

TUGAS DAN WEWENANG PPAT DALAM MEMBUAT AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Teuku Muhammad Hari Ikhrom^a, Febrian^a, Elmadiantini^a

^aMagister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: teukum65@gmail.com

Naskah diterima: 20 Januari; revisi: 5 Maret; disetujui: 2 Mei 2022

DOI: 10.28946/rpt.v11i1.1616

Abstrak:

Peminjaman dana pada lembaga pembiayaan merupakan alternatif yang dapat di tempuh oleh masyarakat yang membutuhkan, pinjaman dana dengan pengajuan jaminan hak tanggungan di dalamnya memberikan keuntungan timbal balik bagi masyarakat maupun pihak perbankan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis Kewenangan PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan sebagai bukti pengikatan agunan kredit bagi perbankan, serta menjelaskan tanggungjawab hukum PPAT terhadap akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapannya sebagai jaminan kredit. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan berdasar undang-undang, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian ini menegaskan bahwa tugas dan wewenang PPAT dalam membuat akta pemberian hak tanggungan di dahului dengan pembuatan akta perjanjian kredit, kemudian sebagai ascesoirnya maka di buatlah hak tanggungan sebagai jaminan pengikat untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak perbankan untuk menghindari kemungkinan terburuk apabila kreditur cidera janji. Setelah itu, PPAT akan membuat akta pemberian hak tanggungan dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan kemudian di daftarkan pada BPN. PPAT harus menjalankan tugas jabatannya dengan teliti dan hati-hati karena apabila tidak berlaku demikian maka bisa jadi perbuatannya tersebut berpotensi menjadi sumber permasalahan di kemudian hari dan dapat menjerat notaris dalam pusaran permasalahan. PPAT dapat di tuntutan pemenuhan tanggung jawab berupa sanksi pidana, perdata maupun administrasi apabila terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan kesalahan dan ataupun turut serta dalam melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan yang ada.

Kata Kunci: Akta Autentik; Kredit; Hak Tanggungan; PPAT

Abstract:

Borrowing funds from financial institutions is an alternative that can be taken by people in need, loan funds with the application of mortgage guarantees in it provide mutual benefits for the community and the banking sector. The purpose of this study is to analyzing the authority of a PPAT in making a deed of granting mortgage rights as evidence of binding credit collateral for banks, as well as explaining the legal responsibilities of a PPAT for the deed of granting mortgage made before him as credit guarantees. This research is a normative research using a law-based approach, scientific works, books, journals related to the theme of writing. This study uses primary, secondary and tertiary legal materials. The results of this study confirm that the duties and authority of a PPAT in making a deed of granting mortgage are preceded by making a credit agreement deed, then as an accesoir then a mortgage is made as a binding guarantee to provide legal protection for banks to avoid the worst possibility if the creditor breaks his promise. After that, the PPAT will make a deed of granting mortgage and a power of attorney for encumbering mortgages and then register them with BPN. PPAT must carry out their duties carefully and carefully because if this is not the case, then their actions could potentially become a source of problems in the future and can ensnare the PPAT in a vortex of

problems. PPAT can be required to fulfill their responsibilities in the form of criminal, civil and administrative sanctions if they are legally and convincingly proven to have made mistakes and or participated in committing acts that are contrary to existing provisions.

Keywords: Authentic deed; Credit; Mortgage right; Land deed maker's office

LATAR BELAKANG

Pemberian Kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya, perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaannya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.¹

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. jika debitur 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 dari para kreditor-kreditor lainnya.²

Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya² Oleh karena itu, pengertian perjanjian kredit tidak terbatas pada apa yang telah dijelaskan diatas akan tetapi lebih luas lagi penafsirannya. Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat *riil*. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminannya adalah *assesoirnya*. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti *riil* ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur. Sehingga dapat dikatakan juga perjanjian kredit merupakan perjanjian baku, dengan di sana sini diadakan penyesuaian seperlunya.³

Biasanya pihak bank telah mempunyai draft tersendiri, dimana para pihak dapat mengisi data pribadi dan data tentang pinjaman yang diambil, sedangkan jangka waktu dan bentuknya sudah dicetak secara baku. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka debitur berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Apabila debitur menolak, maka debitur tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Selanjutnya untuk dapat terjadinya suatu perjanjian, maka ada beberapa syarat yang harus dipenuhi salah satunya adalah sepakat,

¹ Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* (Bandung: Alumni, 1999), 26.

² C.S.T kansil dan Cristian S.T Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum* (Jakarta: Pradya Paramita, 2006), 51.

³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2007), 71.

sehingga dengan ditandatangani perjanjian kredit tersebut berarti berlakulah perjanjian kredit antara kreditur dan debitur.⁴

Perjanjian kredit bank mempunyai tiga ciri yang membedakan dari perjanjian peminjaman uang yang bersifat *riil*. Ciri pertama adalah sifatnya konsensual, dimana hak debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah terpenuhinya seluruh syarat yang ditentukan di dalam peminjaman kredit. Ciri kedua, adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tertentu oleh debitur, tetapi kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian kreditnya. Ciri ketiga, adalah bahwa kredit bank tidak selalu dengan penyerahan secara *riil*, tetapi dapat menggunakan cek dan atau perintah pemindah bukuan. Dengan demikian, dapatlah dikatakan bahwa perjanjian kredit bank bukan suatu perjanjian pinjam-mengganti atau pinjam meminjam uang sebagaimana yang dimaksud dalam KUHPdata.⁵

Undang-undang Perbankan tidak menjelaskan hubungan hukum pemberian kredit dengan nasabah sebagai peminjam. Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, dimana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Perjanjian kredit perbankan tersebut dapat dibuat dengan akta otentik ataupun dengan perjanjian di bawah tangan. Dalam hal perjanjian kredit perbankan yang dibuat di bawah tangan, maka peran notaris adalah melegalisir perjanjian kredit di bawah tangan tersebut. UU Perbankan tidak jelas mengatur mengenai bentuk perjanjian kredit perbankan harus dibuat secara tidak tertulis atau tertulis melalui perjanjian di bawah tangan atau bahkan harus dengan perjanjian yang dibuat oleh notaris atau akta otentik (norma kabur). Ketentuan Pasal 1 angka 11 dan Pasal 1 angka 12 UU Perbankan hanya menyebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Ketentuan ini tidak mengatur agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis.⁶

Pemberian kredit diikuti dengan pemberian jaminan bertujuan memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun kreditur melakukan wanprestasi. Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Pemberian kredit merupakan salah satu cara dari lembaga keuangan untuk mencari keuntungan juga bertujuan untuk membantu masyarakat yang memerlukan dana atau modal kerja, dengan dana tersebut diharapkan masyarakat dapat mengembangkan usahanya, mekanisme pemberian kredit dengan jaminan perorangan ini dilakukan dengan memegang prinsip kehati-hatian, pemberian kredit dengan jaminan perorangan lebih kepada faktor kepercayaan dan prospek dari kegiatan usaha debitur, apabila pemberi kredit dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan hukum bagi pihak berkepentingan.⁷

⁴ Ashadi L. Diab, "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat," *Jurnal Al-'Adl* Vol 10, No (2017): 8.

⁵ Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2009), 199.

⁶ Ida Bagus Gede Geni Wastu, "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Dibawah Tangan Pada Bank BPR," *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Acta Comitatus* vol. 1, no. ISSN : 2502-8960 (2017): 85.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Dalam Hukum Bisnis* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 12.

Suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat diberi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT merupakan sebuah surat kuasa yang dibuatkan atau diberikan oleh pemberi agunan atau pemilik tanah sebagai pihak pemberi kuasa kepada penerima kuasa guna mewakili pemberi kuasa melakukan pemberian atas hak tanggungan kepada kreditor atas tanah milik pemberi kuasa. SKMHT diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, oleh karena itu sangatlah penting mengetahui proses pembebanan Hak Tanggungan agar perjanjian kredit dapat terlaksana sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Kenyataannya, walaupun perjanjian kredit tersebut sudah dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, tetapi dapat terjadi permasalahan dari debitur.⁸

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka didalam kebutuhannya wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Sedangkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan juga menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris dan akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik namun pilihannya bukan hanya dengan akta notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memang sengaja dibuat khusus untuk tujuan pemasangan Hak Tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subjek dan objek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya. Didalam pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu diperlukan terlebih dahulu pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), terkait dengan kondisi objek Hak Tanggungan.

Pasal 15 UUHT menegaskan bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), terkait dengan ayat (3) tersebut ditegaskan bahwa dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, sedangkan dalam ayat (4) ditegaskan surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Pemberian Hak Tanggungan diawali dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau

⁸ Setyaningsih & Anis Mashdurohatun, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto," *Jurnal Akta* Volume 5, (2018): 25.

⁹ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal. 119.

perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, yaitu:¹⁰

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

Pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara konvensional atau manual dijalani sepenuhnya oleh PPAT (atau melalui petugasnya) dengan cara membawa berkas-berkas tersebut ke kantor pertanahan, membayar biaya pendaftaran hak tanggungan, dan menyerahkan berkas-berkas tersebut kepada petugas loket di kantor pertanahan. Kantor pertanahan akan melakukan pemeriksaan terhadap data-data yang diserahkan dalam berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan. Kantor pertanahan kemudian melakukan pendaftaran dengan membuat buku tanah hak tanggungan, memberikan catatan pada buku tanah objek yang menjadi jaminan hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan tersebut. Pada tahap ini hak tanggungan telah berhasil didaftarkan dan telah memenuhi asas publisitas sehingga hak tanggungan telah lahir dan mengikat seluruh pihak, termasuk pihak ketiga. Kantor pertanahan kemudian akan menyerahkan sertifikat hak tanggungan dan sertifikat asli hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan hak tanggungan kepada PPAT (atau petugasnya) sebagai pemohon pendaftaran hak tanggungan untuk kemudian diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Oleh karena itu, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan penyederhanaan proses dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Dengan terbitnya Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, Pemerintah Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektifitas dan efisiensi. Terbitnya Permen yang bersangkutan, berkonsekuensi kepada perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual menjadi berbasis pada sistem elektronik yang terintegrasi.

Proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dilaksanakan pengguna terdaftar dengan mengajukan permohonan layanan hak tanggungan melalui sistem HT-el. Serta dilakukan pembuatan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang diajukan. Baik permohonan dan surat pernyataan

¹⁰ Setyaningsih & Anis Mashdurohatun, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto."

tersebut diajukan dalam bentuk dokumen elektronik. Selain persyaratan tersebut ada juga syarat berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang harus atas nama debitur.¹¹

Sejatinya penggunaan HT-el dalam proses pendaftaran serta royalti Hak tanggungan masih memiliki esensi yang sama, hanya saja pelaksanaannya bergantung pada sistem elektronik yang sudah terintegrasi satu sama lainnya. Dengan pengisian formulir pada laman HT-elektronik, hal ini memberikan tugas dan tanggungjawab hukum yang lebih pada tiap pihak yang menggunakan aplikasi HT-elektronik karena wajib berhati-hati dalam menginput berkas karena nantinya jika terjadi kesalahan akan ada rekam jejak yang tertinggal dan berpotensi menjadi permasalahan dikemudian hari.

Pembuatan akta pemberian hak tanggungan diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memiliki hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dalam proses pemberian hak tanggungan, ada banyak sekali pihak yang terlibat didalamnya dan semuanya saling berkaitan. Ketika proses pengajuan hak tanggungan, beberapa proses dan mekanisme harus dilalui, dan didalamnya memerlukan jasa dari PPAT selaku pejabat umum yang berwenang melakukan pemberesan terkait akta pertanahan. PPAT disini merupakan penjemputan yang menghubungkan antara kreditor selaku pihak perbankan agar mendapatkan jaminan perlindungan atas biaya yang telah mereka keluarkan dan debitur selaku nasabah yang mendapatkan pembiayaan dapat memanfaatkan fasilitas pembiayaan yang diberikan.¹²

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka yang menjadi rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu bagaimana kewenangan PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang memuat klausula kuasa mutlak sebagai bukti pengikatan agunan kredit bagi perbankan dan bagaimana tanggungjawab hukum PPAT terhadap akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapannya sebagai jaminan kredit.

METODE

Penelitian yang akan dilakukan merupakan tipe penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau meneliti dari bahan-bahan hukum, seperti penelitian terhadap asas-asas hukum, hukum positif, aturan-aturan hukum, dan kaedah-kaedah hukum.¹³ Bahan-bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini dilakukan pengolahan dengan cara terstruktur dan sistematis terhadap bahan-bahan yang ada. Selanjutnya, dianalisis dengan mempergunakan penafsiran hukum secara teleologis dan fungsional yang kemudian ditarik kesimpulan mempergunakan metode deduktif.

ANALISIS DAN DISKUSI

¹¹ I Wayan Jody Bagus Wiguna, *Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, *Acta Comitatus*, Vol 05 No 01 April 2020 e-ISSN: 2502-7573, hlm. 84

¹² Muhammad Adda, "Batasan Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Tanah," n.d., 65.

¹³ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 15.

Kewenangan dan tanggungjawab PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang memuat klausula kuasa mutlak sebagai bukti pengikatan agunan kredit bagi perbankan

Di Indonesia dapat kita ketahui bahwa ada beberapa lembaga terkait pemberian hutang dan jaminan. Jaminan dibedakan ke dalam 2 bentuk, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan yang timbul dari undang-undang dan berlaku umum bagi semua kreditor yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerduta), sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul dari perjanjian, misalnya adalah gadai, hipotik, hak tanggungan, fidusia dan jaminan penanggungan. Jaminan khusus terbagi ke dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Inti dari jaminan perorangan adalah kesanggupan pihak ketiga sebagai penjamin untuk melakukan kewajiban apabila debitur tidak melakukan kewajibannya, sehingga hak kreditor terhadap pemenuhan kewajiban hanya dapat dituntut kepada penjamin (bersifat *persoonlijk*). Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kepada kreditor untuk memanfaatkan suatu benda milik debitur dalam hal debitur cidera janji. Jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang lebih baik bagi kreditor karena ada benda berharga tertentu milik debitur yang dipegang atau terikat dengan kreditor sehingga debitur akan berusaha sebaik-baiknya untuk melunasi utangnya dan kedudukan kreditor yang didahulukan dan dimudahkan dalam pengambilan pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan benda yang dijaminan tersebut.¹⁴

Diantara berbagai lembaga jaminan yang dikenal di Indonesia, hak tanggungan dianggap sebagai lembaga jaminan yang paling disukai oleh pihak kreditor karena paling aman dan efektif, karena tanah sebagai obyek hak tanggungan memiliki sifat yang mudah dijual, harganya relatif meningkat dari waktu ke waktu, mempunyai bukti hak dan sulit untuk digelapkan, juga memberikan hak istimewa kepada kreditor. Hak tanggungan secara eksplisit diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT). Pasal 1 angka 1 UUHT mengartikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk menjamin pelunasan suatu utang yang memberikan kedudukan utama pada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.¹⁵

Hak tanggungan memiliki 4 (empat) ciri utama, yaitu:

- a) *Droit de preference*, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 1 butir 1 UUHT.
- b) *Droit de suite*, yaitu hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminan dalam tangan siapapun objek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UUHT.
- c) Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang mengatur bahwa identitas para pihak, objek hak tanggungan dan besarnya nilai tanggungan harus termuat dengan jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan APHT). Asas publisitas diatur dalam Pasal 13 UUHT bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan.

¹⁴ Lastuti Abubakar, "Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional)", Buletin Hukum Kebanksentralan, Volume 12, Nomor 1, 2015, hlm. 2

¹⁵ Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya", Negara Hukum, Volume 2, Nomor 1, 2011, hlm. 114.

- d) Pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, yang diatur dalam Pasal 26 UUHT.

Keempat ciri utama hak tanggungan tersebut baru berlaku dan mengikat seluruh pihak yang berkepentingan apabila hak tanggungan telah lahir dengan sempurna yang dibuktikan dengan terbitnya sertipikat hak tanggungan. Lahirnya hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menegaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Dari rumusan pasal tersebut, terlihat bahwa tahap pertama dimulai dengan dibuatnya suatu perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditor dan debitor, untuk kemudian diikuti dengan pemberian hak tanggungan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian aksesoir. Perjanjian pembebanan hak tanggungan harus dinyatakan dalam APHT. APHT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.¹⁶

Pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara konvensional atau manual dijalani sepenuhnya oleh PPAT (atau melalui petugasnya) dengan cara membawa berkas-berkas tersebut ke kantor pertanahan, membayar biaya pendaftaran hak tanggungan, dan menyerahkan berkas-berkas tersebut kepada petugas loket di kantor pertanahan. Kantor pertanahan akan melakukan pemeriksaan terhadap data-data yang diserahkan dalam berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan. Kantor pertanahan kemudian melakukan pendaftaran dengan membuat buku tanah hak tanggungan, memberikan catatan pada buku tanah objek yang menjadi jaminan hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan tersebut. Pada tahap ini hak tanggungan telah berhasil didaftarkan dan telah memenuhi asas publisitas sehingga hak tanggungan telah lahir dan mengikat seluruh pihak, termasuk pihak ketiga. Kantor pertanahan kemudian akan menyerahkan sertipikat hak tanggungan dan sertipikat asli hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan hak tanggungan kepada PPAT (atau petugasnya) sebagai pemohon pendaftaran hak tanggungan untuk kemudian diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Oleh karena itu, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan penyederhanaan proses dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Dengan terbitnya Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, Pemerintah Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektifitas dan efisiensi. Terbitnya Permen yang bersangkutan, berkonsekuensi kepada

¹⁶ Dwina Natania, *et.all*, *Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh PPAT Setelah diberlakukannya PERMEN/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik* ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550 Volume 3, Nomor 2, Juni 2020, hlm. 276

perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual menjadi berbasis pada sistem elektronik yang terintegrasi.

Terkait dengan tanggungjawab Hukum PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan sebenarnya hubungan hukum antara Notaris dan PPAT sangat di perlukan peranannya. Ketika perjanjian kredit akan dilaksanakan maka Notaris wajib membuat akta perjanjian kredit yang mengikat debitur dan kreditur, setelah itu seketika setelah akta perjanjian kredit selesai, maka kemudian jabatan PPAT lah yang meneruskan pekerjaan dengan membuat APHT dan SKMHT, pembuatan akta pembebanan ini di lakukan sebagai dasar dari perbuatan hukum terkait dengan perjanjian kredit.

Setelah proses pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka langkah selanjutnya dilakukannya pendaftaran APHT di Kantor pertanahan. Untuk selanjutnya berkas tersebut diserahkan dengan cara datang ke Kantor Pertanahan dan dapat dikirim dengan pos tercatat selambatlambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan APHT atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkan kepada Kantor Pertanahan tanpa membebaskan biaya penyampaian berkas tersebut pada pemberi Hak Tanggungan. Berkas yang telah sampai di Kantor Pertanahan akan ditandatangani oleh Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk serta memberi cap dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagi tanda terima dan menyampaikan tanda terima tersebut kepada PPAT yang bersangkutan. Setelah ditentukan bahwa berkas yang bersangkutan sudah lengkap maka Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah dan sertifikat tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah hari ketujuh setelah tanggal tanda terima. Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi tanggal hari kerja berikutnya.¹⁷

Fungsi pendaftaran hak tanggungan pada proses jaminan kredit pada kantor pertanahan adalah karena kantor pertanahan merupakan lembaga publikasi yang berwenang melakukan pengurusan terkait dengan masalah pertanahan. PPAT selaku penyedia jasa hukum yang berwenang membuat akta autentik sejatinya harus memperhatikan tugas-tugas sebagaimana mestinya dengan tetap menerapkan prinsip ketelitian dan kehati-hatian.¹⁸

Setiap persoalan dan tindakan hukum yang dilakukan akan menimbulkan konsekuensi, oleh karena nya Notaris dan atau PPAT wajib melakukan pekerjaannya dengan teliti, cermat dan hati-hati, karena bisa saja karena kelalaiannya membuat mereka harus bertanggungjawab atas perbuatan mereka. Tanggung jawab Notaris dan ataupun PPAT sebagai Pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi PPAT itu sendiri yang berhubungan dengan akta yang di buatnya, diantaranya adalah:

- a) Tanggung jawab secara perdata, Kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPperdata). Secara lebih rinci perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah apabila perbuatan tersebut :
 - 1) Melanggar hak orang lain;

¹⁷ Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* (Bandung: Alumni, 1999).

¹⁸ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta)* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), 11.

- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Pertanggungjawaban perdata telah diatur dalam Pasal 84 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mempunyai 2 (dua) jenis pertanggungjawaban perdata. Notaris bertanggungjawab secara perdata apabila akta yang di buatnya menjadi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

- b) Tanggungjawab PPAT secara administrasi, Pertanggungjawaban administrasi juga dapat dikenakan sanksi berupa:
 - 1) Teguran lisan;
 - 2) Teguran tertulis;
 - 3) Pemberhentian sementara;
 - 4) Pemberhentian dengan hormat;
 - 5) Pemberhentian dengan tidak hormat.
- c. Tanggung jawab PPAT secara Pidana,

Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi yang melanggar larangan tersebut. Pertanggung jawaban pidana merupakan pertanggungjawaban atas kesalahan atau pertanggungjawaban mutlak. Suatu kesalahan dapat berupa kesengajaan (*dolus*) atau kelalaian (*culpa*). Melihat dari Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 50 KUHP, terhadap pppt tidaklah semata-mata melindungi pppt untuk membebaskan adanya perbuatan pidana yang dilakukannya tetapi mengingat pppt mempunyai kewenangan sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 1 pp 24 tahun 2016 tentang Jabatan pppt apakah perbuatan yang telah dilakukannya pada saat membuat akta pppt sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tanggung jawab pppt secara pidana atas akta yang dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang pppt dalam kapasitasnya sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya, artinya adalah pppt dapat di jerat dengan tuntutan pidana apabila terbukti secara sah telah melakukan atau memasukkan suatu unsur pidana dalam akta autentik yang di buatnya dan turut serta dalam melakukan perbuatan pidana.

KESIMPULAN

Kewenangan PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang memuat klausula kuasa mutlak sebagai bukti pengikatan agunan kredit bagi perbankan adalah tidak di perbolehkan. Pembuatan APHT dalam proses pendaftaran hak tanggungan sejatinya harus tunduk dan mengikuti peraturan yang ada, pppt dilarang membuat dan memasang APHT yang didasari dari surat kuasa mutlak karena kedudukan surat kuasa mutlak yang di larang dan tidak boleh di lakukan. Pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang di dasari dari surat kuasa yang memuat klausula kuasa mutlak tidak dapat di berlakukan dan BPN wajib menolak permohonan pendaftaran hak tanggungannya karena terdapat syarat yang melanggar ketentuan terkait pembuatan surat kuasa yang memuat klausula mutlak. Tanggungjawab

hukum PPAT terhadap akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapannya sebagai jaminan kredit dapat berupa tanggungjawab secara pidana, perdata dan administrasi. Notaris dan PPAT merupakan satu kesatuan jabatan yang bertugas secara bersama-sama ketika melakukan pembebasan terkait pendaftaran hak tanggungan yang diawali dengan perjanjian kredit, PPAT wajib menjalankan tugas jabatannya dengan memperhatikan prinsip ketelitian dan kehati-hatian, apabila terdapat kesalahan dan atau sampai merugikan pihak tertentu maka PPAT tersebut dapat di mintai tanggung jawab berupa sanksi pidana, perdata maupun administrasi, sesuai dengan apa perbuatan dan konsekuensi yang di timbulkan karena perbuatannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ashadi L. Diab. "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat." *Jurnal Al- 'Adl* Vol 10, No (2017): 8.
- C.S.T kamsil dan Cristian S.T Kamsil. *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Pradya Paramita, 2006.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Ida Bagus Gede Geni Wastu. "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Dibawah Tangan Pada Bank BPR." *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Acta Comitatus* vol. 1, no. ISSN : 2502-8960 (2017): 85.
- Mariam Darus Badruzaman. *Permasalahan Hukum Hak Jaminan Dalam Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Muhammad Adda. "Batasan Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Tanah," n.d.
- Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Setyaningsih & Anis Mashdurohatun. "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto." *Jurnal Akta* Volume 5, (2018): 189.
- Sutan Remi Sjahdeini. *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan(Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, 1999.
- . *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2009.
- Zainudin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.