ada dalam kasus tersebut, maka penulis merasa perlu untuk membatasi permasalahan pada penelitian ini sehingga hanya terfokus pada pokok permasalahan pokok sebagai berikut:

1. Bagaimakah peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT?
2. Apakah kesalahan-kesalahan dan pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan APHT terkait studi kasus putusan perkara

nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS dan apakah konsekuensi hukum atas tindakan yang telah dilakukannya?

3. Apakah putusan perkara nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan kontribusi kepada ilmu pengetahuan yang didasarkan pada hukum pertanahan yang dikaitkan dengan dengan peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT sesuai dengan peraturan-peraturan positif yang berlaku.

1.4. METODE PENELITIAN

Untuk memahami peranan dan tanggung jawab PPAT khususnya dalam pembuatan APHT dan dalam rangka menyelesaikan tesis ini, metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode penelitian yuridis normatif, yaitu suatu cara pengumpulan data yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder Di dalam penelitian hukum normatif, data sekunder mencakup:⁶

- a. bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat. Di dalam penelitian ini, Penulis antara lain menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang ditulis, yaitu seperti Peraturan Pemerintah nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, penjelasan Peraturan Pemerintah nomor 37/1998 tentang penjelasan PP nomor 37/1998 dan bahan hukum sekunder dari buku-buku yang menunjang pengetahuan mengenai ketentuan hukum dalam peraturan perundang-undangan tersebut.
- b. bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Di dalam penelitian ini, Penulis menggunakan antara lain hasil karya dari kalangan hukum, kamus, artikel dan literatur lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Alat pengumpulan datanya adalah studi dokumen.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet.4, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1995), hal. 13.

- c. bahan hukum tertier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Di dalam penelitian ini, Penulis antara lain menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Bahan pustaka ditinjau dari sifat informasi yang diberikan dibagi dalam dua kelompok yaitu:

- a. bahan/sumber primer, yakni bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide). Di dalam penelitian ini, Penulis menggunakan bahan/sumber primer antara lain berupa buku, disertasi atau tesis.
- b. bahan/sumber sekunder, yakni bahan pustaka yang berisikan informasi mengenai bahan primer. Di dalam penelitian ini, Penulis menggunakan bahan/sumber sekunder antara lain abstrak.

Alat pengumpulan data yang digunakan berupa studi dokumen dengan cara menganalisis bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Metode analisis data digunakan secara kualitatif dan penarikan kesimpulan secara induktif yaitu dengan cara melakukan sistematika terhadap penerapan peraturan perundangan-undangan yang berlaku mengenai peranan dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT, sehingga kemudian menghasilkan suatu hasil penulisan yang bersifat deskriptif analitis.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Agar tesis ini lebih mudah untuk dibahas dan dipahami sehingga pembaca dapat mengambil kesimpulan dari apa yang diuraikan, maka penulis membagi penelitian ini dalam 3 (tiga) dan tiap-tiap bab terdiri dari bagian-bagian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

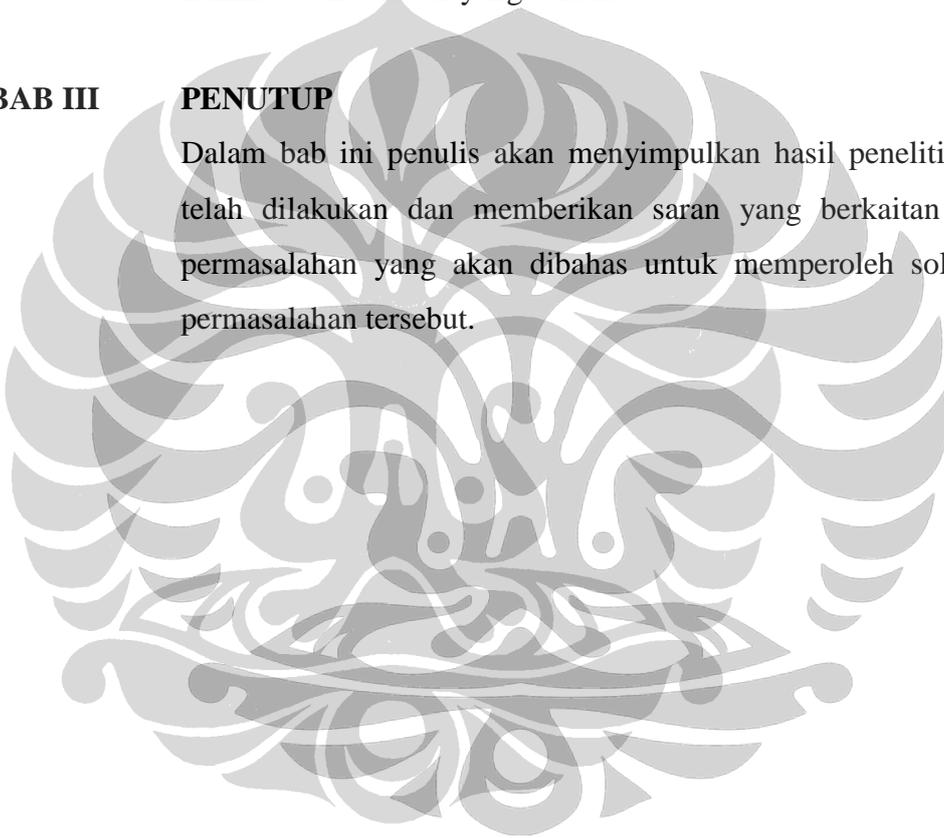
Dalam bab ini penulis memaparkan mengenai latar belakang dari apa yang akan penulis teliti, pokok permasalahan yang akan diteliti, metode penelitian yang akan digunakan dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS

Dalam bab ini penulis akan memaparkan mengenai pengertian APHT itu sendiri, peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT, dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan hukum positif yang berlaku, dan kemudian membahas mengenai pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dikaitkan dengan peraturan-peraturan yang berlaku, serta kesesuaian putusan hakim atas ketentuan yang berlaku.

BAB III PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan menyimpulkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan memberikan saran yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas untuk memperoleh solusi atas permasalahan tersebut.



BAB II

ANALISA YURIDIS PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)

2.1 PERJANJIAN KREDIT DAN JAMINAN

2.1.1 Perjanjian Kredit

Istilah kredit bukan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, terutama sekarang ini, tak sedikit anggota masyarakat melakukan jual beli barang secara kredit. Jual beli yang dilakukan secara kredit ada yang dilakukan dengan suatu jaminan ataupun tanpa jaminan. Kredit dapat dilakukan bukan hanya dalam perbuatan hukum jual beli saja, melainkan dapat juga dilakukan dengan dasar diperlukannya sejumlah dana untuk suatu kegiatan usaha tertentu.

Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (“UU Perbankan”) disebutkan bahwa kredit 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut Raymond P. Kent, kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.⁷

Sementara menurut Thomas Suyatno, kredit berarti pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa barang, uang atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu).⁸

Jadi dasar dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan. Dengan demikian, seseorang atau suatu lembaga keuangan akan memberikan kredit apabila ada

⁷ Raymond P. Kent dalam Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991, hal. 13

⁸ *Ibid*

kepercayaan terhadap kreditur bahwa penerima kredit di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan baik berupa barang, uang atau jasa.

2.1.2 Unsur-unsur kredit

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari pengertian perjanjian sebagaimana tersebut di atas menurut para sarjana kurang lengkap, banyak mengandung kelemahan-kelemahan dan bahkan dikatakan terlalu luas, akan tetapi dapat diambil suatu kesimpulan bahwa unsur-unsur perjanjian terdiri dari :

a. para pihak.

Sedikitnya dua orang atau subyek hukum pihak ini disebut subyek perjanjian. Subyek Perjanjian dapat berupa manusia maupun Badan Hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan Undang-Undang.

b. persetujuan antara pihak-pihak.

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian itu, maka timbulah persetujuan.

c. tujuan yang akan dicapai.

Mengenai tujuan para pihak tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-Undang.

d. prestasi yang akan dilaksanakan.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang.

e. bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Perlu adanya bentuk tertentu karena ada ketentuan Undang-Undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat .

f. syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Dari syarat-syarat tertentu ini dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat tertentu ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

Pendapat para sarjana maupun dari pengertian kredit yang terdapat dalam pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 yang dikutip oleh Hasanuddin Rahman, terdapat beberapa unsur dalam kredit yaitu⁹:

- a. adanya kepercayaan, yaitu keyakinan si pemberi kredit (bank) bahwa yang diberikan (prestasi/uang) akan benar-benar diterima kembali dari si penerima kredit (debitur) pada masa yang akan datang;
- b. adanya waktu, yaitu jangka waktu antara saat pemberian kredit dengan saat pengembaliannya. Jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana;
- c. adanya prestasi, yaitu sesuatu yang dihubungkan dengan kredit maka yang dimaksud prestasi dalam hal ini adalah uang;
- d. adanya resiko, yaitu suatu kerugian yang mungkin terjadi dari pemberian kredit tersebut;
- e. adanya jaminan, yaitu untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul, maka harus dilakukan penilaian secara cermat dan dilindungi dengan suatu jaminan sebagai upaya terakhir debitur cidera janji.

Apabila dilihat dari kelima unsur diatas, dapat dilihat bahwa jaminan merupakan salah satu unsur yang penting dari adanya suatu perjanjian kredit karena untuk mengantisipasi apabila debitur cidera janji.

2.1.3 Jaminan Kredit

Jaminan artinya adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima oleh Debitur dari Kreditur. UU Perbankan sangat menekankan pentingnya suatu jaminan dalam memberikan kreditnya dalam rangka pendistribusian dana nasabah yang sudah terkumpul olehnya, serta untuk menggerakkan roda perekonomian.

Dalam Pasal 1131 KUHPerdara dinyatakan bahwa segala kebendaan milik Debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari akan menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Hal ini berarti seluruh harta benda milik Debitur menjadi jaminan hutangnya bagi semua Kreditur, dalam hal Debitur

⁹ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1998), hal. 96

tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Kreditur, maka harta benda milik Debitur akan dijual dimuka umum dan hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk melunasi hutangnya kepada Kreditur, dalam hal Kreditur lebih dari satu maka harus dibagi secara perimbangannya dengan piutangnya masing-masing terhadap ketentuan tersebut dapat juga Kreditur mendapat perlakuan khusus yaitu diutamakan sesuai dengan Pasal 1132 KUHPerdara asalkan diperjanjikan terlebih dahulu.

Bahwa yang dimaksud dengan jaminan kredit adalah dimana pihak Debitur untuk mendapatkan kepercayaan dari memberikan suatu jaminan pada Kreditur yang apabila Debitur tidak lagi mampu membayar angsurannya, Kreditur dapat mengambil pelunasan dengan cara menjual jaminan tersebut.

2.1.4. Jenis-jenis Jaminan

a. Jaminan Perorangan

Hak jaminan perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditor (bank) dan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat dalam perjanjian. Dalam perjanjian jaminan perorangan pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitor, berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitor apabila debitor ingkar janji (*wanprestasi*). Dalam jaminan perorangan tidak ada benda tertentu yang diikat dalam jaminan sehingga tidak jelas benda apa dan yang mana milik pihak ketiga yang dapat dijadikan jaminan apabila debitor ingkar janji (*wanprestasi*). Dengan demikian, para kreditor pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja. Apabila terjadi kepailitan pada debitor maupun penjamin (pihak ketiga), berlaku ketentuan jaminan secara umum yang tertera dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁰ Jaminan perorangan (*personal guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan dari kewajiban-kewajiban debitor kepada kreditor, apabila kreditor cidera janji (*wanprestasi*).

b. Jaminan kebendaan

¹⁰ H. R Daeng Naha, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 2005), hal 210.

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitor apabila debitor ingkar janji. Kekayaan tersebut dapat merupakan kekayaan debitor sendiri atau kekayaan orang ketiga, penyendirian atas objek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa kepada kreditor tersebut. Kreditor tersebut mempunyai kedudukan sebagai kreditor preferen yang didahulukan dari kreditor lain dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari benda objek jaminan, bahkan dalam kepailitan debitor ia mempunyai kedudukan sebagai kreditor separatis. Jaminan kebendaan dengan mempunyai berbagai kelebihan, yaitu sifat-sifat yang dimilikinya, antara lain sifat absolut dimana setiap orang harus menghormati hak tersebut, memiliki *droit de preference*, *droit de suit*, serta asas-asas yang terkandung padanya, seperti asas spesialisasi dan publisitas telah memberikan kedudukan dan hak istimewa bagi pemegang hak tersebut/kreditor, sehingga dalam praktek lebih disukai pihak kreditor daripada jaminan perorangan.¹¹

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan, baik dari si debitor maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor kepada kreditor, apabila debitor yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*).

Jaminan kebendaan yang lazim diterima sebagai jaminan kredit oleh bank dapat berupa tanah, bangunan, kapal berukuran 20 M3 (dua puluh meter kubik) ke atas dan lain-lain termasuk mesin-mesin pabrik yang melekat dengan tanah. Pembagian barang bergerak dan tidak bergerak tersebut di atas diatur dalam ketentuan Pasal 506 sampai dengan Pasal 518 KUH Perdata. Namun pada prakteknya jaminan kebendaan yang sering kita jumpai dalam dunia bisnis adalah tanah dan bangunan, yang akan dibahas dalam sub bab berikutnya.

2.2. HAK TANGGUNGAN

¹¹ *Ibid.*, hal 214.

2.2.1 Pengertian

Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai “UUPA”). Hak Tanggungan merupakan penggantian dari lembaga jaminan yang lama, yaitu hypotheek dan credietverband. Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUPA adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, bangunan rumah susun, dan hak milik atas satuan rumah susun.

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai “UUHT”) adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas 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 kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Adapun Hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

2.2.2. Asas-Asas Hak Tanggungan

Dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan angka 3, dinyatakan, bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat mempunyai ciri-ciri sebagai berikut¹²:

- a. memberikan kedudukan diutamakan (preferen) kepada pemegangnya;

Ciri seperti ini tercantum dalam kalimat terakhir Pasal 1 angka 1, yaitu “.....yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain” dan dalam Pasal 20 ayat 1 huruf b pada kalimat terakhir dinyatakan bahwa “.... pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya”

¹² Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah*, Cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal 6-7.

Mengenai pemberian kedudukan yang diutamakan bagi pemegangnya (*droit de preference*), ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat 1 UUHT. Hal ini dimaksudkan apabila debitor cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara yang diutamakan menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dengan kata lain kedudukan hak Negara lebih utama dari kreditor pemegang Hak Tanggungan. Hak Negara yang diutamakan yaitu tagihan pajak, biaya perkara yang semata-mata disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu barang, biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang, biaya perkara yang disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan¹³.

- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*);

ciri ini dapat dilihat dalam Pasal 7 UUHT yaitu Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada”.

Hak Tanggungan *bersifat accessoir*, pada suatu piutang tertentu, yang harus didasarkan pada satu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, sehingga Hak Tanggungan timbul/lahir dari adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut beralih ke kreditor lain, maka Hak Tanggungan yang menjadi jaminan piutang tersebut ikut beralih kepada kreditor baru.

- c. memenuhi asas spesialitas dan publisitas.

Pemenuhan asas spesialitas ini terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, seperti yang tercantum dalam pasal 11 UUHT, yaitu: identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, jumlah hutang yang dijamin, nilai tanggungan, dan benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan.

¹³ Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, *Seminar: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti Bakti, 1996), hal 3

Pemenuhan atas asas ini dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan

- d. mudah pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan:
- menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.
 - menggunakan acara parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.
 - penjualan objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan

Berdasarkan penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan angka 3 tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa asas-asas yang terdapat dalam Hak Tanggungan adalah¹⁴ :

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Salah satu asas mengenai Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi diatur dalam pasal 2 UUHT. Maksud dari pasal tersebut adalah Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Apabila telah dilakukan pelunasan atas sebagian hutang dari yang dijamin, maka tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tersebut tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Namun terdapat pengecualian dalam hal, telah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu:

- (i) apabila Hak Tanggungan dibebankan atas beberapa hak atas tanah;
 - (ii) bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan tersebut nantinya hanya akan membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.
- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada

¹⁴ Prof.Dr.Sutan Remy Sjahdeini, SH, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hal 15

Dasar dari asas ini ternyata dalam Pasal 8 ayat 2 UUHT bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Dari ketentuan tersebut jelas bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai hak, yaitu memiliki hak atas tanah yang akan dibebankan, sehingga tidak mungkin hak atas tanah yang baru akan dimiliki seseorang dikemudian hari dapat dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan.

- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut

Berdasarkan Pasal 4 ayat 4 UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan atas hak atas tanah, berikut dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (benda-benda yang berkaitan dengan tanah).

Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bebani Hak Tanggungan ini tidak hanya terbatas pada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah, tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah¹⁵.

- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari

Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimungkinkan pula Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari. Maksudnya adalah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, namun akan ada nantinya, yaitu misalkan tanaman yang baru ditanam atau bangunan yang baru akan dibangun.

- f. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian Accesoir

Perjanjian Hak Tanggungan bukanlah perjanjian yang dapat berdiri sendiri, sebagaimana telah dijelaskan dalam paragraph-paragraf sebelumnya.

¹⁵ Indonesia, Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, Pasal 4 ayat 5.

Sehingga karena sifatnya tidak dapat berdiri sendiri, maka Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian induknya.

- g. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada
- Menurut pasal 3 UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk¹⁶:
- (i) Utang yang telah ada.
 - (ii) Utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
 - (iii) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan.
- h. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang
- Pasal 3 ayat 2 UUHT memungkinkan pemberian satu hak tanggungan untuk:
- (i) beberapa kreditor yang memberikan hutang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian hutang piutang; atau
 - (ii) beberapa kreditor yang memberikan hutang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian hutang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.
- i. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun Objek Hak Tanggungan itu berada
- Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada, dengan demikian Hak Tanggungan tidak akan berakhir dengan beralihnya objek Hak Tanggungan kepada pihak lain, hal ini dikarenakan sifat dari Hak Tanggungan tersebut sebagai hak kebendaan yang merupakan hak mutlak, yang mana dapat dipertahankan terhadap siapapun.
- j. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan

¹⁶ Prof.Dr.Sutan Reny Sjahdeini, SH, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999, hal 29

Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain.

k. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu

Pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan, hal ini diatur dalam Pasal 8 UUHT. Lebih lanjut dalam Pasal 11 ayat 1 huruf e UUHT diatur bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, sehingga tidak mungkin untuk memberikan uraian Hak Tanggungan yang belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya .

l. Hak Tanggungan wajib didaftarkan

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

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

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

n. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitor cidera janji

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, dapat mengakibatkan batal demi hukum. Pengaturan ini terdapat dalam pasal 12 UUHT. Larangan ini dimaksudkan untuk melindungi debitor.

o. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti

Apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualan tersebut guna pelunasan piutangnya. Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta penetapan pengadilan setempat untuk eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan tersebut, melainkan dapat langsung melakukan pelelangan melalui kantor lelang. Inilah yang menyebabkan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.

2.2.3 Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

2.2.3.1. Obyek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tanah yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani Hak Tanggungan harus telah memenuhi empat syarat sebagai berikut:

1. dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang, artinya adalah bilamana debitur cidera janji (wanprestasi) maka objek hak tanggungan itu dapat dijual;
2. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku untuk memenuhi syarat publisitas. Memiliki arti adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan ke Kantor Pertanahan. Hal ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur-kreditur lainnya, oleh karenanya harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas);
3. mempunyai sifat dapat dipindahkan karena apabila debitur cidera janji maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;

4. memerlukan penunjukkan dengan undang-undang. Dalam Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:

a. Ditunjuk oleh UUPA

- Hak Milik (Pasal 25 UUPA)
- Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA)
- Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA)
- Hak Pakai atas tanah Negara (Pasal 4 ayat (2) UUPA, yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas baik untuk keperluan pribadi maupun untuk usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA).

b. Ditunjuk oleh Undang-undang Rumah Susun (Undang-undang Nomor 16 tahun 1985)

- Rumah Susun berikut tanah hak bersama (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai) tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah bersama (Pasal 12 ayat (1) UU Rumah Susun)
- Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Pasal 13 UU Rumah Susun)

c. Ditunjuk oleh Undang-undang Hak Tanggungan

Hak Pakai atas tanah negara yang memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Bersertipikat;

2. Dapat diperjualbelikan

Selain objek Hak Tanggungan yang tersebut diatas pembebanan Hak tanggungan dapat pula dilaksanakan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah karena menurut sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya baik yang sudah ada maupun yang akan ada berupa:

1. Bangunan Permanen adalah bangunan yang menurut sifat dan kenyataannya menjadi satu kesatuan dengan tanah hak dimana bangunan itu didirikan. Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (4) ditegaskan bahwa bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun dibawah permukaan tanah, misalnya basement yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan, sedangkan dalam penjelasan umum huruf a.6 disebutkan bahwa bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini.

2. Tanaman Keras

Yang dimaksud dengan tanaman keras adalah tanaman yang berumur panjang.

3. Hasil Karya

Yang dimaksud dengan hasil karya adalah candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan ketentuan Pasal 4 ayat (4) tersebut yaitu:

- a. bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan;

- b. pembebanan dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.

Substansi Pasal 4 ayat (4) merupakan penerapan azas horizontal yang diambil dari Hukum Adat, hal ini setidaknya dapat memberikan nilai tambah dalam pemberian kredit, karena perhitungan nilai benda yang dijaminakan tidak semata-mata diukur dari harga tanahnya saja, tetapi juga bangunan atau benda ataupun tanaman yang ada di atasnya mempunyai harga yang dapat dinilai, sehingga dapat meningkatkan nilai kredit. Dalam penjelasan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa sub b dan c di atas merupakan unsur mutlak bagi hak atas tanah sebagai objek Hak Tanggungan.

Lebih lanjut syarat dapatnya suatu bangunan, tanaman keras dan hasil karya sebagai objek Hak Tanggungan:

- a. benda-benda tersebut milik pemegang hak sebagai pemberi Hak Tanggungan ataupun milik pihak lain dan tidak selalu kepunyaan debitor;
- b. apabila benda-benda itu milik pihak lain, pemilik yang bersangkutan harus ikut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. bangunan permanen dan atau hasil karya tersebut menurut sifat dan kenyataannya menjadi satu kesatuan dengan hak tanah bersangkutan; dan
- d. dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa bangunan atau hasil karya tersebut ikut serta dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada atau akan ada yang

merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ini berarti bahwa Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan mengukuhkan penerapan asas pemisahan horizontal dalam praktek menuju kaidah hukum.

Selanjutnya Pasal 4 ayat (5) UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu dengan akta otentik.

Isi pasal 4 ayat (5) UU Hak Tanggungan tersebut memperluas berlakunya penerapan asas pemisahan horizontal karena dimungkinkan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah milik pihak lain yang mempunyai hubungan kepentingan atau hubungan ekonomis dengan pemegang hak atas tanahnya.

2.2.3.2. Subyek Hak Tanggungan

1. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah:

- a. orang;
- b. badan hukum

Perorangan atau badan hukum sebagaimana dimaksud diatas harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 8 ayat (2) karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek

hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.¹⁷

Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang berutang atau dapat pula disebut debitur. Namun demikian subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitur dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

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

2. Penerima Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah:

- a. orang perseorangan;
- b. atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan, oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

¹⁷Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan UUHT (Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989), hal. 62.

Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan dan kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan wajib untuk hadir di kantor PPAT (Pasal 1 ayat 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan. Lihat juga Pasal 95 Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, tanggal 1 Oktober Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang berwenang membuat APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu berdasarkan daerah kerjanya. Apabila benar-benar diperlukan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan untuk menggunakan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Hal ini karena hadirnya pemberi Hak Tanggungan merupakan suatu hal yang wajib dilakukan oleh pihak yang mempunyai objek Hak Tanggungan, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT dengan akta otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

2.2.4 Pemberian dan Pembebanan Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan hanya dimungkinkan bila sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian hutang piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pasal 10 UUHT mengatur bahwa Pemberian Hak Tanggungan harus didahului dengan perjanjian hutang piutang atau perjanjian yang menimbulkan hutang yang pelunasannya dijamin dengan Hak Tanggungan, hal ini menunjukkan sifat aksesori dari Hak Tanggungan, dimana perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian induknya.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu¹⁸:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Hak Tanggungan lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut sangat penting bagi Kreditor. Hal ini bukan hanya saja menentukan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, namun juga menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan kreditor-kreditor lain pemegang Hak Tanggungan, terhadap jaminan atas tanah yang sama. Sebagai kepastian hukum, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan dalam buku tanah oleh Kantor pertanahan, adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku yang bersangkutan tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Pemberian tanggal inilah yang disebut sebagai hari Hak Tanggungan itu lahir.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila yang bersangkutan tidak dapat hadir sendiri, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT dapat dilakukan oleh Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kedudukannya sampai dengan wilayah kecamatan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus ada keyakinan dari Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan,

¹⁸ Adrian Sutedi, SH., MH, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian kredit Oleh Bank Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006), hal 6

walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Sahnya suatu SKMHT adalah apabila dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Berdasarkan pasal 15 ayat 1 UUHT, suatu SKMHT harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Pasal 15 ayat 1 UUHT mengharuskan bahwa SKMHT dibuat secara khusus, hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja. Apabila syarat ini tidak dipenuhi, maka surat kuasa tersebut menjadi batal demi hukum, sehingga tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

- b. tidak memuat kuasa substitusi.

Yang dimaksud dengan kuasa substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan.

- c. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pembebanan hak tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, sebagaimana dikemukakan oleh Adrian Sutedi sebagai berikut¹⁹:

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 spesialitas yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan, penunjukan

¹⁹ <http://www.negarahukum.com/hukum/akta-pembebanan-hak-tanggungan.html>, diunduh pada tanggal 8 Juni 2012

secara jelas utang atau utang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

3. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
4. Sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat title eksekutorial dengan kata-kata “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).

Di dalam APHT juga dapat dicantumkan perjanjian sebagai upaya kreditor untuk dapat mencegah agar objek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya nanti pada waktu eksekusi. Oleh karena itu sedapat mungkin semua kemungkinan mundurnya nilai objek jaminan, sebagai akibat dari ulahnya pemberi jaminan atau karena suatu malapetaka, diantisipasi. Menurut J. Satrio (2007: 313) janji tersebut meliputi:

1. Janji sewa.
2. Hak mengelolah objek hak tanggungan.
3. Janji penyelamatan.
4. Janji untuk tidak dibersihkan.
5. Janji untuk tidak melepaskan hak atas objek hak tanggungan.
6. Janji ganti rugi.
7. Janji asuransi.
8. Janji pengosongan.
9. Janji mengenai sertifikat hak atas tanah objek hak tanggungan.
10. Janji memiliki.

2.2.5 Peringkat dalam Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang. Dalam pasal 5 ayat 2 dan pasal 6

UUHT, diketahui bahwa Hak-Hak Tanggungan yang dibebankan di atas satu objek Hak Tanggungan berperingkat. Peringkat ini ditentukan menurut tanggal pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Apabila didaftar pada tanggal yang sama, maka peringkat ditentukan menurut tanggal pembuatan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Namun apabila didaftarkan pada tanggal yang sama dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungannya juga sama, maka peringkat Hak Tanggungan ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya, ketentuan yang terakhir ini hanya dapat berlaku, apabila Akta Pemberian Hak Tanggungannya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sama. Pentingnya peringkat dalam Hak Tanggungan ini adalah, pemegang peringkat yang lebih tinggi memperoleh hak yang didahulukan dari pada pemegang peringkat yang lebih rendah untuk mengambil uang hasil pelelangan atas objek Hak Tanggungan tersebut.

2.2.6 Beralihnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan dapat beralih apabila hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak ketiga. Peralihan piutang ini dapat terjadi karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lainnya. Dalam pasal 16 UUHT dicantumkan bahwa Hak Tanggungan ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru apabila piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beralih kepada kreditor yang baru. Peralihan Hak Tanggungan tersebut harus didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan, hal ini sebagai pemenuhan terhadap asas publisitas. Beralihnya Hak Tanggungan berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatannya.

2.2.7 Pemberian, Pendaftaran dan Pencoretan Hak Tanggungan

Tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 10 ayat 2, setelah perjanjian pokok diadakan, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 11 ayat 1 UUHT dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus juga dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Konsekuensi atas tidak dipenuhinya ketentuan dalam Pasal 11 ayat 1 yaitu hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT adalah akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 13 ayat 1 UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dengan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sebagai berikut²⁰:

- a. setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman ini wajib dilakukan oleh PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- c. tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Kemudian sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah

²⁰ Prof.Dr.Sutan Reny Sjahdeini, SH, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999, hal 144-146

dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini yang nantinya dipegang oleh pemegang Hak Tanggungan (kreditor).

Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan, yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek Hak Tanggungan itu apabila objek Hak Tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi Hak Tanggungan semula, maka hapusnya Hak Tanggungan itu harus ditiadakan dari pencatatannya di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, agar pihak ketiga mengetahui bahwa Hak Tanggungan tersebut telah hapus dan tidak lagi mengikat bagi pihak ketiga.

Menurut Pasal 22 ayat 1 UUHT, setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, maka Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan tersebut oleh Pasal 22 ayat 4 UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas. Apabila karena suatu sertipikat Hak Tanggungan tidak mungkin diberi catatan oleh kreditor, maka catatan tersebut dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas. Sedangkan apabila hapusnya Hak Tanggungan karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan karena objek Hak Tanggungan diganti dengan objek yang lain, maka pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar²¹.

Setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan

²¹ *Ibid* hal 149-150.

tersebut Kantor Pertanahan harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tatacara yang telah ditentukan dalam Pasal 22 ayat 8 UUHT

2.2.8. Hapusnya Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 18 ayat 1 UUHT adalah sebagai berikut:

- a. hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hak Tanggungan dapat dihapuskan dengan sengaja, baik atas kehendak dari pemegang Hak Tanggungan atau karena pembersihan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan, hal ini tercantum dalam Pasal 18 ayat 2 UUHT. Pernyataan tertulis dari penerima Hak Tanggungan yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan, harus segera diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan mengajukan surat permohonan, dan surat pernyataan tersebut dijadikan sebagai lampirannya, agar Hak Tanggungan tersebut dicatat pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan itu telah dilepaskan oleh pemegangnya, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus dan tidak mengikat lagi bagi pihak ketiga.

Setelah dilakukan pembahasan mengenai perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit), dan hak tanggungan sebagai salah satu lembaga jaminan hak atas tanah, maka pada sub bab berikutnya penulis akan membahas mengenai pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

2.3. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

2.3.1 Pengertian PPAT

Berdasarkan penjelasan umum angka 7 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah-tanah tertentu.

Berdasarkan Pasal 1 PP nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut “PP Nomor 37 Tahun 1998”) disebutkan dengan jelas bahwa 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.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 (selanjutnya disebut “Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006) 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.

Berdasarkan pengertian PPAT terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 1 angka 1 Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006, pengertian PPAT tersebut diatas mengandung beberapa unsur sebagai berikut:

1. PPAT sebagai pejabat umum yaitu PPAT yang mempunyai tugas pokok sebagaimana terdapat dalam Pasal 2 ayat 1 PP nomor 37 Tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik. Yang dimaksud dengan akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat

dimana akta tersebut dibuat. Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat tiga unsur yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat dinyatakan sebagai akta otentik, yaitu: 1) akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang; 2) akta dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang; 3) Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya tersebut, maka akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik.

Akta-akta otentik yang menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu untuk perbuatan hukum sebagai berikut²²:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Ada beberapa jenis PPAT yang dikenal dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:

1. PPAT yang diangkat secara khusus yaitu Notaris.

²² Indonesia, *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*, Pasal 2 ayat 2.

2. PPAT Khusus menurut Pasal 1 angka 3 PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT dan membuat Akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

PPAT ini mempunyai tugas melayani masyarakat dalam hal-hal tertentu dan juga melayani kepentingan Negara sahabat yang mempunyai perwakilannya di Indonesia berdasarkan asas resiprositas

3. PPAT sementara menurut Pasal 1 angka 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT dan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Sementara adalah camat/lurah yang daerah kerjanya hanya meliputi satu kecamatan/satu kelurahan tempat mereka berkedudukan.

2.3.2 Pengangkatan dan syarat diangkat menjadi PPAT

Berdasarkan Pasal 5 ayat 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang bertanggung jawab dalam bidang agrarian/pertanahan, untuk suatu daerah kerja tertentu. Lebih lanjut dalam Pasal 11 ayat 1 Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Adapun syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT berdasarkan Pasal 6 PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah:

1. berkewarganegaraan Indonesia;
2. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. sehat jasmani dan rohani;
6. lulusan program pendidikan spesialis notariat, Magister Kenotariatan atau program pendidikan tinggi;

7. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

2.3.3 Pemberhentian PPAT

Setelah pembahasan mengenai pengangkatan PPAT, selanjutnya akan dibahas mengenai berhentinya seseorang sebagai PPAT, mengenai berhentinya PPAT diatur dalam Pasal 8 PP Nomor 37 Tahun 1998. Dalam Pasal 8 ayat 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

1. meninggal dunia atau
2. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
3. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kotamadya daerah tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT;
4. atau diberhentikan oleh Menteri.

Pengecualian dari pasal 8 ayat 1 (c) diatur dalam Pasal 9 PP Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II tempat kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

PPAT dapat diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena hal-hal sebagai berikut²³:

1. Permintaan sendiri;

PPAT yang berhenti atas permintaannya sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

²³ Indonesia, *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* pasal 10

2. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk;
3. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
4. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.

PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
2. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap dan melanggar kode etik.

PPAT yang diberhentikan karena melakukan pelanggaran ringan, pelanggaran berat atau karena dijatuhi hukuman kurungan/penjara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat 3 PP Nomor 37 Tahun 1998 sebelumnya diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

Pelanggaran berat yang dapat dilakukan PPAT adalah:

- a. membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan ; sengketa atau konflik pertanahan;
- d. melanggar sumpah jabatan PPAT;
- e. pembuatan akta PPAT dilakukan dan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan tidak hadir dihadapannya;
- f. pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun oleh PPAT masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

- g. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.

PPAT dapat diberhentikan sementara dari jabatannya karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih. Pemberhentian sementara tersebut berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.²⁴

2.3.4 Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.²⁵

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah dengan memberikan petunjuk teknis dan arahan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, serta melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.

Pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah adalah dengan menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan-jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan yang berlaku dan melaksanakan fungsinya dalam rangka penerapan tindakan administrative kepada PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap larangan atau melalaikan kewajibannya sesuai ketentuan peraturan mengenai PPAT.

2.3.5 Daerah Kerja PPAT

Daerah Kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, hal ini diatur dalam Pasal 12 ayat 1 PP Nomor 37 Tahun

²⁴Indonesia, *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*, Pasal 11

²⁵Indonesia, *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*, Pasal 65

1998. Apabila dalam suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang Pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang Pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak kantor PPAT yang bersangkutan. Pemilihan daerah kerja ini berlaku dengan sendirinya dimulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang Pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru sebagaimana tercantum dalam Pasal 13 ayat 2 PP nomor 37 Tahun 1998.²⁶

PPAT wajib berkantor di 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam hal PPAT merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempat melaksanakan tugas jabatan PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya. PPAT tidak dibenarkan membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar atau di dalam daerah kerjanya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat.²⁷

2.3.6 Pembuatan Akta PPAT

Blanko Akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT pengganti, PPAT sementara atau PPAT Khusus sebagai mana dimaksud dalam Pasal 51 Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006.

²⁶ Indonesia, *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* Pasal 13 ayat 1 dan ayat 2.

²⁷ Indonesia, *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* pasal 46

Proses pembuatan akta PPAT berdasarkan Peraturan KaBPN nomor 1 Tahun 2006 antara lain²⁸:

- a. PPAT melaksanakan tugas pembuat akta PPAT di kantornya, dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan;
- b. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati;
- c. Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya;
- d. Pengisian blanko akta harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan;
- e. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai:
 - 1) identitas dan kapasitas penghadap
 - 2) kehadiran para pihak atau kuasanya
 - 3) kebenaran data fisik dan data yuridis objek perbuatan hukum dalam hal objek tersebut belum terdaftar
 - 4) keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta
 - 5) telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan;
- f. Pembuatan akta mengenai perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
- g. Dalam pembuatan akta tersebut, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil;

²⁸ Indonesia, *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* pasal 52-55

- h. PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil;
- i. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB);
- j. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor surta Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan;
- k. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan. Pelanggaran terhadap ketentuan ini merupakan pelanggaran administratif;
- l. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 40 PP nomor 24 Tahun 1997.

Setelah Akta dibuat dengan memenuhi ketentuan-ketentuan diatas maka berdasarkan ketentuan Pasal 22 PP nomor 37 Tahun 1998, akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh pada pihak, saksi-saksi dan PPAT.

2.4 ANALISA PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) STUDI KASUS PERKARA NOMOR 18/PDT.G/2010/PN.GS

2.4.1 Kasus Posisi

Pihak-pihak dalam perkara nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS adalah sebagai berikut:

Penggugat 1 : PT A
 Penggugat 2 : PT B
 Penggugat 3 : PT C

Tergugat 1: Notaris PPAT P
 Tergugat 2: Q (badan hukum asing)
 Tergugat 3: R (individual)

Penggugat 4 : PT D

Tergugat 4: S (individual-WNA-
mewakili Q)

Tergugat 5: T (individual)

Tergugat 6: Kantor Pertanahan
Kabupaten Lampung
Tengah

Tergugat 7: Menteri Hukum dan Hak
Asasi Manusia Republik
Indonesia

Kasus posisi perkara nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS berawal dari seorang PPAT di Kota Lampung bernama P (Tergugat 1) diminta bantuan jasanya untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Q (Tergugat 2). Dasar dari adanya APHT tersebut berawal dari adanya suatu perjanjian kredit, yaitu :

A. Utang PT.C (Penggugat 3) :

1. Akta *Loan Agreement* nomor 136;
2. Akta *Loan Agreement* nomor 138;
3. 2 (dua) perjanjian pembiayaan kembali yang I (*Loan Agreement-First Refinancing*-tanggal 5 Juni 1998), yang kemudian dibuat amandemen pada dokumen jaminan sebagai berikut:
 - dengan diterimanya fasilitas kredit dari 2 (dua) perjanjian pembiayaan kembali yang pertama, *Loan Agreement (first refinancing)* tanggal 5 Juni 1998, maka dibuat amandemen pada dokumen jaminan sebagai berikut:
 - a. *Amendment No.2 To Contract Undertaking Guarantee-US\$50.000.000-17 Juli 1993*, dibuat pada tanggal 5 Juni 1998 (antara PT C (Penggugat 3) dengan Q (Tergugat 2))
 - b. *Amendment No.2 To Contract Undertaking Guarantee-US\$27.500.000-17 Juli 1993*, dibuat pada tanggal 5 Juni 1998 (antara PT C (Penggugat 3) dengan Q (Tergugat 2))
 - c. *Amendment To Fiduciary Transfer Agreement (US\$50.000.000-14 April 1997*, dibuat pada tanggal 5 Juni 1998 (antara PT C (Penggugat 3) dengan Q (Tergugat 2))

d. *Amendment To Fiduciary Transfer Agreement* (US\$27.500.000-14 April 1997, dibuat pada tanggal 5 Juni 1998 (antara PT C (Penggugat 3) dengan Q (Tergugat 2))

-kemudian pada tanggal 27 Oktober 1999 ditandatangani:

a. perjanjian pembiayaan kembali yang kedua yang bernama *Loan Agreement* (*second refinancing*-US\$ 50.000.000) antara PT C (Penggugat 3) dengan ME (suatu badan hukum asing)

b. perjanjian pembiayaan kembali yang kedua yang bernama *Loan Agreement* (*second refinancing*-US\$ 27.500.000 *original loan agreement*) antara PT C (Penggugat 3) dengan ME

kedua *second refinancing* diatas merupakan pembiayaan kembali yang kedua dari ME kepada PT C untuk membayar bunga, cicilan utang pokok, dan premi asuransi yang telah jatuh tempo dari Akta *Loan Agreement* nomor 136 dan Akta *Loan Agreement* nomor 138, serta 2 (dua) *Loan Agreement* (*first refinancing*)

B. Utang PT. D (Penggugat 4)

berdasarkan *Credit Agreement* tanggal 3 Oktober 1996 dan *Loan Agreement* tanggal 27 Mei 1998 :

1. *Loan Agreement* tanggal 11 November 1998 (*first refinancing*) antara PT D (Penggugat 4) dengan Q (Tergugat 2) untuk membayar bunga yang timbul dari *credit agreement* tanggal 3 Oktober 1996, dengan diterimanya pembiayaan kembali yang pertama berdasarkan *Loan Agreement* (*first refinancing*) tertanggal 11 November 1998, kemudian dibuatlah amandemen pada dokumen jaminan sebagai berikut:

- *Amendment no. 2 To Fiduciary Transfer Agreement*-3 Oktober 1996, yang dibuat pada tanggal 11 November 1998 antara PT D (Penggugat 4) dengan Q (Tergugat 2);

2. *Loan Agreement* tanggal 23 Februari 1996 (*second refinancing*) antara antara PT D (Penggugat 4) dengan Q (Tergugat 2) untuk pembayaran bunga, cicilan utang pokok, dan premi asuransi yang telah jatuh tempo dari *Credit Agreement* tertanggal 3 Oktober 1996 dan *Loan Agreement* (*first refinancing*) tertanggal 11 November 1998.

Dalam rangka restrukturisasi hutang-hutang PT C (Penggugat 3) dan PT D (Penggugat 4), maka pada tanggal 27 Oktober 1999 PT A (Penggugat 1) turut menandatangani *Acknowledgement Agreement* tertanggal 27 Oktober 1999 bersama dengan PT C (Penggugat 3), PT D (Penggugat 4), Q (Tergugat 2), dan ME. Adapun pokok-pokok dari *Acknowledgement Agreement* tersebut adalah sebagai berikut:

1. PT. C (Penggugat 3) dan PT D (Penggugat 4) akan saling memberikan bantuan dana apabila antara mereka masing-masing memiliki kelebihan dana, guna pemenuhan kewajiban pembayaran cicilan utang PT C (Penggugat 3) dan PT D (Penggugat 4);
2. Dalam hal PT A (Penggugat 1) memiliki kelebihan dana, wajib memberikan dana tersebut untuk membantu kewajiban PT C (Penggugat 3) dan PT D (Penggugat 4) apabila mereka tidak dapat membayar hutangnya kepada kreditur-kreditur masing-masing;
3. terkait dengan pemenuhan kewajiban-kewajiban PT C (Penggugat 3) dan PT D (Penggugat 4) kepada Q (Tergugat 2) , maka PT A (Penggugat 1) wajib memberikan :
 - 1) Jaminan fidusia atas mesin-mesin dan peralatan-peralatan dari pabrik PT A (Penggugat 1), kecuali atas mesin dan peralatan pabrik milik PT B (Penggugat 2);
 - 2) Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor B.1/Mataram Udik atas nama PT A (Penggugat 1), termasuk atas gedung, mesin dan peralatan pabrik yang dimiliki PT B (Penggugat 2).

Atas dasar perjanjian-perjanjian diatas, kemudian Q (Tergugat 2) meminta jasa dari PPAT di Lampung tengah untuk membuat suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) guna keperluan penjaminan atas perjanjian-perjanjian tersebut diatas.

2.4.2. Gugatan dari Para Penggugat

Gugatan yang diajukan oleh para penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pengugat 1 mengajukan gugatan karena Penggugat 1 dirugikan karena tindakan dari Tergugat 1 (PPAT-P) dan Tergugat 2 yang melakukan perbuatan melanggar hukum dengan cara bekerjasama dan berkolusi dengan Tergugat 3,

Tergugat 4, dan Tergugat 5 untuk merekayasa agunan jaminan antara lain sebagai berikut²⁹:

- a. menjaminkan hampir seluruh harta kekayaan bergerak dan tidak bergerak milik dari Penggugat 1 dalam bentuk Hak Tanggungan dan Jaminan fidusia atas tanah, bangunan dan peralatan pabrik dengan cara yang bertentangan dengan Undang-Undang, karena agunan dibuat tanpa ijin dari RUPS Pengugat 1, dan membuat keterangan fiktif didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan “tidak diperlukan persetujuan RUPS”, padahal harta Pengugat 1 yang dijaminakan mencakup hampir seluruh harta kekayaan Penggugat 1.
 - b. membuat Hak Tanggungan yang salah satu obyek Hak Tanggungan adalah harta kekayaan milik dari pihak yang tidak ada kaitannya dengan hak tanggungan tersebut, yaitu Penggugat 2, sebab penggugat 2 bukan pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, dan Penggugat 2 tidak menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dan Penggugat 2 tidak pernah diminta persetujuannya baik lisan maupun tulisan terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dan Penggugat 2 bukan Debitur dan juga bukan sebagai penjamin/penanggung.
 - c. Tergugat 1 bekerja sama dengan Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 membuat akta otentik (akta Pemberian Hak Tanggungan) yang berisi keterangan bohong atau fiktif, yang menyebut seolah-olah para penghadap (Tergugat 3 dan Tergugat 4) datang ke Lampung yaitu datang ke Kantor Tergugat 1 untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dihadapan 2 (dua) orang saksi, padahal kenyataannya Tergugat 3 dan Tergugat 4 tidak pernah datang ke kantor Tergugat 1 di Lampung dan tidak pernah bertemu dengan para saksi yang seolah-olah menyaksikan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan Tersebut.
2. Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 melakukan perbuatan melanggar hukum karena dalam waktu bersamaan membuat dan merekayasa agunan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan jaminan fidusia

²⁹ Putusan Perkara Nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS

mencakup hampir semua (100%) harta kekayaan dari Penggugat 1 tanpa terlebih dahulu mendapatkan ijin RUPS, sebagaimana diharuskan dalam Pasal 88 ayat 3 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (undang-undang yang berlaku pada saat tersebut) dan Komisaris Utama atau Wakil Komisaris Utama dari Penggugat 1 (seperti yang diharuskan dalam anggaran dasar Penggugat 1) dan tanpa tandatangan Direksi atau kuasa dari Penggugat 2

3. Bahwa Tergugat 1 dalam kapasitasnya sebagai PPAT telah membuat akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 1/M.Udik/1999 tanggal 27 Oktober, tertulis bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 ditandatangani oleh Tergugat 3 dan juga Tergugat 4 selaku kuasa dari Tergugat 2, dan rekayasa dilakukan bersama-sama dengan tergugat 5 dan Tergugat 2.

2.4.3 Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan APHT Dalam Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS

Peran dan tanggung jawab PPAT secara hukum merupakan peran dan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundangan 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 Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu antara lain dengan mengisi blanko akta yang dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang tersedia khusus secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT, dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar, serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Pengisian blanko PPAT Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian mengenai:
 - a. identitas dan kapasitas penghadap, dalam hal ini kewenangan bertindak dari pemberi Hak Tanggungan yang dapat diteliti melalui akta perubahan susunan pengurus Penggugat 1, dan dari penerima Hak Tanggungan yang dapat diteliti melalui surat kuasa, dimana dalam akta tercantum bahwa Tergugat 2 selaku penerima Hak Tanggungan diwakili oleh kuasanya berdasarkan surat kuasa;
 - b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
 - c. kebenaran data fisik dan data yuridis objek dari objek yang akan dibebani oleh Hak Tanggungan apabila objek Hak Tanggungan belum terdaftar, mengenai hal ini dapat dilihat dalam buku tanah, bahwa objek telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
 - d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, yaitu surat pernyataan yang dibuat di bawah tangan tertanggal 27 Oktober 1999, yang dilekatkan pada lembar pertama akta, surat kuasa atas kewenangan bertindak Pihak Kedua dalam akta tersebut, perjanjian-perjanjian kredit yang disebut didalam akta diperlihatkan kepada PPAT;
 - e. telah dilaksanakannya pembebanan Hak Tanggungan tersebut oleh para pihak.
2. Sebelum pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat.
3. Dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak”, kecuali didukung oleh data formil.
4. PPAT harus memastikan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - c. penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin yang merupakan perjanjian pokok dari adanya Hak Tanggungan;

- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan

Lebih lanjut lagi, peran dan tanggung jawab PPAT terkait dengan kewajibannya terbagi atas

1. kewajiban sebelum membuat akta:

- a. Pasal 97 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997:

1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

2) Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan untuk setiap pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu sertipikat ulang.

- b. Pasal 98 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997:

untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan mendaftarnya tidak diperlukan ijin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

- 1) pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang didalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtanggankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
- 2) pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara

- c. Pasal 100 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997:
1. PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib surat gugatan ke pengadilan atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.³⁰
 2. Kewajiban dalam pelaksanaan pembuatan akta diatur dalam pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997, yaitu:
 - a. pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum yang 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.
 - c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku³¹.

³⁰ Prof. Boedi Harsono, S.H, *Hukum Agraria Indonesia (himpunan peraturan-peraturan hukum tanah)*. Cet. 14 (Jakarta: PT Djambatan) hal 625-627.

³¹ *Ibid*, hal 628

3. Kewajiban PPAT sesudah membuat akta antara lain:

Setelah ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan, kemudian akta tersebut didaftarkan juga kepada Kantor Pertanahan setempat, selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah dilakukannya penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dan PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan beserta dengan warkah pendukung yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kemudian sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan.

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. Terkait dengan kasus yang dibahas dalam tulisan ini, 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. tegoran lisan;
- b. tegoran tertulis;
- c. pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. pemberhentian dari jabatan.

2.4.4 Kesalahan-Kesalahan atau Pelanggaran-Pelanggaran Yang Dilakukan Oleh PPAT Dalam Pembuatan APHT Terkait Studi Kasus

Putusan Perkara Nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS serta Konsekuensi Hukum Atas Tindakan Yang Telah Dilakukannya

Blanko APHT terdiri dari 4 (empat) rangkap, 2 (dua) buah rangkap pertama (Lembar Pertama) diperuntukan bagi pertinggal PPAT dan Kantor Pertanahan (BPN) wilayah tanah tersebut berada, dan 2 (dua) buah rangkap sisanya (Lembar Kedua) diperuntukan sebagai salinan yang diberikan kepada para pihak, yaitu pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Hak Tanggungan.

Kesalahan yang dapat dilihat dalam pembuatan/pengisian blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta konsekuensinya adalah:

1. Tidak ada pencoretan pada tulisan “Lembar Pertama/Kedua”. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai berikut:

“Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:

- a. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan;
- b. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.”

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut jelas apabila Akta tersebut diperuntukan bagi pertinggal PPAT, maka tulisan “Lembar Kedua” dicoret, karena Lembar Pertama diperuntukan bagi pertinggal PPAT. Begitu juga sebaliknya, apabila lembar APHT tersebut diperuntukan bagi pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan Kantor Pertanahan maka tulisan “Lembar Pertama” dalam blanko akta tersebut dicoret, karena Lembar Kedua merupakan diperuntukan bagi pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan Kantor Pertanahan.

2. Dalam penulisan komparasi Penghadap 1 (Tergugat 3) selaku Pemberi Hak Tanggungan, dan Penghadap 2 (Tergugat 2) selaku Penerima Hak Tanggungan, terdapat kata-kata:

“-untuk sementara berada di Lampung Tengah.”

berdasarkan pengakuan dari PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 ternyata bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tidak ditandatangani di Lampung Tengah, melainkan ditandatangani di Jakarta. PPAT (Tergugat 1) yang berdomisili di Lampung Tengah datang ke Jakarta pada tanggal 27 Oktober 1999, untuk penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1/M. Udik/1999 pada tanggal 27 Oktober 1999 (selanjutnya disebut dengan “Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1) tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan KBPN No 1 Tahun 2006, penandatanganan akta Pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan di wilayah PPAT yang bersangkutan.

Konsekuensi dari tidak dipenuhi ketentuan ini adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut menjadi cacat hukum.

3. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tertulis bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh Tergugat 3 yang bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Perseroan, demikian sah mewakili Penggugat 1. Berdasarkan keterangan dan pengakuan dari PPAT yang bersangkutan, bahwa PPAT yang bersangkutan tidak pernah ditunjukkan asli maupun fotokopi anggaran dasar perseroan dari para pihak yang menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 tersebut, sehingga PPAT (Tergugat 1) tidak mengetahui bahwa Tergugat 3 adalah pihak yang berhak dan berwenang mewakili Penggugat 1, kemudian baru diketahui belakangan bahwa Tergugat 3, yang menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 mewakili Penggugat 1, dalam jabatannya tersebut, tidaklah berwenang, karena Tergugat 3 bukanlah salah satu Direktur dalam susunan kepengurusan terakhir Penggugat 1 pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tersebut.

Berdasarkan anggaran dasar Perseroan yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 7 tertanggal 22 Januari 1991 tambahan nomor 275 dan Berita Negara Republik Indonesia nomor 30 tertanggal 14 April 1998, Tambahan nomor 45, sebagaimana telah disebutkan juga dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1, bahwa Tergugat 3 namanya tidak tercantum pada susunan pengurus dalam kedua Berita Negara Republik Indonesia tersebut. Seharusnya PPAT yang bersangkutan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu mengenai kewenangan bertindak para penghadap yang akan menandatangani suatu akta.

Konsekuensi dari ketidakwenangan dalam mewakili penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 adalah akta tersebut menjadi cacat hukum.

4. Kata-kata dalam komparasi Pemberi Hak Tanggungan (halaman 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1):

“yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini Direksi tidak memerlukan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham karena tanah yang dijamin dalam akta ini merupakan asset dari sebagian kecil perusahaan tersebut, satu dan lain hal sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan bawah tangan, tertanggal 27 Oktober 1999, bermeterai cukup, yang aslinya dilekatkan pada lembar pertama akta ini.”

Berdasarkan keterangan dan pengakuan dari PPAT, bahwa PPAT (Tergugat 1) tidak pernah ditunjukkan asli maupun fotokopi dari surat pernyataan bawah tangan tertanggal 27 Oktober 1999 mengenai Direksi yang tidak memerlukan persetujuan dari RUPS Penggugat 1 untuk bertindak dalam penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1, walaupun disebutkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 bahwa asli surat pernyataan bawah tangan dilekatkan pada lembar pertama Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tersebut. Seharusnya PPAT yang bersangkutan melakukan pengecekan terlebih dahulu dalam anggaran dasar Penggugat 1, sebagai pihak yang akan melakukan pembebanan terhadap assetnya, apakah Direksi yang bertindak memerlukan persyaratan dari RUPS atau Dewan Komisaris dalam hal melakukan menjadikan jaminan asset perseroan. Apabila dalam anggaran dasar disyaratkan bahwa diperlukan persetujuan dari RUPS dalam hal menjaminkan sebagian besar harta kekayaan perseroan

untuk jumlah lebih dari 50% (lima puluh persen) dari total asset perseroan, maka adanya suatu persetujuan dari RUPS perseroan adalah hal yang mutlak, sehingga apabila tidak ada persetujuan, maka sama halnya dengan tidak berwenangnya Direksi yang bersangkutan untuk mewakili perseroan tersebut dalam melakukan penandatanganan akta tersebut. Jelas tercantum dalam anggaran dasar perseroan bahwa dalam hal menjaminkan sebagian besar harta kekayaan perseroan untuk jumlah lebih dari 50% (lima puluh persen) dari total asset perseroan dalam satu tahun buku baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri, ataupun yang berkaitan satu sama lain harus mendapatkan persetujuan dari RUPS. Sehingga jelas bahwa pihak yang bertindak mewakili Pengugat 1 dalam melakukan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1, wajib mendapatkan persetujuan dari RUPS terlebih dahulu, yang apabila tidak mendapatkan persetujuan, maka tindakan dari pihak yang mewakili tersebut menjadi hilang kewenangan bertindak, sehingga akta tersebut dapat menjadi cacat hukum.

Lebih lanjut, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1, PPAT tersebut mencatumkan bahwa surat pernyataan bawah tangan tertanggal 27 Oktober 1999, bermeterai cukup, aslinya dilekatkan pada lembar pertama akta, padahal ternyata PPAT yang bersangkutan tidak pernah melihat asli ataupun copy dari surat pernyataan tersebut. Apabila dalam akta tersebut dicantumkan kata-kata tersebut, maka seharusnya PPAT yang bersangkutan meminta surat pernyataan tersebut untuk benar-benar dilekatkan dalam akta tersebut, sebagai bukti pernyataan bahwa memang Direksi tidak memerlukan persetujuan dari RUPS.

5. Komparasi Penerima Hak Tanggungan (halaman 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 :

“menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa bawah tangan tertanggal 26 Juli 1999 yang didaftarkan pada Kedutaan Besar Republik Indonesia di Tokyo pada tanggal 28 Juli 1999 Nomor 08122/Kon/Lg/99 yang aslinya dilekatkan pada lembar pertama akta ini, selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Tergugat 2, yang berkedudukan di Jepang, suatu perusahaan yang didirikan menurut hukum Jepang”

Berdasarkan pengakuan dari PPAT surat kuasa tertanggal 26 Juli 1999 tidak pernah diperlihatkan oleh Tergugat 2, dan asli ataupun fotokopinya tidak dilampirkan dalam berkas Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1, jadi sesungguhnya PPAT (Tergugat 1) yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak mengetahui dengan sesungguhnya apakah pihak yang menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 adalah benar orang yang berwenang dan sah mewakili untuk menandatangani akta tersebut. Apabila dalam akta tersebut dicantumkan kata-kata “aslinya dilekatkan pada lembar pertama akta ini”, maka seharusnya PPAT yang bersangkutan meminta surat pernyataan tersebut untuk benar-benar dilekatkan dalam akta tersebut, karena surat kuasa merupakan sebagai bukti kewenangan bertindak seseorang dalam mewakili pemberi kuasa.

Adapun definisi pemberian kuasa berdasarkan pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.³²

6. Pada halaman 3 dan lembaran tambahan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tertulis:

“bahwa Pihak Kedua dan Penggugat 3 dan Penggugat 4, untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut para Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian hutang piutang yang dibuktikan dengan.....yang aslinya diperlihatkan kepada saya”

Berdasarkan keterangan dan pengakuan dari PPAT yang bersangkutan, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 disebutkan bahwa hutang yang timbul dari beberapa perjanjian kredit yang disebutkan dalam lembaran tambahan halaman 3 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1, namun PPAT tidak pernah diperlihatkan asli ataupun fotokopi dari perjanjian-perjanjian kredit yang disebut, sebagai sumber timbulnya hutang atau perjanjian induk/perjanjian pokok, sehingga PPAT merasa tidak diberi kesempatan untuk mengecek nama-nama pihak yang berwenang untuk menandatangani perjanjian-perjanjian kredit sebagaimana yang telah disebutkan pada

³² Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia*, pasal 1792

lembaran tambahan halaman 3 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tersebut.

Apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 disebutkan “yang aslinya diperlihatkan kepada saya PPAT”, berarti setiap orang yang membacanya mengasumsikan bahwa PPAT yang bersangkutan benar telah diperlihatkan seluruh perjanjian-perjanjian kredit sebagaimana yang telah disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 yang menjadi dasar adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tersebut. Namun ternyata fakta yang dikemukakan oleh PPAT bertolak belakang dengan apa yang tertulis dalam akta tersebut. Hal ini tentunya menyalahi ketentuan dalam Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT, dimana seorang PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggungjawab mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Dengan adanya fakta yang bertolak belakang dengan apa yang tertulis dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tersebut, mencerminkan bahwa PPAT yang bersangkutan tidak bersikap jujur dalam membuat isi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tersebut.

7. Adanya ketidaktepatan dari PPAT yang bersangkutan dalam melakukan pemeriksaan-pemeriksaan atas berkas-berkas/dokumen-dokumen yang merupakan perjanjian pokok dari adanya pemberian Hak Tanggungan, yaitu perjanjian kredit. Dimana perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok dari adanya pemberian Hak Tanggungan ini merupakan salah satu syarat lahirnya Hak Tanggungan. Di dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT diatur bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Dari ketentuan tersebut jelas bahwa adanya perjanjian pokok yang mencantumkan adanya jaminan pelunasan utang merupakan salah satu syarat sebagai tahap awal dalam pemberian Hak Tanggungan. Sehingga seharusnya PPAT harus teliti dalam memeriksa berkas-berkas yang merupakan sebagai salah satu syarat adanya pemberian Hak Tanggungan.

Ketidakteitian tersebut ternyata terbukti dengan baru diketahui dikemudian hari oleh PPAT yang bersangkutan bahwa :

- berdasarkan Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris (MPPN) Nomor 11/B.Mj.PPN/XI/2010 tanggal 29 November 2010 yang telah berkekuatan tetap membuktikan 128 dan 20 Surat Permohonan Pencairan Kredit hanya fotocopy dan tidak ada pencairan kredit atas perjanjian kredit sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1;
- copy tanda tangan yang tercantum dalam 128 dan 20 copy surat pencairan kredit adalah copy tanda tangan “DH” yang bukan Direktur dari Penggugat 3, sehingga “DH” tidak sah dan tidak berwenang bertindak untuk Penggugat 3;
- Seluruh perjanjian-perjanjian kredit sebagaimana yang disebutkan dan tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 merupakan perjanjian dimana salah satu pihak yang bertandatangan dalam perjanjian tersebut adalah “DH” yang ternyata tidak berwenang untuk mewakili Penggugat 2, karena “DH” bukanlah Direktur dari Penggugat 2, sehingga tidak mempunyai kewenangan untuk mewakili Direksi untuk dan atas nama Penggugat 2;
- Seluruh perjanjian-perjanjian kredit sebagaimana yang disebutkan dan tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 merupakan perjanjian dimana salah satu pihak yang bertandatangan dalam perjanjian tersebut adalah “DH” yang ternyata tidak berwenang untuk mewakili Penggugat 3, karena “DH” bukanlah Direktur dari Penggugat 3, sehingga tidak mempunyai kewenangan untuk mewakili Direksi untuk dan atas nama Penggugat 3.

Berdasarkan hal-hal diatas jelas bahwa sebenarnya Penggugat 1, Penggugat 2, dan Penggugat 3 tidak mempunyai hutang kepada Tergugat 2, namun Tergugat 2 merekayasa seluruh perjanjian-perjanjian tersebut. Sehingga seharusnya dengan tidak adanya perjanjian pokok yang sebenarnya dalam hal ini perjanjian kredit, maka secara otomatis perjanjian turunannya/ aksesoirnya, dalam hal ini Pemberian Hak Tanggungannya pun menjadi gugur.

8. Pada halaman 5 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 tertulis sebagai berikut:

“Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas meliputi juga segala sesuatu yang ada, dipasang atau didirikan atau yang akan dibangun dikemudian hari diatas tanah tersebut yang menurut sifat dan tujuannya berdasarkan hukum merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, termasuk bangunan dari pabrik gula pihak pertama, pabrik ethanol mesin-mesin dan peralatan-peralatan, pabrik ethanol, dan asset lainnya yang dimiliki oleh Penggugat 2 yang telah ada maupun yang akan ada....”

Dari kata-kata diatas yang tertulis dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 terlihat bahwa yang dijadikan sebagai objek penjaminan bukan hanya milik dari Penggugat 1, tetapi juga termasuk Pabrik ethanol milik Penggugat 2. Ketentuan dalam Pasal 4 ayat (5) menyebutkan apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. Jadi seharusnya apabila pabrik ethanol yang didirikan diatas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut hendak diikutsertakan sebagai objek Hak Tanggungan juga yang merupakan turutan dari objek Hak Tanggungan Hak Guna Bangunan Nomor B.1/M.Udik maka pihak yang berhak atas kepemilikan tersebut (pemilik), harus turut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 atau pihak yang diberi kuasa dengan akta otentik. Maka apabila aturan ini disimpangi, Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut menjadi cacat hukum.

9. Mengenai saksi-saksi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1.

Berdasarkan keterangan dan pengakuan dari PPAT, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 ditandatangani tanpa dihadiri 2 (dua) saksi yang telah disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1. Selain itu berdasarkan keterangan dari saksi-saksi yang namanya tercatat dalam akta tersebut, saksi-saksi tersebut tidak pernah bertemu dan tidak mengenal pihak yang mewakili pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1

tersebut, kedua saksi tersebut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tersebut beberapa hari kemudian di Lampung.

Berdasarkan pengakuan dari PPAT maupun dari saksi-saksi pegawai PPAT tersebut memperlihatkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 tersebut dibuat dengan tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 22, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT juncto ketentuan dalam Pasal 18 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian mengenai:

- a. identitas penghadap dalam hal PPAT tidak mengenal penghadap secara pribadi;
 - b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
 - c. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
 - d. keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
 - e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
10. Membuat suatu akta otentik yang rancangannya telah dipersiapkan oleh klien. Berdasarkan keterangan dan pengakuan dari PPAT (Tergugat 1), bahwa semua konsep isi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 tersebut dipersiapkan/dikonsep oleh kuasa hukum dari Grup T di Jakarta, sebab pada tanggal 27 Oktober 1999, PPAT (Tergugat 1) yang berdomisili di Lampung datang ke Jakarta atas undangan dari Grup T tersebut untuk melangsungkan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1, dikantor T (Tergugat 5). Hal ini tentunya melanggar ketentuan dari Pasal 4 huruf p Kode Etik PPAT, yaitu menjadi alat orang/pihak lain untuk semata-mata

menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/dihadapan PPAT yang bersangkutan.

Ketidaksesuaian-ketidaksesuaian dalam pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan menyimpangi ketentuan dalam pasal 18 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar dan didukung oleh dokumen yang menurut pengetahuan PPAT yang bersangkutan adalah benar. Sehingga konsekuensi hukum atas ketidaksesuaian tersebut, maka akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut menjadi batal demi hukum.

2.4.5. Kesesuaian Putusan Perkara Nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS Dengan Peraturan Hukum Yang Berlaku

Putusan Perkara nomor 18/PDT.G.2010/PN.GS :

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan No. 18/PDT.G.2011/PN.GS tanggal 1 Desember yang telah diletakkan;
3. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum agunan/jaminan yaitu:
 - a. Akta Hak Tanggungan No. 1/M.Udik/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2;
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan No. 289/1999 tanggal 4 November 1999 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2;
 - c. Fiduciary Transfer Agreement tanggal 27 Oktober 1999 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2;

- d. Amendment No. 1 to Fiduciary Transfer Agreement tanggal 20 Desember 2000 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2;
- e. Sertifikat Jaminan Fidusia nomor C2-8576 HT.04.06.TH.2001/NSTD tanggal 12 Februari 2001 seolah-olah atas nama Penggugat 1;
5. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 untuk secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial sebesar USD 62.500.000 (enam puluh dua juta lima ratus ribu dollar Amerika Serikat) kepada Pengugat 1, ditambah bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih sampai semua dibayar lunas, yang merupakan kerugian immaterial yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 kepada Penggugat 1, yang telah merusak citra, nama baik dan reputasi Pengugat 1 dikalangan pebisnis dan dunia usaha;
6. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 untuk secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial sebesar USD 62.500.000 (enam puluh dua juta lima ratus ribu dollar Amerika Serikat) kepada Pengugat 1, ditambah bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih sampai semua dibayar lunas, yang merupakan kerugian immaterial yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 kepada Penggugat 2, yang telah merusak citra, nama baik dan reputasi Pengugat 1 dikalangan pebisnis dan dunia usaha;
7. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 untuk secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial sebesar USD 62.500.000 (enam puluh dua juta lima ratus ribu dollar Amerika Serikat) kepada Pengugat 1, ditambah bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih sampai semua dibayar lunas, yang merupakan kerugian immaterial yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan

Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 kepada Penggugat 3, yang telah merusak citra, nama baik dan reputasi Pengugat 1 dikalangan pebisnis dan dunia usaha;

8. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 untuk secara tanggung renteng membayar kerugian immaterial sebesar USD 62.500.000 (enam puluh dua juta lima ratus ribu dollar Amerika Serikat) kepada Pengugat 1, ditambah bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun, dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih sampai semua dibayar lunas, yang merupakan kerugian immaterial yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 kepada Pengugat 4, yang telah merusak citra, nama baik dan reputasi Pengugat 1 dikalangan pebisnis dan dunia usaha;
9. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah (Tergugat 6) untuk menghapus, membatalkan dan mencoret pencatatan di dalam buku tanah, pencatatan dan penulisan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1/M.Udik/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2 dan yang didalamnya tercantum dibuat dihadapan Tergugat 1, mencabut dan membatalkan sertifikat Hak Tanggungan nomor 289/1999 tanggal 4 November 1999, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah, sehingga dengan penghapusan, pencoretan agunan tersebut, maka hapus semua agunan atas tanah Penggugat 1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/M.Udik dan bangunan diatasnya berupa pabrik dan bangunan yang terletak di Desa Mataram Udik, Kecamatan Seputih Mataram, Kabupaten Lampung Tengah, Lampung;
10. Memerintahkan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia qq Direktur Jendral Administrasi Hukum Umum (Tergugat 7) untuk mencabut, membatalkan dan mencoret pencatatan di Sertifikat Jaminan Fidusia No. C2-8576 HT.04.06 TH, tanggal 12 Februari 2001 yang merupakan Sertifikat Jaminan Fidusia atas harta kekayaan dari Pengugat 1;

11. Memerintahkan Tergugat 6 dan Tergugat 7 untuk segera melakukan pencoretan, penghapusan dan pencabutan semua agunan sebagai berikut:
 - a. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1/M. Udik/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2;
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan No. 289/1999 tanggal 4 November 1999 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2;
 - c. Fiduciary Transfer Agreement tanggal 27 Oktober 1999 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2;
 - d. Amendment No. 1 to Fiduciary Transfer Agreement tanggal 20 Desember 2000 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2;
 - e. Sertifikat Jaminan Fidusia nomor C2-8576 HT.04.06.TH.2001/NSTD tanggal 12 Februari 2001 seolah-olah atas nama Penggugat 1;
12. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, dan Tergugat 7 untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 46.039.000,- (empat puluh enam juta tiga puluh sembilan ribu rupiah) secara tanggung renteng;
13. Menolak gugatan selain dan selebihnya.

Putusan Hakim diatas yaitu menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum agunan/jaminan Akta Hak Tanggungan No. 1/M.Udik/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2, dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 289/1999 tanggal 4 November 1999 yang didalamnya tercantum sebagai pihak yaitu Penggugat 1 dan Tergugat 2 telah tepat karena telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan hukum Indonesia. Hal ini terlihat dari :

- a. pembebanan jaminan melanggar pasal 88 ayat 1 Undang-Undang nomor 1 Tahun 1995 tentang perseroan terbatas, yaitu pembebanan atas harta kekayaan perseroan yang mencakup hampir 100% (seratus persen) harta kekayaan Penggugat 1 dilakukan tanpa adanya persetujuan dari RUPS, dan tanpa tanda tangan dari Komisaris Utama atau wakil komisaris utama

dari Penggugat 1 sebagaimana telah diatur dalam anggaran dasar perseroan, dan tanpa tanda tangan dari Direksi atau kuasa dari Penggugat 2, untuk dimintakan persetujuannya, dimana harta kekayaannya ikut juga dijamin. Sehingga berdasarkan dasar hukum tersebut, putusan hakim telah sesuai yaitu dengan membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 289/1999 tanggal 4 November 1999, karena bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.

- b. adanya kesalahan dalam sertifikat Hak Tanggungan. Dalam sertifikat Hak Tanggungan tertulis bahwa hak guna bangunan disebut sebagai milik daripada Penggugat 2, padahal kenyataannya dalam buku tanah, tercantum nama pemegang hak adalah Penggugat 1. Sehingga putusan hakim telah sesuai yaitu dengan membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 289/1999 tanggal 4 November, karena nama yang tertera dalam Sertifikat Hak Tanggungan tidak sesuai dengan apa yang tercantum dalam buku tanah.
- c. Tergugat 1 membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 dengan objek agunan harta dari Penggugat 2, padahal Penggugat 2 bukan pihak di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1, dan Penggugat 2 bukan sebagai penjamin, bukan sebagai debitur, dan tidak pernah memberikan persetujuan. Berdasarkan Pasal 4 ayat (5) UUHT diatur ketentuan bahwa apabila bangunan, tanaman dan hasil karya dari objek Hak Tanggungan tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik, dan anggaran dasar Penggugat 2, apabila harta kekayaannya ikut juga dijamin maka harus mendapatkan persetujuan dari Penggugat 2 dengan cara Direksi atau kuasa dari Penggugat 2 turut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1. Dengan adanya dasar ini maka telah tepat bahwa putusan Hakim membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1, dimana salah satu objek yang dibebankan tidak mendapat persetujuan dari pemegang hak.

- d. Tergugat 1 bersama-sama dengan Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 menandatangani akta otentik diluar wilayah kerja PPAT (Tergugat 1). Berdasarkan Pasal 28 ayat ayat (4 c) 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, yaitu bahwa melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat(3) dapat dikenakan pelanggaran berat, yaitu PPAT yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatan oleh Kepala Badan Pertanahan. Lebih lanjut berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Dengan dasar tersebut sudah tepat bahwa akta otentik yang dibuat dan ditandatangani diluar wilayah kerja PPAT tersebut menjadi hilang keotentisitasnya dan menjadi cacat hukum. Suatu akta dapat dikatakan sah apabila akta tersebut memenuhi ketentuan syarat otentisitas suatu akta. Sehingga sangat tepat apabila Akta tersebut dibatalkan.

- e. Keterangan bohong atau fiktif mengenai kehadiran para saksi yang merupakan karyawan dari PPAT (Penggugat 1).

Dalam pembuatan akta notaris, apabila ada suatu hal ditulis oleh notaris dalam akta, tetapi kenyataannya tidak dilakukannya (dalam kasus ini yaitu mengenai pembuatan dan penandatanganan akta diluar wilayah kerjanya, dokumen-dokumen asli yang seharusnya dilekatkan pada lembar pertama, yang ternyata tidak pernah ada, dan saksi-saksi yang merupakan karyawan notaris yang disebutkan turut hadir, padahal dalam kenyataannya tidak, karena akta tersebut ditandatangani di luar wilayah kerjanya), maka dalam hal ini notaris tersebut berbohong, dan demi hukum ia telah membuat suatu akta palsu (*valse akte*), sehingga ia dapat terkena sanksi dengan hukuman sebagaimana tertulis dalam undang-

undang.³³ Pendapat mengenai akta notaris ini, menurut penulis seharusnya berlaku sama juga terhadap akta PPAT. Dengan adanya hal-hal diatas, maka menurut penulism putusan hakim dalam kasus diatas telah tepat dan sesuai.

Berdasarkan hal-hal yang telah dipaparkan diatas menurut penulis, apa yang diputuskan oleh Hakim telah sesuai dengan seluruh ketentuan-ketentuan dalam peraturan-peraturan mengenai pemberian Hak Tanggungan yang berlaku di Indonesia.



³³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2007, hal. 495

BAB III

PENUTUP

3.1 SIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pentingnya peran dan tanggung jawab serta ketelitian PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga terhindar dari kesalahan-kesalahan yang dapat mengakibatkan kerugian bagi para pihak, pihak ketiga, maupun PPAT itu sendiri. Peran dan tanggung jawab PPAT pada dasarnya telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan 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. Adapun akibat yang ditimbulkan apabila PPAT tidak membuat Akta otentik yang sesuai dengan ketentuan yang telah disyaratkan dalam peraturan-peraturan diatas, maka Akta tersebut dapat hilang ke-otentisitasnya, sehingga akta tersebut menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan. Atas pelanggaran dan kelalaian yang dilakukannya, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.
2. Kesalahan-kesalahan dan pelanggaran-pelanggaran yang telah dilakukan oleh PPAT dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan syarat yang ditentukan oleh ketentuan yang berlaku, yaitu :
 - a. kesalahan dalam aturan pencoretan pada kepala akta;
 - b. penandatanganan akta diluar wilayah kerja PPAT;
 - c. kesalahan dalam penulisan komparisi Para Penghadap;
 - d. ketidaktelitian dalam memeriksa kewenangan penghadap dalam menandatangani akta;
 - e. ketidaklengkapan dan ketidaktelitian dalam pemeriksaan dokumen-dokumen pendukung (warkah) yang tertulis dalam Akta;

- f. adanya pihak ketiga yang hartanya termasuk dalam jaminan, namun tidak dimintakan persetujuannya
- g. pelanggaran mengenai kehadiran saksi;
- h. pembuatan akta yang rancangannya dipersiapkan oleh klien.

Adanya kesalahan-kesalahan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tersebut menyebabkan akta tersebut menjadi cacat hukum, dan menimbulkan konsekuensi yaitu akta tersebut menjadi dibatalkan.

3. Mengenai kesesuaian putusan Perkara nomor 18/PDT.GT/2010/PN.GS dengan peraturan yang berlaku. Dengan adanya penyimpangan-penyimpangan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1, maka Hakim memutuskan membatalkan akta tersebut. Penulis berpendapat bahwa Putusan Hakim atas pembatalan akta tersebut telah tepat, karena pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1 tersebut tidak sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh peraturan-peraturan yang berlaku.

3.2 SARAN

Dari simpulan yang telah diuraikan oleh penulis diatas, maka penulis mencoba memberikan saran, antara lain:

1. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta dalam melaksanakan tugas-tugasnya, khususnya dalam kasus ini yaitu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan hendaknya harus lebih teliti lagi dalam memeriksa dokumen-dokumen yang diperlukan guna pembuatan akta agar terhindar dari adanya kesalahan-kesalahan. Apabila terdapat permintaan dari klien yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka sebaiknya PPAT tersebut menolak permintaan dari klien tersebut.
2. PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta sehubungan dengan hak atas tanah dan satuan rumah susun hendaknya lebih memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan juga kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, agar akta-akta yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

DAFTAR REFERENSI

Buku-buku

- Adjie, Habib. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah*. Cet. 1. Bandung: Mandar Maju, 2000
- Gautama, Sudargo. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti Bakti, 1996
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (himpunan peraturan-peraturan hukum tanah)*. Cet. 14. Jakarta: PT Djambatan
- Panggabean, Henry PT. *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992
- Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjajaran. *Seminar: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti Bakti, 1996
- Kent Raymond P. dan Thomas Suyatno. *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007
- Naha, H. R Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 2005
- Parlindungan, AP. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*. Medan: CV. Mandar Maju, 1996
- Patrik, Purwahid. *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan UUHT. Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1998

- Sjahdeini, Sutan Remy. SH, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1995
- Sutedi, Adrian. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia*.
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas*
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*
- Indonesia, *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*
- Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik. Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Internet

- <http://www.negarahukum.com/hukum/akta-pembebanan-hak-tanggungan.html>, diunduh pada tanggal 8 Juni 2012

Lain-lain

- Pengadilan Negeri Kelas II Gunung Sugih. *Putusan Perkara Nomor 18/PDT.G/2010/PN.GS*. tanggal 11 Desember 2011