

TESIS
**KEDUDUKAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK
MENCANTUMKAN KUASA PIHAK PERBANKAN**

Disusun dan diajukan oleh

MUHAMMAD YASMIN
B022191001



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2022

HALAMAN JUDUL

**KEDUDUKAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK
MENCANTUMKAN KUASA PIHAK PERBANKAN**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar magister pada
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

MUHAMMAD YASMIN

NIM: B022191001

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2022**

TESIS

**KEDUDUKAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG
TIDAK MENCANTUMKAN KUASA PIHAK PERBANKAN**

Disusun dan diajukan oleh :

MUHAMMAD YASMIN

B022191001

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 10 Maret 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Prof. Dr. Anwar Borahima, SH.,M.H
NIP . 19601008 198703 1 001

Dr. Hasbir Paserangi, SH.,MH
NIP . 19700708 199412 1 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Sri Susyanti Nur, SH.,M.H
NIP . 19641123 199002 2 001

Prof. Farida Pattitiny, S.H., M.Hum
NIP . 19671231 199103 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MUHAMMAD YASMIN
NIM : B022191001
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul KEDUDUKAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK MENCANTUMKAN KUASA PIHAK PERBANKAN adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 10 Maret 2022

Yang Menyatakan,



MUHAMMAD YASMIN

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum Warahmatullahi Waabarakatuh

Dengan mengucapkan puji syukur alhamdulillah kepada Allah SWT atas di berikannya rahmat, karunia dan hidayah-Nya sehingga diberikan kemudahan dalam penulisan tesis yang begitu sederhana ini. Alhamdulillah tesis yang berjudul “Kedudukan Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Tidak Mencantumkan Kuasa Pihak Perbankan” dapat terselesaikan dengan baik, walau masih jauh dari kesempurnaan. Adapun penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi syarat akademik dalam menyelesaikan Strata Dua (S2), pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan tesis ini, terdapat banyak kendala yang dihadapi dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis serta berbagai kesulitan yang penulis hadapi dalam penyusunan tesis ini.

Selanjutnya, perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, S.Sos., M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, M.P., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan dan Infrastruktur, Bapak Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, Bapak Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D.,

selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi dan Kemitraan Universitas Hasanuddin.

2. Bapak Prof. Jamaluddin Jompa, Ph.D., selaku Dekan Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Laode Asrul, MP., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Publikasi Ilmiah Sekolah Pascasarjana, Bapak Prof. Dr. Hamka, MA., selaku Wakil dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Sekolah Pascasarjana, Bapak Prof. Dr. Ing. Herman Parung., selaku Wakil Dekan Bidang Inovasi, Kemitraan dan Alumni Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin.
3. Ibu Prof Farida Pattitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi, Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Manusia, Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan.
4. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, SH.,M.H selaku Pembimbing Utama yang saya hormati serta banggakan, dan juga kepada Bapak Dr. Hasbir Paserangi, SH.,MH selaku Pembimbing Pendamping, yang dengan tulus memberikan bimbingan dan arahan dari awal penyusunan tesis sehingga bisa terselesaikan.

6. Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, SH., M.Hum, Ibu Dr. Nurfaidah Said, SH., M.H., M.si, dan Ibu Dr. Oky Deviany, SH., M.H, selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan yang sangat berharga kepada penulis, demi perbaikan dan kesempurnaan tesis ini.
7. Guru Besar dan seluruh dosen pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah berjasa dengan tulus dan ikhlas memberikan bimbingan ilmu pengetahuan yang sangat berharga selama mengikuti pendidikan.
10. Kedua orang tua saya Faisal Mahyuddin dan Maryam Hambali yang selalu mendoakan saya disetiap ibadahnya, yang selalu mengingatkan saya untuk melaksanakan ibadah shalat dan selalu memohon doa kepada Allah SWT, yang selalu menyamangati saya disaat ada masalah, yang selalu berusaha dengan keras untuk memenuhi kebutuhan materiil setiap anak-anaknya, terima kasih banyak.
- 11.Siti Nuraini Faisal, Muh. Yassar Arafat Faisal, Muh. Yasril Faisal, selaku saudara kandung penulis yang selalu menyemangati dan mendukung penuh untuk capaian gelar Magister (S2).
- 12.Puspita Putri Ramadhani istri yang senantiasa bersabar dan penuh keikhlasan membantu dan menemani penulis dalam penyelesaian tesis ini.
- 13.Rekan-rekan Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, khususnya angkatan 2019 yang telah menjadi sahabat yang menyenangkan. Terima kasih atas kebersamaan dan persaudaraan selama ini.

14. Para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Makassar yang bersedia meluangkan waktunya untuk wawancara, dan memberikan data yang dibutuhkan peneliti selama melakukan penelitian.

Terima kasih atas waktu, arahan dan masukan yang sangat berharga. Semoga segala amal dan budi baik serta kerja sama dari semua pihak, mendapat balasan dari Allah Subhanahu Wa Ta'ala.

Penulis berharap semoga tesis ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang hukum keperdataan dan dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum.Wr.Wb.

Makassar,

MUHAMMAD YASMIN

ABSTRAK

Muhammad Yasmin, Kedudukan Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Tidak Mencantumkan Kuasa Pihak Perbankan. Dibimbing oleh Anwar Borahima dan Hasbir Paserangi

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis serta mengkritisi (1) kedudukan APHT yang tidak mencantumkan kuasa pihak perbankan. (2) tanggung jawab PPAT atas kelalaiannya dalam membuat APHT, yang di komparasi akta tidak mencantumkan kuasa pihak perbankan.

Tipe penelitian ini adalah penelitian normatif, untuk memperoleh bahan hukum digunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer yang diperoleh dari beberapa ketentuan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang merupakan publikasi tentang hukum, serta bahan non hukum sebagai bahan pelengkap berupa wawancara. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Pembuatan akta oleh PPAT wajib membuat APHT sesuai pedoman tata cara pengisian berdasarkan Pasal 96 angka (1) huruf f sebagaimana lampiran VIb PERKABAN 8/2012, adanya kesalahan atas kelalaian PPAT dalam pembuatan APHT sesuai dengan penelitian kasus penulis menyebabkan APHT yang dibuat oleh PPAT XX Kota Makassar menjadi batal demi hukum, dikarenakan APHT tersebut terdapat ketidaksesuaian petunjuk pengisian yang dimana tidak mencantumkan surat kuasa pihak perbankan, dikomparasi APHT sebagai dasar hukum dalam bertindak mewakili direksi perseroan perbankan. (2) PPAT dalam pembuatan APHTnya wajib mengikuti pedoman penulisan sebagai dasar acuan dalam pembuatan Aktanya, sehingga apabila APHT tersebut menjadi cacat yang mengakibatkan batal demi hukum, konsekuensi atas tindakan kelalaiannya tersebut pihak yang mengalami kerugian, mampu melakukan langkah tindakan atas kerugian yang dideritanya, dengan tuntutan secara perdata terhadap PPAT yang bersangkutan, salah satunya mengganti segala kerugian yang diakibatkan oleh PPAT tersebut. Pihak yang dirugikan juga dapat memberikan pengaduan kepada Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD) PPAT, agar PPAT yang bersangkutan diberikan sanksi atas kelalaian yang dilakukan terhadap APHT yang dibuatnya.

Kata kunci: Akta, Kedudukan, Kuasa, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Muhammad Yasmin, The Position of the Deed of Granting Mortgage which does not include the power of attorney for the banking party. Supervised by Anwar Borahima and Hasbir Paserangi, as supervisor respectively.

This study aims to analyze and criticize (1) the position of APHT which does not include the power of attorney for the banking party; (2) PPAT's responsibility for its negligence in making APHT, which in the comparison of the deed does not include the power of the bank.

This research is normative legal research which is applying statute and conceptual approaches. It uses primary legal materials to obtain legal materials from several statutory provisions, and secondary legal materials which consists of legal publication and non-legal materials as complementary materials in the form of interviews. They are then analyzed qualitative descriptive.

The results of the study indicate that (1) the making of a deed by PPAT is obliged to make APHT according to the guidelines for filling procedures based on Article 96 number (1) letter f as attached to VIb PERKABAN 8/2012, an error due to PPAT's negligence in making APHT in accordance with the author's case study caused The APHT made by PPAT XX Makassar City became null and void, because the APHT contained an inconsistency in the filling instructions which did not include a power of attorney from the bank, compared to APHT as the legal basis for acting on behalf of the directors of a banking company. (2) The PPAT in making its APHT is obliged to follow the writing guidelines as a basis of reference in making the Deed, so that if the APHT becomes defective which results in null and void, the consequences of such negligence are the party who suffers a loss, is able to take action steps for the loss he has suffered, by civil claims against the PPAT in question, one of which is to replace all losses caused by the PPAT. The aggrieved party can also submit a complaint to the PPAT Regional Supervisory and Supervisory Council (MPPD), so that the PPAT concerned is given sanctions for negligence committed against the APHT he made.

Keywords: *Deed, Legal Standing, Mortgage Deed, Power.*

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL | ii |
| LEMBAR PERSETUJUAN..... | iii |
| PERNYATAAN KEASLIAN | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| ABSTRAK | ix |
| ABSTRACT | x |
| DAFTAR ISI | xi |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 10 |
| C. Tujuan Penelitian | 10 |
| D. Manfaat Penelitian | 11 |
| E. Orisinalitas Penelitian | 11 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 15 |
| A. Hak Tanggungan..... | 15 |
| 1. Pengertian Hak Tanggungan..... | 15 |
| 2. Asas-asas Hak Tanggungan | 17 |
| 3. Unsur-unsur Hak Tanggungan | 24 |
| 4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan | 24 |

| | |
|--|-----------|
| 5. Sifat dan Ciri-ciri Hak Tanggungan..... | 32 |
| 6. Lahirnya dan hapusnya Hak Tanggungan | 35 |
| B. Pejabat Pembuat Akta Tanah | 37 |
| 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah | 37 |
| 2. Kewenangan dan tugas kewajiban PPAT | 38 |
| 3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah | 42 |
| 4. Akibat Hukum atas Akta yang Dibuat Oleh PPAT | 48 |
| 5. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah | 51 |
| C. Akta Pemberian Hak Tanggungan | 55 |
| 1. Pengertian Akta Otentik | 55 |
| 2. Pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan | 57 |
| 3. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan | 60 |
| D. Kuasa Perbankan..... | 62 |
| 1. Pengertian Surat Kuasa Perbankan..... | 62 |
| 2. Hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Kuasa Perbankan | 65 |
| 3. Kewenangan Pihak Perbankan..... | 68 |
| E. Kerangka Pikir | 70 |
| F. Bagan Kerangka Pikir | 72 |
| G. Definisi Operasional..... | 73 |

| | |
|---|------------|
| BAB III METODE PENELITIAN | 75 |
| A. Tipe Penelitian | 75 |
| B. Jenis Pendekatan | 75 |
| C. Bahan Hukum Penelitian | 77 |
| D. Pengumpulan Bahan Hukum..... | 79 |
| E. Pengolahan Bahan Hukum..... | 80 |
| F. Analisis Bahan Hukum | 80 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 81 |
| A. Kedudukan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Tidak Mencantumkan Kuasa Pihak Perbankan..... | 81 |
| B. Tanggung Jawab dan Sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Kelalaiannya Dalam Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Tidak Sesuai Prosedur. | 108 |
| BAB V PENUTUP | 123 |
| A. Kesimpulan..... | 123 |
| B. Saran | 124 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 127 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jaminan kebendaan merupakan penjaminan yang dilakukan oleh kreditor terhadap debitor, jaminan benda tidak bergerak berupa hak atas tanah yaitu barang milik dalam hal ini, hak atas tanah milik debitor yang dijadikan sebagai jaminan oleh Bank digunakan sebagai pelunasan melalui lelang, jika debitor tidak mampu mengembalikan pinjaman yang di jaminkan dalam bentuk Hak Tanggungan.

Sebelum berlakunya Hak Tanggungan, di dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah, seperti *Hipotik* dan *Credietverband*. Berdasarkan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), pada Pasal 57 UUPA menentukan bahwa :

“Selama Undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam *Staatsblad* 1908- 542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190.”

Ketentuan Pasal 51 UUPA yang menentukan “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang. Di dalam

UUPA itu sendiri telah dijanjikan bahwa akan dibentuknya suatu Undang-undang mengenai Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai jaminan yang dibebankan terhadap obyek tanah.¹ Undang-undang Hak Tanggungan baru di wujudkan setelah lebih dari 30 tahun UUPA berlaku, yang ditandai dengan lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang lebih di kenal dengan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang ini terdiri atas 2 bab dan 31 pasal, dengan adanya undang-undang tersebut dimaksudkan sebagai pengganti *hipotik* dan *credietverband*, sehingga perikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan. Bentuk pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan merupakan perintah yang tegas dari Pasal 51 UUPA, sehingga meniadakan penafsiran yang macam-macam tentang pranata jaminan, dan sekaligus melaksanakan unifikasi yang dikembangkan UUPA, yaitu pranata Hak Tanggungan sebagai pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai jaminan.²

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan, yang mengalami perubahan oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat, maupun dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW). Hak Tanggungan atas tanah

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hlm 1.

² A.P. Parlindungan, *Komentar UUHT dan Sejarah Berlakunya*, Bandung: Mandar Maju, 1996, hlm 31.

merupakan bagian dari reformasi di bidang agraria, yang ketentuan pokoknya ditentukan dalam UUPA. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang lebih di kenal dengan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), definisi Hak Tanggungan yaitu:

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

Berdasarkan Pasal 1131 BW ditentukan bahwa, segala kebendaan dari si berutang (debitor) baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Hal ini berarti bahwa segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang-utangnya, apabila pada saat utangnya jatuh tempo dan ia lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap kreditornya, maka kekayaan orang itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada kreditornya.³

Hak tanggungan melindungi pihak bank selaku pemegang hak tanggungan setelah memberikan pinjaman kepada debitor, yang bisa saja

³ Ardian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafik, Cet Kedua, 2012, hlm.15.

tidak melunasi hutangnya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hal tersebut berfungsi jika debitur cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan. Hak tersebut bersifat membatasi pemberi jaminan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek hak tanggungan, bahkan menghapus hak pemberi tanggungan apabila debitur tidak memenuhi prestasinya.⁴

Pembebanan jaminan atas tanah dengan hak tanggungan, tidak terlepas dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang. Hal tersebut merupakan syarat mutlak bagi kreditor yaitu bank, dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan Hak Tanggungan, sehingga dengan demikian maka perlu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian disingkat APHT, merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian pelengkap sebagai jaminan pelunasan utang debitur di kemudian hari. Dengan demikian, terhadap tanah yang menjadi objek jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debitornya, harus dilakukan pengikatan atau pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan akta otentik, pembuatan akta otentik harus memenuhi syarat dan ketentuan berdasarkan Pasal 1868 BW. Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya di

⁴ Yulia Risa, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Normative, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2017

tentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang diberi kewenangan untuk itu di tempat dimana akta dibuat. Ada tiga syarat utama yang harus dipenuhi untuk menerbitkan akta otentik, yaitu:⁵

1. Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang;
2. Bentuk akta ditentukan oleh undang-undang, cara membuat akta harus menurut persyaratan materil (*substantif*) dan persyaratan formil (*prosedural*) yang ditetapkan oleh undang-undang; dan
3. Di tempat di mana pejabat berwenang membuat akta tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian lebih dikenal dengan singkatan PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pemberian Hak Tanggungan kemudian dilakukan oleh PPAT. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 sebagai yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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. PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta terhadap

⁵ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak (Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju : Bandung, 2012, hlm 140.

perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan. PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah, yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁶ Adapun fungsi Akta PPAT yaitu sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum, dan dijadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁷

Peran PPAT dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan pada ketentuan tersebut maka dapat diketahui bahwa, bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditentukan oleh undang-undang adalah suatu bentuk akta otentik yang dibuat oleh PPAT, sebagai pejabat umum yang berwenang untuk itu, dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sesuai

⁶ Pasal 2 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

⁷ H.S. Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm 75.

dengan kejadian, status, dan data yang benar, serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak luput dari kesalahan, terdapat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT yang di persengketakan termasuk dalam kasus penelitian penulis, di mana Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh salah satu PPAT di kota Makassar, digugat di Pengadilan Negeri Kota Makassar dengan nomor perkara : 102/Pdt.G/2019/PNMks. Dalam kasus tersebut, pihak bank bersangkutan di wakili oleh pimpinan cabang dari PT BANK XX (Persero) Tbk cabang Makassar yang bertindak dalam jabatannya, tidak memiliki legal standing bertindak untuk dan atas nama PT BANK XX (Persero) Tbk, karena didalam komparisi APHT tersebut, tidak mencantumkan surat kuasa dari direksi perseroan perbankan sebagai dasar hukum untuk bertindak mewakili perseroan perbankan. Kedudukan hukum pihak perbankan yaitu pimpinan cabang PT BANK XX (Persero) Tbk cabang Makassar sebagai pemegang hak tanggungan menjadi tidak sah.

Berdasarkan kasus tersebut, tentunya dalam pembuatan APHT perlu memperhatikan ketentuan yang telah ditentukan untuk petunjuk dan pedoman tentang tata cara penulisan APHT. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, di mana Pasal 96 angka (1) huruf f sebagaimana lampiran VIa dan VIb telah ditentukan bentuk dan tata cara pengisian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam hal ini wajib untuk mencantumkan surat kuasa yang merupakan dasar hukum serta menjadi landasan perbuatan hukumnya, keterangan mengenai pihak, jika penghadap hanya bertindak dalam jabatan dari badan hukum yang diwakilinya atau kualitas/dasar hukum dari tindakannya, harus disebutkan secara jelas di komparisi APHT sesuai dengan Anggaran Dasar dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penguraian yang jelas dan lengkap pada komparisi sangatlah penting pada setiap APHT, jika ada salah penyebutan atau penjabaran kata-kata dalam penulisan komparisi maka dapat membawa pengaruh terhadap APHT, dan juga terhadap para pihak yang tercantum didalam APHT tersebut. Para penghadap haruslah mereka yang cakap dan berwenang melakukan perbuatan hukum di dalam akta yang bersangkutan.⁸

Komparisi salah satu bagian dari kerangka APHT atau bentuk akta otentik yang terdiri atas identitas penghadap dan keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap dan dasar hukumnya. Komparisi dalam

⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm.106.

APHT menentukan apakah seseorang yang menghadap PPAT, memiliki kecakapan dan kewenangan bertindak dalam akta.

Berikut beberapa ketentuan yang wajib dicantumkan dalam komparisi Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu :

- a) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b) keterangan mengenai kedudukan dan kapasitas bertindak para pihak, yakni pemegang dan pemberi Hak Tanggungan; dan
- c) surat-surat atau dasar hukum para pihak yang menjadi landasan perbuatan hukumnya.

Penghadap yang bertindak dalam jabatannya dari badan hukum yakni perseroan perbankan yang diwakilinya, yang menjadi kualitas atau dasar hukum dari tindakannya, maka harus disebutkan secara jelas berdasarkan kuasa yang diberikan oleh direksi perseroan kepada pihak yang diwakilinya, berdasarkan surat kuasa atau sesuai dengan Anggaran Dasar perseroan perbankan dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut untuk menjelaskan pihak penghadap bertindak sebagai diri sendiri atau bertindak mewakili perseroan perbankan, sehingga perlu untuk dijelaskan pada komparisi APHT.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka perlu untuk dibahas lebih mendalam terkait bagaimana seharusnya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta PPAT yang bersangkutan wajib untuk diberikan sanksi

ataupun hukuman atas kelalaiannya tersebut dalam menjalankan tugas profesinya. Hal ini penting dilakukan untuk menghindari kesalahan-kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut, karena mengingat APHT mempunyai potensi menimbulkan permasalahan dikemudian hari jikalau ternyata terjadi kekeliruan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan APHT.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah sah Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang di komparisi akta tidak mencantumkan kuasa pihak perbankan ?
2. Apakah PPAT bertanggung jawab atas kelalaiannya dalam membuat APHT yang di komparisi akta tidak mencantumkan kuasa pihak perbankan ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menilai keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang di komparisi akta tidak mencantumkan kuasa pihak perbankan.
2. Untuk mengkritisi pertanggungjawaban PPAT atas kelalaiannya dalam membuat APHT, yang di komparisi akta tidak mencantumkan kuasa pihak perbankan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini, yaitu :

1. Secara Teoritis

- a. Sebagai bahan informasi bagi kalangan akademis maupun praktisi, untuk bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lanjutan, tentang Kedudukan Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Tidak Mencantumkan Kuasa Pihak Perbankan.
- b. Memberikan sumbangan untuk pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan kepada praktisi hukum maupun akademis, terutama dalam melihat aspek dari Kedudukan Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Tidak Mencantumkan Kuasa Pihak Perbankan.

E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian yang pernah dilakukan oleh :

1. Natalia Chintya Odang, tentang *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*, demikian penelitian tersebut yang ditulis dalam Tesis tahun 2012. Penelitian tersebut terdapat perbedaan dengan penelitian penulis dari pembahasan, penelitian tersebut membahas

tentang peran dan tanggung jawab dari PPAT dalam pembuatan APHT yang dimana tidak membuat Akta otentik yang sesuai dengan ketentuan yang telah disyaratkan pada 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, maka Akta tersebut dapat hilang ke-otentisitasnya, sehingga akta tersebut menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan, hal tersebut berbeda dengan penelitian penulis yang membahas tentang keabsahan APHT yang dikomparasi tidak mencantumkan kuasa pihak perbankan dan tidak membuat APHT sebagaimana telah ditentukan didalam PERKABAN 8/2012 dalam rangka pembuatan APHT, terdapat pula perbedaan dari lokasi penelitian yang berbeda dengan penulis yakni Kabupaten Lampung Tengah dan Kota Makassar. Adapun persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian penulis yakni sanksi terhadap PPAT yang tidak membuat APHT sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Rainma Rivardy Remy Runtuwene, tentang *Pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, demikian penelitian tersebut yang ditulis dalam Tesis tahun 2019. Tentunya dari penelitian itu terdapat perbedaan

dengan penelitian penulis dari pembahasan, penelitian tersebut membahas tentang implikasi hukum terhadap APHT yang dalam pembuatannya tersebut tidak sesuai atau ada salah satu klausul yang tidak dicantumkan berdasarkan ketentuan dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang lebih di kenal dengan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), hal ini berbeda dengan penelitian penulis yang membahas tentang kelalaian dari PPAT yang membuat APHT tidak berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 (PERKABAN 8/2012). Terdapat pula kesamaan pembahasan dari penelitian tersebut dengan penelitian penulis, yaitu terkait tanggung jawab dari PPAT yang pada pembuatan APHT tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hal terkait kesamaan penelitian tersebut juga dengan penelitian penulis yakni membahas bagaimana sanksi yang diterima oleh PPAT atas kelalaiannya dalam pembuatan APHT yang pembuatannya tidak sesuai ketentuan yang berlaku.

3. Intan Suriani, tentang *Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebaskan Hak*

Tanggungjawab (SKMHT) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), demikian penelitian tersebut yang ditulis dalam Tesis tahun 2016. Demikian dari penelitian tersebut terdapat perbedaan dengan penelitian penulis dari pembahasan, penelitian tesis tersebut mengkaji tentang bagaimana pengaturan tentang PPAT dalam menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT, tentunya hal tersebut berbeda dengan penelitian penulis yang membahas tentang keabsahan dari APHT yang tidak dibuat berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012. Terdapat persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis, yaitu membahas tentang bagaimana tanggung jawab yang dilakukan oleh PPAT atas kelalaiannya dalam pembuatan APHT. Pembahasan tentang sanksi atas kelalaiannya dalam pembuatan APHT yang dibuat tidak berdasarkan aturan yang berlaku, juga dibahas untuk sanksi terhadap tugas jabatan/profesi PPAT.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang ditentukan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria selanjutnya dikenal dengan (UUPA).⁹

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), berikutan atau tidak berikutan benda-benda yang lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk melunasi utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada debitor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain, sebagaimana

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005. hlm.14.

ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA bahwa, “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 25, 33 dan 39 ditentukan dengan undang-undang”. Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Hak Tanggungan, pada dasarnya adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan *Horizontal*, yang

menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.¹⁰

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat, sehingga atas dasar itu, Undang-undang Hak Tanggungan memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

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

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas yang terdapat dalam Hak Tanggungan adalah:¹¹

- 1) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan;

¹⁰ Sri Mulyani, *Pengembangan Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Collateral (Agunan) Untuk Mendapatkan Kredit Perbankan di Indonesia*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol 12, Nomor 3 September 2012, hal 574.

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

2) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

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

- a. apabila Hak Tanggungan dibebankan atas beberapa hak atas tanah; dan
- b. 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.

- 3) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada

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

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

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

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

- 5) Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitandengan 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.

6) Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian Accesoir

Perjanjian Hak Tanggungan bukanlah perjanjian yang dapat berdiri sendiri, sehingga karena sifatnya tidak dapat berdiri sendiri, maka Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya.

7) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada

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

- a. Utang yang telah ada.
- b. Utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.

c. 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.

8) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang

Pasal 3 angka 2 UUHT, memungkinkan pemberian satu hak tanggungan untuk:

- a. beberapa kreditor yang memberikan hutang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian hutang piutang; atau
- b. beberapa kreditor yang memberikan hutang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian hutang piutang bilateral, antara masing- masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.

9) 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.

10) Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan

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

11) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu

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

12) Hak Tanggungan wajib didaftarkan

Hak Tanggungan berlaku atas asas publisitas atas asas keterbukaan, hal ini berdasarkan dalam Pasal 13 UUHT yang mewajibkan pemberian Hak Tanggungan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Dengan

dicatatkan/didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan ini, memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu tanah, karena data dari pendaftaran ini bersifat terbuka untuk umum.

13) Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu

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

14) 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.

15) Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti

Apabila debitor 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.

3. Unsur-unsur Hak Tanggungan

Adapun ketentuan berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat beberapa unsur-unsur pokok dari hak tanggungan yang meliputi :¹²

- a) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria;
- c) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- d) Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu; dan
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

- 1) Subjek Hak Tanggungan

¹² *Ibid*, hlm 15

Berdasarkan Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subjek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat, pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.¹³

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut, harus ada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan, pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subjek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungannya. Misalnya, pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik

¹³ Ngadenan, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum bagi Kepentingan Kreditor*, Jurnal Law Reform, Vol.5 No.1, April 2010.

bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

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

a) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan, pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang berutang atau dapat pula disebut debitor. Namun demikian, subjek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat, pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subjek hukum lain, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan ;dan

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

Berdasarkan Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan mengatur bahwa, pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini, dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank,

badan hukum lainnya atau perseorangan. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan.

Subjek hak tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Jika hak pakai itu oleh Warga Negara asing yang mana hak pakai itu berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan juga dapat menjadi objek hak tanggungan, ada persyaratan untuk menjadi subjek hak pakai yang harus dipenuhi. Demikian juga apabila Warga Negara Asing tersebut mengajukan permohonan kredit dengan Hak Pakai atas tanah Negara sebagai jaminan, harus memenuhi persyaratan antara lain:¹⁴

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

¹⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 54

2) Objek Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan, yang dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan meliputi :

- a) Hak milik;
- b) Hak Guna Bangunan;
- c) Hak Guna Usaha;
- d) Hak Pakai atas Tanah Negara, yang berdasarkan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan berdasarkan 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; dan
- e) Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka objek hak tanggungan harus memenuhi empat syarat, yaitu :¹⁵

- a) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- b) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah, jika debitor cidera janji maka objek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- c) Termasuk hak yang didaftar berdasarkan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat *publitas*". Maksudnya adalah, adanya kewajiban untuk mendaftarkan objek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2000, hlm. 425.

sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;

d) Memerlukan penunjukkan khusus oleh Undang-Undang. Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:

- 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), yang berdasarkan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan berdasarkan 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, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukkannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan

oleh pemilik tanah juga bukan merupakan objek hak tanggungan;

- Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

5. Sifat dan Ciri-ciri Hak Tanggungan

Penjelasan Umum dari Undang-undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :¹⁶

- a) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Dalam batang tubuh Undang-undang Hak Tanggungan, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain;
- b) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun objek Hak Tanggungan

¹⁶ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *Penjelasan Umum*.

telah berpindah tangan dan mejadi milik pihak lain, namun kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*);

- c) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal ini ditentukan dalam Pasal 6. Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi objek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara "*parate executie*" sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 *HIR* dan Pasal 158 *RBg* bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan;¹⁷ dan
- d) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga, dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- e) mudah pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan:
- menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
 - menggunakan acara *parate* eksekusi yang ditentukan dalam

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2000, hlm. 420.

Pasal 224 HIR dan 258 Rbg; dan

- penjualan objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan.

Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi. Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian objek hak tanggungan.

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

dilunasi. asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian, yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

6. Lahirnya dan hapusnya Hak Tanggungan

a. Lahirnya Hak Tanggungan

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.

b. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 18 angka 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; dan
- 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 angka 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.

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya di singkat (PPAT), sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan peraturan tersebut, PPAT merupakan pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan bahwa PPAT, merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah-tanah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah 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, definisi tersebut ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 sebagai yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana menjadi ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 didalam Pasal 1 angka 1.

Kemudian, berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, 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 telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya tersebut, maka akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik.

2. Kewenangan dan tugas kewajiban PPAT

a. Kewenangan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT, sebagai warga negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum, berkaitan

dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu, maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Selain itu, PPAT wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah.

Meski kewenangan PPAT tersebut di atas, diperoleh dari pemerintah, namun jabatan PPAT merupakan profesi yang mandiri, yaitu:¹⁸

- 1) Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak, dan pembebanan hak tanggungan atas tanah sebagai alat bukti otentik;
- 2) Mempunyai fungsi pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya, sehingga PPAT

¹⁸ Husni Thamrin, 2011, Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris, Yogyakarta: Laksbag Pressindo, Hlm. 58.

berkewajiban memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada pihak yang memerlukan;

- 3) Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekam dari perbuatan-perbuatan), sehingga PPAT wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di hadapan mereka;
- 4) Mengesahkan perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi:
 - a) Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum; dan
 - b) Menjamin kepastian tanggal penanda tanganan akta.
- 5) Bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam mendaftarkan tanah agar tercipta tertib administrasi pertanahan; dan
- 6) Menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang dibuat oleh atau di hadapannya, kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja, setelah penanda tanganan akta-akta tersebut, serta mengirimkan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

b. Tugas dan Kewajiban PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum,

mempunyai tugas pokok sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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, namun akta tersebut tetap berada dalam lingkup hukum perdata, bukan hukum publik.

Akta-akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), karena bukan merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. Akta PPAT merupakan produk dari pejabat umum sebagai bukti adanya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, untuk dijadikan bukti dan untuk keperluan pendaftaran tanah.¹⁹

PPAT diberi kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta tertentu. Sebagai pejabat umum, PPAT juga

¹⁹ *Ibid*, Hlm. 59.

diberi tugas membantu kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu dalam hal ini yaitu akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Meskipun demikian, PPAT bukan bawahan (subordinasi Kepala Kantor Pertanahan), karena suatu hal di luar sistem hukum. Dalam hal ini, PPAT melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah/negara dalam bidang hukum perdata, khususnya dalam membuat akta-akta tertentu yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku.²⁰

3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas pokok 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 perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan

²⁰ Budi Untung, *"22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani"*, Yogyakarta: ANDI, 2015, hlm. 102-103.

Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan hukum yang dimaksud tersebut diatas, meliputi:

a. Akta Jual Beli (AJB)

Akta jual beli adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam jual beli ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli.²¹

b. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

Akta pembagian hak bersama adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang merupakan harta warisan untuk selama-lamanya oleh seorang atau lebih dari satu orang ahli waris kepada seorang atau lebih, dari satu ahli waris yang lain. Dalam pembagian hak bersama ini, seorang atau lebih dari satu ahli waris lain memberikan

²¹ Urip Santoso, 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Prenadamedia, Hlm. 119.

persetujuan bahwa harta waris diberikan kepada seorang atau lebih dari satu orang ahli waris yang lain.²²

c. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*)

Akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*) adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya, oleh pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepada perusahaan yang akan difungsikan sebagai modal perusahaan. Dalam pemasukan ke dalam perusahaan tersebut, perusahaan sebagai penerima hak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*).²³

d. Akta Hibah

Hibah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya, oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi hibah kepada pihak lain sebagai penerima hibah, tanpa pembayaran sejumlah uang oleh penerima hibah. Dalam hal ini, penerima hibah harus memenuhi syarat sebagai

²² *Ibid*, Hlm. 120.

²³ *Ibid*,

subjek hak atas tanah, atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi objek hibah.²⁴

e. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik untuk jangka waktu tertentu, oleh pemilik tanah kepada pihak lain sebagai pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dengan atau tanpa pembayaran sejumlah uang, oleh pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai kepada pemilik tanah.²⁵

f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) ditentukan bahwa hak jaminan yang dibebankan kepada 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 memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁶ Pemberian hak tanggungan dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor yang bersangkutan (kreditor

²⁴ *Ibid*, Hal. 119.

²⁵ *Ibid*,

²⁶ *Ibid*,

preferen), dari kreditor-kreditor yang lain (kreditor konkuren). Jadi, pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman atas kredit yang bersangkutan.²⁷

g. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan adalah perbuatan hukum oleh pemegang hak atas tanah atau hak pemilik satuan rumah susun, sebagai pemberi hak tanggungan atau debitor kepada bank sebagai pemegang hak tanggungan atau kreditor untuk membebani hak tanggungan.²⁸ Pada dasarnya, pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Namun, apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang harus dibuat dengan akta PPAT atau akta Notaris dan harus memenuhi persyaratan, yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari membebankan hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi, dan mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas kreditornya,

²⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, Hal. 72.

²⁸ *Op cit*, Hal. 121.

nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.²⁹

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, dan semua jenis akta PPAT tersebut diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 21 ayat (3), akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan; dan
- 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 akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

²⁹ Riduan Syahrani, 2010, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata Edisi Revisi*, Bandung: Alumni.

Kemudian berdasarkan Pasal 22 ditentukan bahwa, 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. Selanjutnya berdasarkan Pasal 23 angka (1), PPAT dilarang membuat akta, apabila sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

4. Akibat Hukum atas Akta yang Dibuat Oleh PPAT

Akta Otentik yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang otentik di pengadilan. Sebagai alat bukti hukum, akta otentik itu bersifat perdata, dan karenanya bukan sebagai objek hukum dari tata usaha Negara, walaupun PPAT itu dapat memutuskan untuk menerima atau menolak permohonan seseorang untuk membuat akta otentik atas tanah tertentu dalam daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal

2 ayat (1) menempatkan akta PPAT sebagai akta otentik ke dalam 2 (dua) fungsi yaitu:

- a. sebagai alat bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; dan
- b. sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

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

Apabila terdapat Identifikasi cacatnya akta PPAT sebagai akta otentik yang merupakan akta partij, dapat dilakukan dengan menganalisa hal-hal yang dimuat dalam akta partij, yaitu:

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

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

- a. Kepalsuan intelektual

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

- b. Kepalsuan material

Kepalsuan material dalam akta PPAT dapat terjadi dalam hal:

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

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

5. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. UUPA No.5 Tahun 1960

Ketentuan hukum tentang PPAT dalam UUPA yaitu Pasal 19 UUPA mengatur bahwa :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ditentukan dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukaan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, berdasarkan pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan pemerintah ditentukan biaya-biaya yang bersangkutan dengan yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dalam Peraturan tersebut PPAT berfungsi sebagai pembuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah, dalam rangka pendaftarannya.

b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Pada tanggal 18 Maret 1996, DPR RI telah menyetujui Rancangan Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah untuk disahkan menjadi undang-undang. Terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT), yang merupakan perwujudan amanat Pasal 51 UUPA itu, sudah sepiantasnya disambut dengan

perasaan lega. Namun, yang lebih penting adalahantisipasi pelaksanaannya.³⁰

PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah ditentukan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya dikenal sebagai PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan ketegasan bahwa, PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Akta otentik. Akta otentik yang dimaksud berdasarkan Pasal 1868 BW adalah, “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapkan pejabat umum yang berkuasa untuk di tempat di mana akta dibuatnya”.

³⁰ Maria & Sumardjono, “*Kebijakan Pertanahan*”, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, hlm. 145

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pengaturan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dalam Pasal 37, menegaskan bahwa, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lebih lanjut, dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan, fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan Negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional.

d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun

2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini merupakan landasan yuridis pengaturan tentang PPAT di Indonesia. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

C. Akta Pemberian Hak Tanggungan

1. Pengertian Akta Otentik

Akta adalah surat sebagai bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi, untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat tersebut harus ditanda tangani. Keharusan ditanda tangani surat untuk dapat disebut akta ditentukan pada Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), yaitu :³¹

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditanda tangani oleh para pihak”.

³¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kedelapan, Yogyakarta: Liberty, 2006, hlm. 151.

Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Jadi fungsi tanda tangan tidak lain adalah untuk memberi ciri pada sebuah akta.

Pada umumnya akta itu adalah surat yang ditanda tangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Dapat dikatakan bahwa akta itu adalah tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum.³² Jadi, akta diartikan, sebagai “suatu tulisan” yang dibuat untuk dipakai sebagai suatu perbuatan hukum. Tulisan ditujukan kepada pembuatan sesuatu.³³

Akta otentik berdasarkan KBBi adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.³⁴ Akta otentik dalam hukum perdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.

Bentuk dari akta otentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam undang-undang, tetapi yang ditentukan secara tegas

³² Mr. R. Tresna, *Komentar HIR*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1996, hlm. 142.

³³ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987, hlm. 52.

³⁴ <http://kbbi.web.id/akta>, diakses tanggal 07 September 2021. Pukul 19.09 WITA.

adalah isi dari akta otentik itu. Akta-akta otentik yang dibuat oleh para Pejabat Pembuat Akta berdasarkan hukum publik, mempunyai bentuk beragam, hanya saja isi atau hal-hal apa saja yang dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan berdasarkan nama maka seluruh akta sejenis mempunyai bentuk yang serupa.

2. Pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam agunan yang diberikan akan mampu menjamin pengembalian pembiayaan, maka agunan yang diserahkan oleh debitor harus dilakukan pengikatan, sebagai tindak lanjut dari pemberian agunan tersebut, khususnya hak atas tanah, dituangkan ke dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sebagai tersebut dan ditentukan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. APHT dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Pemberian Hak tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok berupa perjanjian, yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan. Dalam Pasal 10 angka (2) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan

dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Definisi Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa, “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu, sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”. Pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan ketentuan umum Undang-undang Hak Tanggungan, adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan (HT) kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi tugas/wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta kuasa membebankan hak tanggungan yang berisi pemberian hak tanggungan dan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan.

Sertipikat hak tanggungan adalah tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang menentukan irah-irah yaitu, “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan*

Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.³⁵ Sertipikat hak tanggungan terdiri dari sertipikat hak tanggungan dan salinan akta pemberian hak tanggungan yang didaftarkan. Sertipikat hak tanggungan ditentukan dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan. Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan bahwa akta pemberian hak tanggungan adalah:

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

³⁵ Henny Tanuwidjaja. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Bandung: Reflika Aditama, 2012, hlm. 37.

Berdasarkan penjelasan diatas, bahwa salah satu kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemberian hak tanggungan atas jaminan tanah dan bangunan yang dituangkan dalam wujud Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

3. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), akta ini dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 10 angka (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya yang lebih dikenal dengan singkatan UUHT. Berdasarkan ketentuan tersebut, isi akta pemberian hak tanggungan, telah ditentukan dalam Pasal 11 UUHT. Isi akta pemberian Hak Tanggungan itu harus memuat substansi yang harus ada di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, yang dimana Pasal 96 angka (1) huruf f sebagaimana lampiran VIa dan VIb,

telah ditentukan bentuk dan tata cara pengisian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang berlaku sejak tanggal 2 Januari 2013, kemudian aturan tersebut lebih dikenal dan disebut dengan PERKABAN 8/2012.

Pembuatan APHT dilakukan sendiri oleh PPAT berdasarkan kewenangan wilayah kerjanya yakni Kabupaten/Kota. Namun, sebelum berlakunya PERKABAN 8/2012, blanko akta PPAT disiapkan dan diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang lebih dikenal dengan ATR/BPN, dan hal ini merupakan suatu terobosan ATR/BPN untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan masyarakat, yang membutuhkan serta menghilangkan beban negara dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau yang lebih dikenal dengan singkatan APBN. Namun, Akta PPAT mempunyai fungsi penting sebagai pembuktian pemberian hak tanggungan atas satu atau beberapa hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun, yang terletak di dalam wilayah kerja satu kantor Pertanahan untuk menjamin satu utang, sehingga akta PPAT yang dibuat sesuai dengan bentuk dan tata cara pengisian yang ditentukan dalam PERKABAN 8/2012, sehingga jika terdapat suatu APHT yang bentuk dan tata cara pengisiannya tidak

dibuat sesuai ketentuan tersebut, maka berikut merupakan pelanggaran atas kelalaiannya dan dapat merugikan salah satu pihak. Bentuk akta PPAT yang ditentukan dalam Perkaban ini mencakup cover akta, kepala akta, awal akta, komparisi, isi akta dan akhir akta.

D. Kuasa Perbankan

1. Pengertian Surat Kuasa Perbankan

Surat kuasa adalah pemberian wewenang atau kuasa untuk mewakili seseorang dalam melakukan sebuah tindakan, atau aktivitas legal secara tertulis. Pengertian surat kuasa secara umum, ditentukan berdasarkan Pasal 1792 BW bahwa, pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena itu, pemberian kuasa tentunya diberikan kepada pihak yang dipercaya, serta dirasa mampu bertanggung jawab terhadap pemberian hak tersebut. Sehingga, pembuatan surat kuasa haruslah menyatakan keadaan yang sesungguhnya dan memberikan informasi yang benar sesuai dengan fakta. Pembuatan surat kuasa tentunya tidak bisa sembarangan, karena menyangkut informasi dan berkaitan dengan hal yang penting.

Surat kuasa yang dibuat berisi tentang informasi yang berkaitan dengan pemberian wewenang pada pihak terkait, pihak terkait yang dimaksud adalah pihak yang diberi wewenang atau kuasa, untuk

melakukan sebagaimana perintah dari pemberi kuasa melalui surat kuasa tersebut. Hal ini menjadikan surat kuasa sebagai bukti atau pernyataan bahwa orang tersebut telah diberi izin dan tugas melakukan wewenang tersebut. Pembuatan surat kuasa akan memudahkan suatu kegiatan atau aktivitas tetap dapat berjalan, walaupun pihak utamanya tidak bisa hadir atau melakukan kegiatan tersebut. Sehingga dalam hal ini tidak akan mengganggu proses kegiatan yang berjalan.

Surat kuasa ditentukan berdasarkan Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 BW. Pasal 1792 BW menentukan bahwa, surat kuasa dikeluarkan berdasarkan perjanjian dengan mana seseorang memberikan kuasa kepada seseorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Makna kata “untuk atas namanya”, menentukan bahwa, yang diberi surat kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi surat kuasa.

Selanjutnya pemberian surat kuasa dapat dilakukan secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi surat kuasa atau secara khusus, yaitu hanya meliputi suatu kepentingan tertentu saja.³⁶ Surat kuasa umum maupun surat kuasa khusus, masing-masing dapat diberikan dan diterima dengan akta umum, surat di bawah tangan, surat maupun secara lisan.³⁷

³⁶ Pasal 1795 BW.

³⁷ Pasal 1793 BW.

Ketentuan tersebut juga berlaku untuk perseroan perbankan sebagai badan hukum yang mengeluarkan surat kuasa. Untuk itu, maka Pasal 103 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, mengatur lebih lanjut ketentuan dengan mensyaratkan bahwa direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan perseroan, atau lebih kepada orang lain untuk dan atas nama perseroan terbatas yang melakukan perbuatan hukum tertentu, sebagaimana diuraikan di dalam surat kuasa, merupakan wujud dari terjadinya perjanjian di antara direksi perbankan (sebagai pemberi kuasa), dengan karyawan perseroan (sebagai penerima kuasa). Sehingga, surat kuasa itu harus berangkat dari kesepakatan bersama sebagai basis dasarnya dan tidak sepihak dari salah satu kepada pihak lainnya.

Sama halnya dengan surat kuasa perbankan, yang merupakan surat yang berisi pemberian izin atau kuasa kepada orang lain, untuk mewakilkan seseorang dalam mengurus aktivitas perbankan, surat kuasa tersebut merupakan dokumen yang digunakan untuk mewakilkan segala kepengurusan bank kepada orang lain. Pemberian kuasa, terdapat dua pihak yang terdiri atas pemberi kuasa dan penerima kuasa, yang diberi perintah atau mandat melakukan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa. Surat kuasa ini berfungsi sebagai bukti hukum yang kuat atas pelimpahan wewenang segala keperluan yang

bersangkutan dengan bank. Tanpa adanya surat kuasa tersebut, maka seseorang yang mengatasnamakan perwakilan perbankan tidak bisa bertindak untuk perbuatan hukum terkait dengan urusan perbankan. Biasanya, surat kuasa perbankan diberikan kepada orang yang benar-benar dipercaya dan bisa bertanggung jawab menerima amanah. Dengan adanya surat kuasa ini, aktifitas perbankan akan menjadi lebih mudah.

2. Hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Kuasa Perbankan

Pembuatan sebuah surat resmi, tentu ada beberapa persyaratan yang harus dicantumkan, tak terkecuali dengan surat kuasa bank. Mengingat fungsinya yang sangat penting, maka surat kuasa bank yang dibuat haruslah jelas dan benar. Dalam surat kuasa bank, wajib dicantumkan tujuan secara spesifik. Dalam artian, tujuan dari pelimpahan wewenang tersebut harus jelas untuk melaksanakan keperluan sebagaimana perintah dari surat kuasa bank tersebut.

Selain tujuan, dalam surat kuasa bank tersebut juga harus terdapat detail kuasa yang diberikan kepada penerima. Hal ini untuk menghindari penyalahgunaan wewenang oleh penerima kuasa. Lebih lengkapnya, pembuatan surat kuasa bank tersebut, wajib mencantumkan batas waktu surat kuasa tersebut agar tidak dimanfaatkan untuk hal-hal lain.

Surat kuasa bank sebaiknya dibuat dengan perjanjian, maka dengan sendirinya harus ada hak dan kewajiban di antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1807-1812 BW untuk pemberi kuasa dan Pasal 1800-1806 BW untuk penerima kuasa. Hal tersebut menjadi dasar untuk mengetahui pihak mana sesungguhnya yang harus bertanggung-jawab. Berdasarkan ketentuan tersebut, pemberi kuasa wajib memenuhi setiap perjanjian yang dibuat olehnya, tetapi pemberi kuasa tidak terikat kepada atas apa yang dilakukan penerima kuasa di luar hal-hal yang dikuasakan kepadanya, kecuali jika pemberi kuasa telah menyetujui adanya perjanjian yang dibuat dengan penerima kuasa. Sementara itu, penerima kuasa tidak dapat melakukan hal-hal lain yang melampaui kuasanya, misalnya dalam hal pemberi kuasa bermaksud untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, maka penerima kuasa tidak dibenarkan menyelesaikannya berdasarkan hukum positif di pengadilan yang berwenang dengan tetap melanjutkan perkara dan tidak berdamai. Berdasarkan hal tersebut, maka pemberi kuasa dapat menggugat dan mengajukan tuntutan secara langsung kepada penerima kuasa, untuk dapat selalu memenuhi dan mentaati kesepakatan yang telah dibuat antara mereka dalam perjanjian. Perjanjian dalam surat kuasa yang telah mengikatnya.

Konsep surat kuasa bank bermula dari adanya perjanjian di antara hubungan pemberi kuasa dan penerima kuasa perbankan, maka dapat diketahui tanggung-jawab dari pemberi dan penerima kuasa tersebut, diantaranya :

- 1) tanggung jawab tetaplah berada di pemberi kuasa (direksi), dalam hal penerima kuasa (karyawan) menjalankan tugas dan pengurusannya sesuai dengan ketentuan yang tertulis di dalam Surat Kuasa tersebut;
- 2) Perlu diperhatikan untuk penerima kuasa tidak melampaui kewenangan yang telah ditetapkan oleh pemberi kuasa, sebab, jika terjadi melewati tanggung-jawab yang diberikannya, maka hal tersebut akan beralih menjadi tanggung jawab penerima kuasa;
- 3) penerima kuasa tidak dapat untuk dipersalahkan apabila telah dan tetap menjalankan kewajibannya sebagaimana tertulis dalam surat kuasa dan untuk hal tersebut tanggung jawabnya tetap berada di pemberi kuasa yang dalam hal ini adalah direksi perseroan perbankan.

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa, ketiga hal tersebut dapat diketahui bahwa, hubungan direksi dan karyawan yang baik dan benar dalam jalur hukum yang berlaku, dan untuk tetap melindungi kepentingan karyawan yang dalam konteks ini hanya menjalankan perintah, dan pekerjaan yang dilimpahkan kewenangan oleh direksi.

Untuk itu, surat kuasa perbankan tidak lagi dipandang sebelah mata hanya dokumen lembaran biasa, tetapi, di balik itu banyak kandungan hukum sebab dan akibat yang sering kali dilupakan serta perlu diperhatikan..

3. Kewenangan Pihak Perbankan

Bank merupakan lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan masyarakat. Lembaga keuangan dalam arti luas adalah sebagai perantara dari pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*), sehingga peranan dari lembaga keuangan bank sebenarnya yaitu sebagai perantara keuangan masyarakat (*financial intermediary*).³⁸

Kantor cabang suatu bank yang biasanya dipimpin oleh seorang pimpinan cabang, merupakan perpanjangan tangan dari sebuah kantor pusat bank (Perseroan Terbatas). Hubungan hukum antara kantor cabang dan kantor pusat bank memiliki hubungan vertikal, yang artinya sebuah kantor cabang bank harus mematuhi segala kebijakan yang dikeluarkan oleh kantor pusat.

Karena suatu kantor cabang merupakan perpanjangan tangan dari sebuah kantor pusat, maka kantor cabang suatu bank, tidak bisa

³⁸ Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 77.

melakukan sendiri segala tindakan hukum, tanpa ada persetujuan terlebih dahulu dari kantor pusat bank. Karena yang dapat bertindak di dalam maupun di luar pengadilan, sesungguhnya hanyalah Direksi Perseroan Terbatas. Berdasarkan Pasal 98 angka (1) Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang lebih dikenal dengan singkatan UUPT, secara tegas mengatur bahwa untuk mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan (termasuk tindakan hukum untuk menandatangani APHT), merupakan tanggung jawab direksi.

Salah satu bentuk kewenangan Direksi yaitu memberikan kuasa kepada pihak lain untuk membantunya melaksanakan tugasnya dalam menjalankan Perseroan. Hal ini dapat dilakukan dengan cara penerbitan surat kuasa. Hal ini sesuai dengan Pasal 103 UUPT yaitu direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa. Dengan demikian, untuk menandatangani sebuah perjanjian, maka seorang pimpinan cabang harus memiliki instrumen surat kuasa dari direksi atau kantor pusat bank. Dengan adanya surat kuasa tersebut maka pimpinan cabang bisa mewakili perseroan dalam menandatangani perjanjian dan/atau surat kuasa lain.

E. Kerangka Pikir

Akta Pemberian Hak Tanggungan berfungsi sebagai persyaratan utama dan ketentuan pemberian hak tanggungan, dari pihak debitor kepada kreditor. Hak ini berupa utang yang dijamin. Akta Pemberian Hak Tanggungan mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan, dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen), daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren). Jadi, pemberian hak tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor, sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

Tanah sebagai objek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan, karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian

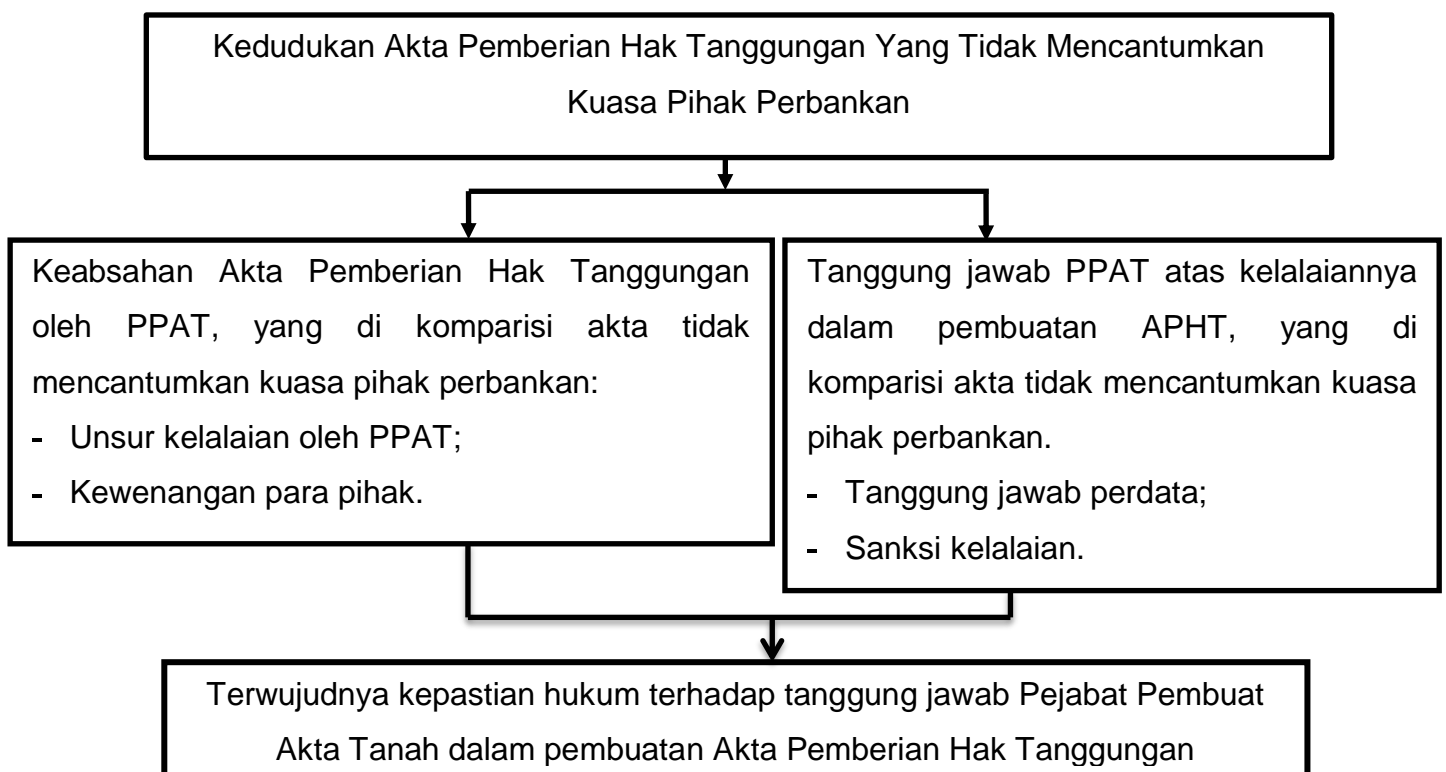
kredit yang bersangkutan, atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;

2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi, nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-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. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";dan
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji (wanprestasi).

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT, serta diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Didalam APHT ditentukan

syarat-syarat spesialitas (sebagaimana disebutkan diatas), jumlah pinjaman, penunjukan objek Hak Tanggungan, dan hal-hal yang diperjanjikan berdasarkan Pasal 11 angka 2 UUHT oleh kreditor dan debitor, termasuk janji *Roya Partial* didalam Pasal 2 angka 2 UUHT dan janji penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 UUHT. Untuk kepentingan kreditor, dikeluarkan kepadanya tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yaitu Sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.

F. Bagan Kerangka Pikir



G. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman saat mengumpulkan data, penting untuk menjelaskan definisi operasional dalam penelitian ini. Hal ini sekaligus untuk menentukan kriteria yang dapat diamati, sehingga membuatnya lebih mudah untuk mengamati atau mengukur hal-hal yang berkaitan dengan istilah-istilah penelitian ini.

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik, mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.
3. Kelalaian PPAT dalam membuat APHT adalah kurang kehati-hatian seorang PPAT dalam membuat APHT yang diperjanjikan sehingga mengakibatkan cacat dan berakibat APHT yang di perjanjikan menjadi batal demi hukum.
4. Tanggung jawab PPAT adalah suatu perbuatan yang tercela yang dilakukan oleh PPAT atas kelalaiannya dan dipertanggungjawabkan oleh PPAT yang melakukan kesalahan.

5. Tanggung jawab secara perdata PPAT dalam melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan merupakan suatu perbuatan yang di dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) dinamakan perbuatan melanggar hukum.
6. Kepastian Hukum adalah jaminan kekuatan pembuktian akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanpa adanya penyangkalan perbuatan hukum dari salah satu pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian.