

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR SEBAGAI
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP HASIL
PENGECEKAN SERTIFIKAT ONLINE YANG CACAT
ADMINISTRASI PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

***LEGAL PROTECTION OF CREDITORS AS HOLDERS OF
GUARANTEE RIGHTS ON THE RESULTS OF CHECKING ONLINE
CERTIFICATES FOR ADMINISTRATIVE DEFECTS AT BADAN
PERTANAHAN NASIONAL***



Oleh :

**STEVANY
B022192025**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP HASIL PENGECEKAN SERTIFIKAT ONLINE YANG CACAT ADMINISTRASI PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Magister Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

STEVANY
B022192025

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP HASIL PENGECEKAN SERTIFIKAT ONLINE YANG CACAT ADMINISTRASI PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Disusun dan diajukan oleh:

STEVANY

B022192025

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 18 Agustus 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H.
NIP. 19571029 198303 1 002



Dr. Zulkifli Aspan, S.H., M.H.
NIP. 19680711 200312 1 004

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,



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



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H.M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : **STEVANY**
N I M : B022192025
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR SEBAGI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP HASIL PENGECEKAN SERTIFIKAT ONLINE YANG CACAT ADMINISTRASI PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya diatas tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar,

Yang membuat pernyataan,



STEVANY

NIM.B022192025

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus akhirnya atas rahmat dan berkat-Nya Penulis dapat menyelesaikan penyusunan karya ilmiah berupa tesis ini dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR SEBAGI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP HASIL PENGECEKAN SERTIFIKAT ONLINE YANG CACAT ADMINISTRASI PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL”** sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar magister pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini tidak akan terselesaikan dengan baik jika hanya mengandalkan kemampuan yang dimiliki Penulis tanpa ada dukungan, bimbingan, motivasi, arahan dan bantuan dari berbagai pihak baik bersifat materil dan nonmateril. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M. Kes., Ph. D, Sp.BM(K) (Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan), Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. (Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan), Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum. (Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi), Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. (Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis);
2. Prof. Dr. Hamzah Halim S.H., M.H., M. A.P selaku Dekan Fakultas

Hukum Universitas Hasanuddin.

3. Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof.Dr. lin Karita Sakharina, S.H., M.A selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama dan Bapak Dr. Zulkifli Aspan, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping yang telah membimbing dan mengarahkan penulis sehingga kesulitan-kesulitan yang dihadapi dalam penulisan tesis teratasi.
6. Bapak Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H., M.H., Bapak Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H., dan Ibu Ida Wahida, S.H., M.Kn selaku dewan penguji, yang telah memberikan ilmu serta nasihat untuk menyelesaikan tesis ini.
7. Para Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar yang selama ini mendidik dan membimbing penulis selama perkuliahan hingga penulis bisa menyelesaikan sampai tahap terakhir yaitu Tesis.

8. Staf Akademik/Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar yang telah membantu memperlancar segala urusan akademik penulis selama perkuliahan.
9. Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar yang telah membantu penulis dalam menemukan literatur selama perkuliahan.
10. Kedua orang tua penulis yang tercinta Bapak Hendrik Tjiang dan Ibu Jecska Cia yang paling penulis hormati, sayangi dan penulis kasihi yang selama ini sangat berjasa mendidik penulis dan selalu mendoakan juga memberikan dukungan penulis untuk menggapai cita-cita penulis.
11. Terima Kasih kepada Saudara penulis tercinta, Kelvin Tjiang. Terima kasih telah memberikan dukungan dan doa yang membuat penulis semangat dalam menyelesaikan Tesis ini.
12. Terima kasih kepada sahabat-sahabat saya Richard Halim, Christine Kwandy, Fanny Loa, Meyliana H. Isa, Cindy Laurensia, Wynnie Wantoro, Elshindy Wijaya, Jenny Lisangan serta semua sahabat saya yang belum sempat saya sebutkan namanya satu persatu, Terima kasih atas segala dukungan dan doanya sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini.
13. Terima kasih kepada Ibu Notaris/PPAT Dra Sinta Ramli S.H., M.Kn. dan rekan-rekan kantor Notaris Notaris/PPAT Dra Sinta Ramli S.H.,

M.Kn, atas segala dukungan, doa, serta semangat yang telah diberikan kepada penulis.

14. Terima Kasih kepada teman-teman Program Magister Kenotariatan Angkatan 2019-2 Kelas A Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu terima kasih telah memberikan cerita persahabatan yang erat kepada penulis.
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu karena terlalu banyak bantuan yang penulis rasakan dari kalian semuanya.

Selain itu, penulis juga mengucapkan permohonan maaf yang sedalam-dalamnya jika penulis banyak melakukan kesalahan dan kekhilafan, baik dalam bentuk ucapan maupun tingkah laku. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca agar dapat menjadi bahan pertimbangan bagi penulis dalam penulisan karya ilmiah pada kesempatan yang akan datang. Akhirnya penulis hanya dapat berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat.

Makassar, Agustus 2023

STEVANY

ABSTRAK

STEVANY. *Perlindungan Hukum Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Hasil Pengecekan Sertifikat Online Yang Cacat Administrasi Pada Badan Pertanahan Nasional (Dibimbing oleh Abdul Razak dan Zulkifli Aspan).*

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pengecekan Sertifikat Online yang Cacat Administrasi bagi Kreditur (Bank) Sebagai Pemegang Hak Tanggungan serta mengetahui dan memahami bagaimana Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Hasil Pengecekan Sertifikat Online Yang Cacat Administrasi Dalam Hal Pemasangan Hak Tanggungan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan teknik pengumpulan bahan hukum berupa studi literatur dan wawancara. Sejalan dengan pengamatan yang ada di lapangan kemudian dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait untuk memecahkan masalah. Bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan landasan teori dan kemudian disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perlindungan hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Hasil Pengecekan Sertifikat Online Yang Cacat Administrasi yaitu Perlindungan Hukum secara Preventif dan Represif, dimana dalam hal perlindungan hukum preventif Notaris/PPAT melakukan pengecekan sertipikat sebelum melaksanakan akad pengikatan kredit, adapun perlindungan hukum secara preventif yaitu dengan mengganti jaminan yang terindikasi bermasalah dengan jaminan lain yang dimiliki oleh kreditur yang mana jaminan tersebut telah dinyatakan bersih. Pengaturan pengecekan sertifikat secara elektronik terdapat pada Pasal 2 ayat (2) huruf a Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2017, yang dimana pengecekan sertifikat secara elektronik akan menggantikan pengecekan sertifikat secara manual yang diatur pada Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 dengan hasil berupa dokumen elektronik. Mengenai tanggung jawab hukum terkait adanya kesalahan pada hasil pengecekan sertifikat secara elektronik merupakan tanggung jawab dari pihak BPN sesuai dengan Pasal 10 ayat (4) dan ayat (5) Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2017 dengan tanggung jawab hukum berupa klarifikasi penjelasan dan perbaikan pada sistem pangkalan data.

Kata Kunci : PPAT/Notaris, Pengecekan Sertifikat.

ABSTRACT

STEVANY. Legal Protection for Creditors as Holders of Mortgage Rights Against the Results of Checking Online Certificates with Administrative Flaws at the National Land Agency (Supervised by **Abdul Razak** and **Zulkifli Aspan**).

This study aims to find out how Legal Protection Against Checking Online Certificates with Administrative Flaws for Creditors (Banks) As Mortgage Holders and know and understand how the National Land Agency's Responsibilities are for the Results of Checking Online Certificates that are Administratively Flawed in the Matter of Installing Mortgage Rights.

This research is normative legal research with legal material collection techniques in the form of literature studies and interviews. In line with the observations in the field, it is then reviewed based on the relevant laws and regulations to solve the problem. The legal materials obtained were then analyzed qualitatively using a theoretical basis and then presented descriptively.

The results of the study show that legal protection for creditors holding mortgage rights against the results of checking online certificates with administrative defects, namely preventive and repressive legal protection, where in the case of preventive legal protection, notaries/PPAT check certificates before carrying out a credit binding contract, as for preventive legal protection. namely by replacing collateral that is indicated as problematic with other collateral owned by creditors where the collateral has been declared clean. Regulations for checking certificates electronically are contained in Article 2 paragraph (2) letter a of the Minister of Agrarian Affairs Regulation Number 5 of 2017, whereby checking certificates electronically will replace manual checking of certificates regulated in Perkaban Number 8 of 2012 with the results in the form of electronic documents. Regarding legal responsibility related to errors in the results of checking certificates electronically, it is the responsibility of the BPN in accordance with Article 10 paragraph (4) and paragraph (5) of the Minister of Agrarian Affairs Number 5 of 2017 with legal responsibility in the form of clarification of explanations and improvements to the base system data.

Keywords: PPAT/Notary, Certificate Checking.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Keaslian Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris	15
1. Kewenangan dan Kewajiban Notaris	22
a. Kewenangan Notaris	22
b. Kewajiban Notaris	26
B. Tinjauan Umum Tentang PPAT	28
1. Perkembangan PPAT dan Perkembangan Akta PPAT	28

2. Akta PPAT dan Kewenangan PPAT	35
3. Macam-macam PPAT	40
4. Cacat Administrasi	43
C. Tinjauan Umum Tentang Akta PPAT	46
1. Pengertian dan Dasar Hukum Akta PPAT	46
2. Hak Tanggungan, SKMHT, dan APHT	49
D. Landasan Teori	62
1. Teori Perlindungan Hukum	62
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum	66
E. Kerangka Pikir	69
F. Bagan Kerangka Pikir	72
G. Definisi Operasional	73
BAB III METODE PENELITIAN	75
A. Tipe dan Sifat Penelitian	75
B. Lokasi Penelitian	75
C. Pendekatan Penelitian.....	76
D. Bahan Hukum Penelitian.....	77
E. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	78
F. Analisis Data	78
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	80
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pengecekan Sertifikat Online yang Cacat Administrasi bagi Kreditur (Bank) Sebagai Pemegang Hak Tanggungan.....	80

1. Perlindungan Hukum Preventif	81
2. Perlindungan Hukum Represif	90
B. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Hasil Pengecekan Sertifikat Online Yang Cacat Administrasi Dalam Hal Pemasangan Hak Tanggungan	94
1. Pertanggungjawaban Pribadi	98
2. Pertanggungjawaban Jabatan	109
BAB V PENUTUP	117
A. Kesimpulan.....	117
B. Saran	118
DAFTAR PUSTAKA	119

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sertifikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan: "...pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Untuk menjamin kepastian hukum, pengecekan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan dengan tanah tersebut, dalam hal ini Kreditur.

Sudah menjadi prosedur dari Notaris/PPAT bahwa setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminkan, sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan sebelum ditandatangani aktanya. Ketentuan mengenai pengecekan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa pengecekan sertifikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk

mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah.¹

Pengecekan sertifikat oleh Notaris tidak diatur oleh peraturan perundang-undangan, Notaris melakukan pengecekan hanya untuk tindakan kehati-hatian saja agar tidak terjadi masalah antar pihak, sedangkan kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan bersifat imperatif (kewajiban) hal ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 54 Ayat (1), bahwa “Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya”.

Berdasarkan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sudah menjadi suatu kewajiban bagi PPAT

¹ Chintya Agnisya, “Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, Jurnal Akta, Volume 5, Nomor 1, Fakultas Hukum Unissula, Semarang, 2018, hal.269.

sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik dan memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa.

Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada Pasal 97 ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat agar sebelum terjadi pemindahan atau pembebanan hak atas tanah dapat diketahui apakah telah terjadi perubahan data pendaftaran tanah pada tanah yang akan dialihkan atau dibebankan haknya. Pemeriksaan kesesuaian ini disebut dengan kegiatan pengecekan sertipikat yang dilakukan di Kantor Pertanahan.

Pengecekan sertipikat kini telah mengikuti perkembangan teknologi, kegiatan ini dilakukan melalui layanan elektronik yang disediakan oleh Kantor Pertanahan. Layanan ini dapat diakses oleh PPAT yang menjadi mitra Kantor Pertanahan, kesesuaian data yuridis

maupun fisik dapat terlihat langsung pada sistem tersebut. Jika terdapat ketidaksesuaian dari hasil pengecekan sertipikat secara elektronik, maka PPAT harus membatalkan dan mengajukan permohonan perbaikan kepada Kantor Pertanahan melalui sistem, hal ini harus sangat diperhatikan PPAT dengan teliti untuk menyesuaikan sertipikat fisik dan hasil pengecekan sertipikat pada sistem agar pembuatan akta dapat dilaksanakan oleh PPAT.

Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan adalah aplikasi yang digunakan oleh PPAT untuk melakukan pengurusan 3 kegiatan pertanahan yang pengaplikasiannya dengan memakai user ID masing-masing PPAT yang telah diperoleh oleh PPAT pada waktu pelatihan PPAT Online. Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan tersebut meliputi pengurusan pertanahan dalam 3 kegiatan yaitu :

1. Pelayanan peralihan hak, yakni dengan 9 kegiatan yakni jual beli, pewarisan, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan, merger, penetapan atau putusan Pengadilan dan lelang
2. Pelayanan hak tanggungan, yakni dengan 5 kegiatan antara lain hak tanggungan, cessie, subrogasi, merger hak tanggungan dan roya.
3. Pelayanan informasi pertanahan, yakni dengan 4 kegiatan antara lain pengecekan sertipikat, Surat Keterangan

Pendaftaran Tanah, Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti, dan Informasi Zonasi Nilai Tanah.

Tiga pelayanan tersebut tentu tidak lepas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dalam melakukan tugas jabatannya. Sebagaimana kita tahu bahwa sebelum adanya Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan ini, ketiga pengurusan pertanahan tersebut dilakukan secara manual yaitu PPAT melengkapi berkas-berkas yang telah ditentukan lalu mengantarkannya ke Kantor Pertanahan dan setelah adanya Aplikasi Online Layanan Pertanahan, sebagian besar dari semua berkas yang telah dilengkapi tersebut (semua berkas adalah berkas yang sama pada saat pelaksanaan manual) harus di-input melalui Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan dengan user ID PPAT tersebut, jadi oleh PPAT harus mendaftarkan sendiri berkas-berkas tersebut secara online.

Akan tetapi, terhadap sistem pengecekan online dari Badan Pertanahan Nasional terdapat masalah dimana data/informasi mengenai sertifikat yang dilakukan pengecekan berbeda dengan data yang ada pada buku tanah pada Badan Pertanahan Nasional. Seperti kasus yang terjadi di Makassar, dimana seorang PPAT yang ingin melakukan pembebanan hak tanggungan terlebih dulu melakukan pengecekan sertifikat online pada sistem Badan Pertanahan Nasional. Hasil Pengecekan Sertipikat Online pada Kantor Badan

Pertanahan Nasional tercantum dalam 1 (satu) atau 2 (dua) halaman yang dapat di print oleh PPAT, dalamnya berisi :

- Nama pemilik sertifikat
- Uraian objek sertifikat (Nomor sertifikat, surat ukur, luas, dll)
- Catatan pendaftaran terakhir
- Daftar Hak Tanggungan (Sertipikat sedang diagunkan atau tidak)
- Blokir (Sertipikat sedang diblokir atau tidak)
- Sita (Sertipikat sedang dalam sita atau tidak)
- Riwayat Kasus
- Waktu Pengecekan Sertipikat (hanya berlaku 7 hari semenjak hasil pengecekan dicetak)

Gambar 1. Hasil pengecekan sertifikat online pada aplikasi Badan Pertanahan Nasional di Kota Makassar.

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**
KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR
Alamat: Jl. A.P. Petta Rani KOTA MAKASSAR

PENGECHEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 35825 / 2022 (klarifikasi 1)
NTPN : 820220711578230 11/07/2022 10:50:35

Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 20632
- Kelurahan Paropo
- No Seri : AX 095254
- NIB : 20010908.01680
- No SU.01095/2004
- No SK :
- Luas : 182 m2
- Tanggal Penerbitan : 02/05/2005
- Tanggal Berakhir Hak :
- Asal Hak : Konversi

Nama Pemilik

- H S AN H. JM. ., SE, makassar, 1 FEBRUARI 19 9

Penunjuk

- Akta Jual Beli Tgl.01 -0 -2002 No.228/III/3/KP/VI/2002, Oleh Drs. Mu ar Kasim. Selaku PPAT Kec. Panakkukang.

Catatan Pendaftaran Terakhir

- HAK TANGGUNGAN Tanggal 21/04/2021
- ROYA Tanggal 11/02/2021

Daftar Hak Tanggungan

- Nomor 01 17/202 KOPERASI SAUDAGAR UTAMA SULAWESI Peringkat 1

Blokir

- Sertipikat ini tidak terdapat blokir

Sita

- Sertipikat ini tidak terdapat sita

Informasi Kasus

- Sertipikat ini tidak terdapat sengketa / konflik / perkara

* Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal Juli 2022 pukul
* Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terdapat perubahan data maka akan diinformasikan kepada Pemohon.
* Pastikan kesesuaian penguasaan fisik pemegang hak atas tanah ini dengan bentuk dan letaknya melalui aplikasi 'Sentuh Tanahku' atau <https://bhumi.atribon.go.id>
* Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak atas Tanah maka pemohon melakukan klarifikasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan.

Setelah hasilnya keluar, data pada sertifikat yang dipegang oleh PPAT telah sesuai dengan data yang ada pada sistem Badan Pertanahan Nasional serta tidak terdapat blokir terhadap sertifikat tersebut, dimana dalam hal ini PPAT dapat melanjutkan tahap selanjutnya yaitu pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibuat karena terhadap objek sertifikat tersebut nantinya akan dilakukan roya terlebih dahulu dari Kreditur (Bank) sebelumnya. Pada saat akan dilakukan roya manual (offline) pada Badan Pertanahan Nasional, terdapat masalah dimana terhadap sertipikat tersebut ternyata terdapat blokir atas permintaan dari Kejaksaan Negeri, dimana tanggal blokir tersebut jatuh pada tanggal sebelum dilakukan pengecekan sertifikat online pada sistem Badan Pertanahan Nasional.

Hal ini berarti sertifikat tersebut telah terblokir atas permintaan dari Kejaksaan Negeri sebelum dilakukan pengecekan sertifikat pada sistem Badan Pertanahan Nasional. Hal ini tentu menjadi masalah bagi PPAT dan Kreditur, dimana seorang PPAT tidak dapat melanjutkan pembebanan atas hak tanggungan dikarenakan pada sertifikat tersebut terdapat blokir yang berarti sertifikat tersebut tidak dapat dilakukan pembebanan maupun peralihan hak. Sedangkan kerugian terhadap Kreditur (dalam hal ini Bank), dimana dana pinjaman telah dicairkan untuk nasabah pada saat telah dilakukan

penandatanganan SKMHT, namun Kreditur tidak mendapatkan hak sebagai Kreditur Separatis yang diakibatkan oleh sertifikat yang dijaminakan belum terpasang oleh Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas Penulis tertarik untuk mengangkat isu Perlindungan Hukum Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Hasil Pengecekan Sertifikat Online Yang Cacat Administrasi Pada Badan Pertanahan Nasional.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum Terhadap Pengecekan Sertifikat Online yang Cacat Administrasi bagi Kreditur (Bank) Sebagai Pemegang Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Hasil Pengecekan Sertifikat Online Yang Cacat Administrasi Dalam Hal Pemasangan Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis bentuk perlindungan hukum kreditur (Bank) terhadap pengecekan sertifikat online yang cacat administrasi.
2. Menganalisis dan Mengevaluasi bentuk pertanggung jawaban hukum Badan Pertanahan Nasional terhadap hasil pengecekan sertifikat online yang cacat administrasi.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dengan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan secara akademik, memberikan sumbangsih teoritik terhadap Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Hasil Pengecekan Sertifikat Online Yang Cacat Administrasi Pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Kegunaan secara praktis, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan kepada:
 - a. Notaris/PPAT, agar mengetahui kewajiban yang telah ditentukan oleh peraturan perundangan dalam menjalankan profesi.
 - b. Pihak yang merasa dirugikan akibat hasil pengecekan online yang cacat administrasi, sebagai gambaran terhadap kasus tersebut ditinjau dari peraturan perundang-undangan.
 - c. Para praktisi hukum dalam menginterpretasikan dan menerapkan ketentuan BW, UUJN, Permen ATR/KBPN dan peraturan lainnya yang terkait dengan Pendaftaran Pengecekan sertifikat secara online.

E. Keaslian Penelitian

Dari hasil penelusuran yang dilakukan terhadap tulisan atau penelitian tentang “Perlindungan Hukum Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Hasil Pengecekan Sertifikat Online Yang Cacat Administrasi Pada Badan Pertanahan Nasional”, pada dasarnya

telah terdapat penelitian sebelumnya yang membahas mengenai Pengecekan Sertifikat sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur, yakni Tesis “Fungsi Pengecekan Sertifikat Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur”, oleh Ratu Ester Damaris Makarunggala, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Narotama, Surabaya, Tahun 2016. Masalah yang diteliti adalah :

1. Bagaimana fungsi pengecekan sertifikat sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi kreditur apabila pengecekan sertifikat tidak sesuai prosedur?

Adapun hasil penelitian dari permasalahan tersebut, yaitu :

1. Fungsi dari pengecekan dalam pembebanan hak tanggungan adalah untuk mengetahui dibuku tanah, apakah tanah tersebut sedang dalam keadaan sengketa atau apakah tanah tersebut dibebani dengan suatu hak tanggungan. Ketentuan mengenai pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan tersebut dimaksudkan agar supaya kepentingan pihak penerima hak tanggungan dalam hal ini kreditur, dapat terlindungi apabila ternyata sertifikat hak atas tanah yang diserahkan kepada PPAT tersebut data yang ada didalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang diserahkan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat.

2. Pengecekan yang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan aturan yang ada, maka hal tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum dan mengakibatkan kedudukan jaminan Hak Tanggungan menjadi cacat hukum. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja tetapi juga jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan dalam hal pengikatan Hak Tanggungan ini adalah kreditur.

Adapun persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama mengkaji tentang perlindungan hukum terhadap pengecekan sertifikat bagi kreditur. Adapun perbedaan yang mendasar adalah dalam penelitian Ratu Ester Damaris Makarunggala lebih menekankan kepada fungsi terhadap pengecekan sertifikat dan prosedur dalam melakukan pengecekan sertifikat, sedangkan tesis yang dibuat oleh penulis lebih menekankan hasil pengecekan sertifikat online yang hasilnya tidak sesuai dengan buku tanah yang terdapat dalam Badan Pertanahan Nasional.

Selain tesis oleh Ratu Ester Damaris Makarunggala, Penulis juga memasukkan karya ilmiah lain sebagai pembandingan untuk Orisinalitas Penelitian yakni tesis dengan judul "Keabsahan Validitas Data Hasil

Pengecekan Sertifikat Elektronik Dan Pengecekan Langsung” oleh Desi Nurwiyanti, Fakultas Hukum Universitas Pancasila, Jakarta, Tahun 2021.

Masalah yang diteliti adalah :

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam hal melakukan pengecekan sertipikat melalui sistem pengecekan elektronik dan pengecekan langsung pada kantor pertanahan?
2. Bagaimana kepastian hukum terhadap keabsahan validitas data hasil pengecekan sertipikat melalui sistem pengecekan elektronik dan pengecekan langsung pada kantor pertanahan ?

Adapun hasil penelitian dari permasalahan tersebut, yaitu :

1. Tanggung jawab PPAT terhadap sertipikat hanya sebatas pengecekan saja, dengan dilakukannya pengecekan sertipikat baik melalui sistem pengecekan secara elektronik atau pengecekan langsung pada kantor pertanahan adalah untuk mengetahui pada buku tanah bahwa keadaan sertipikat tersebut bersih dan tidak ada sengketa, setelah itu PPAT diberi kewenangan untuk mengkonstantir suatu perbuatan hukum atas tanah antara pihak-pihak ke dalam akta. Oleh karena itu jika saat ini pengecekan sertipikat yang diberlakukan sistem pengecekan elektronik dan didalam aplikasi ATR/BPN menyebutkan “PPAT harus bertanggung jawab atas kebenaran seluruh data yang diinput dalam permohonan dan saat ini menguasai sertipikat asli yang akan didaftarkan”, PPAT sendiri tidak mengetahui

sertipikat yang dipegang/dikuasainya saat itu asli atau palsu, karena sertipikat adalah ranah kewenangan dan tanggung jawab BPN.

2. Keabsahan validitas data hasil pengecekan sertipikat baik melalui sistem pengecekan elektronik atau pengecekan langsung pada kantor pertanahan adalah untuk memastikan antara sertipikat dan buku tanah di kantor pertanahan atau BPN sudah diverifikasi dan sesuai. Keberlakuan keabsahan validitas data hasil pengecekan sertipikat langsung (manual) dimana dalam blanko sertipikat tertera tulisan/cap kalimat keterangan dari kantor pertanahan setempat “Telah diperiksa dan sesuai dengan buku tanah pada kantor pertanahan Kota/Kabupaten....., yang di mohon oleh.....selaku PPAT, tanggal.....”, dengan demikian maka tulisan/cap kalimat keterangan tersebut memberikan dampak kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Namun semenjak diberlakukan pengecekan sertipikat melalui sistem pengecekan elektronik, keberlakuan keabsahan validitas data hasil pengecekannya terletak pada muatan informasi data yang ada didalam sistem aplikasi, tetapi muatan informasi data yang diberikan pada aplikasi ATR/BPN seringkali ditemukan perbedaan dengan datadata yang ada pada fisik sertipikat asli, karena masalah tersebut akhirnya memberikan dampak tidak adanya kepastian hukum, sehingga informasi terhadap lalu lintas pertanahan menjadi tidak valid.

Adapun persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama mengkaji tentang pengecekan elektronik sertipikan pada kantor pertanahan. Adapun perbedaan yang mendasar adalah dalam penelitian Desi Nurwiyanti lebih menekankan kepada tanggung jawab seorang PPAT dalam kewajibannya untuk melakukan pengecekan sertifikat pada kantor pertanahan dan mengenai validitas hasil pengecekan tersebut, sedangkan tesis yang dibuat oleh penulis lebih menekankan hasil pengecekan sertifikat online yang hasilnya tidak sesuai dengan buku tanah yang terdapat dalam Badan Pertanahan Nasional dan pertanggungjawaban hukum Badan Pertanahan Nasional terhadap hasil pengecekan yang tidak sesuai tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris

Kata Notaris berasal dari kata "*Nota literaria*" yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan nara sumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*).²

Istilah Notaris juga pada dasarnya berasal dari kata "*Notarius*" untuk tunggal dan *Notarii* untuk jamak, yaitu nama yang diberikan kepada orang-orang Romawi yang bertugas untuk menjalankan pekerjaan menulis atau orang-orang yang membuat catatan pada masa lalu. Namun fungsi *Notarius* pada zaman tersebut berbeda dengan fungsi Notaris pada saat ini.³

Notaris adalah pejabat umum yang telah diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk melaksanakan sebagian dari tugas Negara, demi tegaknya kaidah-kaidah hukum khususnya perbuatan hukum dalam bidang hukum keperdataan.⁴ Pasal 1 Angka 1

² G.H.S Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga , Jakarta, 1991, hal. 31.

³ Abdul Ghofur Anshory, *Lembaga Kenotariatan Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2016, hal. 8.

⁴ I Dewa Made Dwi Sanjaya, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan Covernote Dalam Pemberian Kredit*, Riau Law Jurnal, Volume 1, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Mataram, 2017, hal. 2

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dengan demikian, Notaris memiliki tugas untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan Notaris menjadi lebih luas dengan diubahnya Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris lama, menjadi :

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Pada awalnya jabatan Notaris hakikatnya adalah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan, jadi sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan Notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.⁵

⁵ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hal. 16.

Openbare Ambtenaren yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, untuk dapat membuat suatu akta otentik seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Namun dalam Pasal 1868 itu tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai siapa yang dimaksud sebagai pejabat umum tersebut.⁶

Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai Pejabat Publik. Khusus berkaitan dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.⁷

Mendasarkan pada nilai moral dan etik Notaris, maka pengembanan jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembannya dihayati sebagai panggilan

⁶ *Ibid*

⁷ *Ibid*

hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya.⁸

Dengan demikian Notaris merupakan suatu Jabatan (Publik) yang mempunyai karakteristik, yaitu :⁹

a. Sebagai Jabatan

UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN.

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

b. Notaris mempunyai kewenangan tertentu

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) UUJN.

c. Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah

Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan (Pasal 1 ayat (14) UUJN). Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan)

⁸ Herlien Budiono, *Notaris dan Kode Etiknya, Upgrading & Refreshing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia*, Medan, 2007, hal. 3.

⁹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, *Op. cit.*, hlm. 15-16.

dari yang mengangkatnya, yaitu pemerintah. Dengan demikian, Notaris dalam menjalankan jabatannya :

1. Bersifat mandiri (autonomous);
 2. Tidak memihak siapa pun (impartial);
 3. Tidak tergantung kepada siapa pun (independent), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain;
- d. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tetapi tidak menerima gaji maupun uang pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.
- e. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat
Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat, masyarakat dapat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

Sebagai pejabat umum, Notaris harus berjiwa Pancasila, taat kepada hukum, sumpah jabatan, Kode Etik Notaris, dan berbahasa Indonesia yang baik. Segala tingkah laku Notaris baik di dalam ataupun di luar menjalankan jabatannya harus selalu memperhatikan peraturan hukum yang berlaku, dan yang tidak kalah penting juga Kode Etik Notaris.¹⁰

Kebutuhan akan hukum memang merupakan kebutuhan primer yang tak terelakkan dalam kehidupan manusia bermasyarakat. Tak dapat dibayangkan adanya masyarakat dan

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti , Bandung, 2006, hal. 89.

ketertibannya tanpa kehadiran hukum di dalamnya.¹¹ Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa hukum, dan perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris, oleh karena itu Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.¹²

Dalam kaitannya dengan masyarakat, kedudukan seorang Notaris sebagai fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam proses hukum.¹³

Secara filosofi pengangkatan Notaris sebagai pejabat umum, yaitu untuk memberikan perlindungan dan jaminan demi tercapainya

¹¹ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, , *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hal. 253.

¹² Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia*, *Op.cit.*, hlm. 14

¹³ Tan Tong Kie, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktik Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hal. 444.

kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan rasa aman kepada Notaris agar dapat melaksanakan kewenangannya dengan sebaik-baiknya dan akta yang dibuatnya dapat digunakan oleh pihak. Selain itu memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara yang menggunakan jasanya. Secara sosiologis, pengaturan Notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dikarenakan banyaknya masalah yang dihadapi Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya, seperti digugat atau dilaporkan kepada penegak hukum oleh masyarakat. Dengan adanya masalah seperti itu, maka Notaris perlu mendapat perlindungan hukum dari negara, yang dituangkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.¹⁴

Dari apa yang dikemukakan di atas terlihatlah dengan jelas bahwa tugas jabatan Notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *Grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu

¹⁴ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hal. 35-36

peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁵

1. Kewenangan dan Kewajiban Notaris

a. Kewenangan Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, definisi dari kata wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak. Sedangkan definisi dari kata kewenangan adalah hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.¹⁶

Kewenangan Notaris telah ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris itu sendiri. Khususnya dalam membuat akta, yaitu untuk perbuatan atau tindakan hukum yang diperintahkan oleh :¹⁷

- a. Undang-undang; atau
- b. para pihak sendiri yang datang menghadap Notaris yang dikehendaki dalam bentuk akta Notaris.

Kewenangan Notaris meliputi tugas-tugas jabatan yang merupakan tugas utama dari Notaris yaitu pembuatan akta otentik dan kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Tugas dan kewenangan Notaris dimaksud kemudian diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 :

¹⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2018, hal. 13.

¹⁶ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hlm. 1128.

¹⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia*, *Op.cit.*, hlm. 3

Notaris berwenang membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *Grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Rumusan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut berbeda dengan Peraturan Kenotariatan yang berlaku sebelumnya yaitu *Ordonansi Staatblad* 1860 Nomor 3 yang hanya memberikan kewenangan kepada Notaris sebagai satu-satunya pembuat akta otentik. Dalam Pasal 15 tersebut sebagaimana dijelaskan di atas, selain memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat Akta otentik diberikan pula kewenangan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁸ Kewenangan pejabat atau orang lain yang dimaksud dalam Pasal 15 tersebut bahwa Notaris berwenang untuk menerbitkan akta otentik sepanjang tidak ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan yang lain.¹⁹

Berdasarkan kewenangan di atas, Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris. Notaris harus

¹⁸ Abdul Ghofur Anshory, *Op.cit.*, hlm. 15.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 16.

mematuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk memenuhi tugas pekerjaannya. Disamping itu berlaku baginya peraturan yang berkembang di dalam literatur dan peradilan. Salah satu yang terpenting ialah berkaitan dengan kewajiban untuk menyelidiki dengan cermat.²⁰

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris, Notaris juga memiliki kewenangan lain pada Ayat (2) berupa:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyiapkan akta, membuat *Grosse*, salinan dan kutipan akta,

²⁰ Marthalena Pohan, *Tanggung Gugat Advocaat Dokter dan Notaris*, Bina Ilmu Offset, Surabaya, 1985, hal. 128.

semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.²¹

Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, wewenang Notaris meliputi 4 hal, yaitu:²²

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu, maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta-akta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan.
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya.

²¹ Wiratni Ahmadi, Sari Wahjuni dkk, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Logoz Publishing, Bandung, 2016, hal. 6.

²² G.H.S. Lumban Tobing, *Op.cit.*, hlm. 49 – 50.

Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.

- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap.

b. Kewajiban Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kewajiban diartikan sebagai sesuatu yang diwajibkan, sesuatu yang harus dilaksanakan atau dapat diartikan juga sebagai suatu keharusan.²³ Jadi, kewajiban Notaris adalah sesuatu yang harus dilaksanakan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya, karena sudah menjadi suatu keharusan yang diwajibkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selain diberikan wewenang, diharuskan juga taat kepada kewajiban yang diatur oleh UUJN dan Kode Etik Notaris serta diwajibkan untuk menghindari larangan-larangan dalam menjalankan jabatannya tersebut.

²³ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Op.Cit.*, hal 1123.

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, dibedakan menjadi empat poin yakni :²⁴

1. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
2. tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
3. tanggung jawab Notaris berdasarkan PJN terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
4. tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk *in originali*. Dalam penjelasan UUJN dijelaskan Akta *in originali* adalah akta yang dibuat oleh Notaris dengan menyerahkan aslinya kepada pihak yang bersangkutan. Akta-akta yang termasuk dalam Akta *in originali* adalah :²⁵

- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- b. Akta penawaran pembayaran tunai;
- c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- d. Akta kuasa;

²⁴ Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003, hal. 21.

²⁵ Pasal 16 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 5491.

- e. Akta keterangan kepemilikan; dan
- f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Seorang Notaris juga harus bisa menjaga kerahasiaan terkait pembuatan akta. Notaris dilarang mengumbar informasi tentang klien tanpa ada persetujuan dari sang klien. Kerahasiaan ini juga merupakan amanat dari sumpah Notaris. Dengan menjaga rahasia klien, Notaris juga sudah bertindak netral. Namun demikian, seorang Notaris dapat mengungkapkan informasi tentang rahasia para klien jika undang-undang mewajibkannya.

Notaris juga berkewajiban untuk membuat dokumen atau akta yang diminta masyarakat. Ia tidak dapat menolak permohonan tersebut, seorang Notaris dapat dituntut jika menolak untuk membuat akta tanpa alasan yang jelas karena kewajiban membuat dokumen diamanatkan oleh undang-undang.

B. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. Perkembangan PPAT dan Perkembangan Akta PPAT (Pejabat Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Keberadaan PPAT sebagai pejabat umum belum setua lembaga notariat yang sudah ada sejak 3 (tiga) abad yang silam. Apabila dicermati, UUPA di dalamnya tidak diatur mengenai PPAT yang mempunyai tugas khusus untuk membuat akta-akta mengenai

tanah.²⁶ Penyebutan PPAT kali pertama disinggung di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Kata “pejabat” pada Pasal di atas tidak diikuti dengan kata “pembuat akta tanah”. Pada intinya pasal tersebut menyatakan bahwa semua perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah sebagai jaminan utang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan “pejabat” yang ditunjuk oleh Menteri (waktu itu Menteri Agraria). Ketentuan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya dan bentuk akta dari “pejabat” tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.²⁷

Penyebutan nama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara lengkap baru terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria

²⁶ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbag Pressindo, Yogyakarta, 2011, hal. 42.

²⁷ *Ibid*, hlm. 42-43

Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta. Sebagai “penjabat” maka kedudukan PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan dan PPAT bukan sebagai pejabat yang mandiri. Artinya sebagai “penjabat” maka PPAT hanya seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Menteri Agraria yang merupakan pejabat utama dalam pembuatan akta. Jadi, tugas pokok PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (yang telah dicabut) adalah membantu Menteri Agraria untuk membuat akta-akta pemindahan hak, pemberian hak baru, penggadaian tanah, dan pemberian hak tanggungan atas tanah. Karena statusnya hanya sekadar sebagai “penjabat” maka pengaturan mengenai PPAT cukup dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961.²⁸

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, status PPAT sebagai “penjabat” ditingkatkan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Pada Pasal 12 ayat (1) huruf b menyebutkan keberadaan PPAT sebagai “pejabat” (bukan penjabat) yang berwenang membuat akta pembebanan hak jaminan terhadap bagian rumah susun di atas tanah hak pakai yang berasal dari tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara. Perubahan status “penjabat” ke “pejabat” tersebut mengandung arti bahwa pejabat cenderung menunjuk kepada orang yang memegang jabatan

²⁸ *Ibid, hlm. 43*

tersebut, sehingga mempunyai kedudukan yang mandiri, dan bukan sebagai orang yang diperbantukan untuk menjalankan tugas tertentu.²⁹

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum itu dikukuhkan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kemudian status dan kedudukan PPAT dikuatkan lagi dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menegaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.³⁰

Berkaitan dengan uraian di atas, ada 5 (lima) tahap yang merupakan sejarah singkat akta PPAT.

1. Awal mula kelahiran institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan jabatannya pada waktu itu dapat mencetak/membuat blangko akta sendiri atau memakai blangko yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta *juncto* Lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.104/DJA/77.
2. Blangko akta PPAT selanjutnya dibuat dicetak dan diambil alih oleh sebuah yayasan milik (didirikan) oleh BPN sendiri. Dan sekarang ini yayasan tersebut sudah tidak mencetak dan menjual blangko akta PPAT karena berdasarkan

²⁹ *Ibid*, hlm. 44

³⁰ *Ibid*.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, menyebutkan yayasan tidak diperbolehkan untuk berbisnis. Dan percetakan/penjualan blangko akta PPAT tersebut merupakan bagian dari bisnis yayasan tersebut.

3. Pernah terjadi kekurangan/ketiadaan blangko akta PPAT, sehingga BPN mengeluarkan keputusan bahwa blangko akta PPAT boleh difotokopi dengan memberlakukan kembali Surat Kepala BPN Nomor 640-1887 tanggal 16 Juli 2002 juncto Nomor 640-1884 tanggal 31 Juli 2003 yang menegaskan bahwa blangko akta PPAT dapat difotokopi yang dilegalisasi oleh Kepala Kanwil BPN atau Kepala Kantor Pertanahan/BPN Kota/Kabupaten setempat.
4. Pada tahun 2009, percetakan/pengadaan dilakukan oleh BPN dan dibagikan secara gratis kepada para PPAT.³¹
5. Dengan berlakunya Pasal II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka ketentuan mengenai blangko akta PPAT yang masih tersedia di Kantor BPN atau masing-masing PPAT, PPAT pengganti, PPAT Khusus masih dapat dipergunakan.

Akta itu tidak boleh berbeda dengan lampiran akta yang sudah ditentukan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³²

Definisi lain dari PPAT, yaitu disebutkan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak

³¹ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 103-104

³² Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta Tanah*, Karya Media, Yogyakarta, 2014, hal. 12-13.

atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.³³ Kemudian PPAT disebut juga pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.³⁴ Bentuk akta PPAT tersebut ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik.³⁵

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambtenaren*, yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara (BW) dan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Menurut kamus hukum, salah satu arti *ambtenaren* adalah pejabat. Dengan demikian tugas *openbare ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas bertalian dengan kepentingan publik sehingga tepat jika *openbare ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik. Khusus *openbare ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik. Dengan demikian, pejabat umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau

³³ Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

³⁴ Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁵ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta autentik.³⁶

Boedi Harsono menyebutkan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.³⁷ Sri Winarsi juga menyebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT tersebut.³⁸ Budi Untung menyebutkan PPAT merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan subjek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta autentik.³⁹

Berangkat dari definisi di atas maka sebagai pejabat umum, PPAT berkedudukan sebagai berikut:⁴⁰

- a. Mandiri (*independent*);
- b. Imparsial (tidak memihak);
- c. Bukan bawahan atau subordinasi pihak lain yang mengangkatnya;
- d. Mempunyai wewenang yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang mengatur jabatan tersebut (atributif); dan
- e. Akuntabilitasnya kepada masyarakat, negara, dan Tuhan.

³⁶ Habib Adjie, Sekilas..., *op.cit*, hal. 16-20.

³⁷ Salim HS, *loc.cit*.

³⁸ *Ibid.*, hal. 88

³⁹ Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, ANDI, Yogyakarta, 2015, hal. 26.

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 102.

Dalam berbagai aturan hukum yang mengatur eksistensi PPAT sebagaimana tersebut di atas bahwa PPAT diberi kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta tertentu. Sebagai pejabat umum, PPAT juga 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.⁴¹

2. Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan Kewenangan PPAT

PPAT sebagaimana yang telah diuraikan di atas memiliki tugas pokok dan kewenangan. Tugas pokok PPAT 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

⁴¹ Ibid, hal. 102-103.

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁴²

Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi:⁴³

1. Akta Jual Beli.

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.⁴⁴

2. Akta Tukar-Menukar.

Tukar-menukar adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya dari pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun yang satu kepada pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun yang lain. Dalam tukar-menukar ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek tukar-menukar.⁴⁵

3. 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 kepada pemberi hibah tanpa pembayaran sejumlah uang oleh penerima hibah. Dalam hal ini, penerima hibah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi objek hibah.⁴⁶

4. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (*inbreng*)

Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*) adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh

⁴² Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴³ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴⁴ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia, Jakarta, 2016. hal 119.

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ *Ibid*, hal. 119-120

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 (*inbrens*).⁴⁷

5. Akta Pembagian Hak Bersama.

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 persetujuan bahwa harta waris diberikan kepada seorang atau lebih dari satu orang ahli waris yang lain.⁴⁸

6. 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.⁴⁹

7. Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT hak tanggungan adalah 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵⁰

Dalam pemberian hak tanggungan ini diatur ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitor kepada kreditur sehubungan dengan utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur yang bersangkutan (*kreditur preferen*) dari kreditur-kreditur yang lain (*kreditur konkuren*). Jadi, pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman atas kredit

⁴⁷ *Ibid*, hal. 120

⁴⁸ *Ibid*.

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ *Ibid*

yang bersangkutan.⁵¹

8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan adalah perbuatan hukum oleh pemegang hak atas tanah atau hak pemiliksatuan rumah susun sebagai pemberi hak tanggungan atau debitor kepada bank sebagai pemegang hak tanggungan atau kreditur untuk membebani hak tanggungan.⁵²

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 Membebaskan 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 membebaskan hak tanggungan; tidak memuat kuasa substitusi; dan mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.⁵³

Untuk melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud di atas mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak

⁵¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 72

⁵² Ibid, hal. 121

⁵³ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata Edisi Revisi*, Alumni, Bandung, 2010, hal. 171

di dalam daerah kerjanya.⁵⁴ Meski kewenangan PPAT tersebut di atas diperoleh dari Pemerintah, namun jabatan PPAT merupakan profesi yang mandiri, yaitu:⁵⁵

- a. 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 autentik;
- b. Mempunyai fungsi pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga PPAT berkewajiban memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada pihak yang memerlukan;
- c. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekam dari perbuatan-perbuatan) sehingga PPAT wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan dihadapan mereka;
- d. Mengesahkan perbuatan hukum diantara para pihak bersubstansi;
 - Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
 - Menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.
- e. Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
 - Menjamin kepastian tanggal penanda tangan akta;
 - Bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam mendaftarkan tanah agar tercipta tertib administrasi pertanahan;
 - 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 tangan akta-akta tersebut, serta mengirimkan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

Kendati demikian, PPAT mempunyai tugas untuk membantu pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta-akta

⁵⁴ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵⁵ Husni Thamrin, *op.cit*, hal. 58

otentik atas perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, 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.⁵⁶

Pembuatan akta tersebut oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut.⁵⁷

3. Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Secara yuridis PPAT berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) jenis yang jenis PPAT tersebut, yaitu:

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan

⁵⁶ Ibid, hal. 59.

⁵⁷ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 166

- untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
2. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
 3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

PPAT Sementara yang dimaksud adalah Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.⁵⁸

Sedangkan PPAT Khusus adalah Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.⁵⁹

Perbedaan antara ketiga jenis PPAT tersebut di atas yaitu, untuk PPAT harus lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan, lulus ujian yang diselenggarakan oleh

⁵⁸ Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵⁹ Pasal 5 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.⁶⁰ Sedangkan untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus tidak perlu lulus pendidikan sebagaimana yang diuraikan di atas, karena PPAT Sementara dan PPAT Khusus diangkat karena jabatannya. PPAT dan PPAT Sementara (Camat/Kepala Desa) harus mengangkat sumpah di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Sedangkan PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah jabatan sebagai PPAT.⁶¹

Sehubungan dengan ketiga jenis PPAT tersebut di atas, maka fungsi akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai arti yang sangat penting terhadap transaksi hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, karena mempunyai kegunaan atau manfaat sebagai alat bukti. Adapun fungsi akta PPAT yaitu sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dan dijadikan dasar yang kuat untuk pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁶² Sehingga akta PPAT dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang

⁶⁰ Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁶¹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *op.cit*, hal. 162-163.

⁶² Salim HS, *op.cit*, hal. 75.

bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.⁶³

Selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftaran oleh Kepala Kantor Pertanahan.⁶⁴ Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.⁶⁵

4. Cacat Administrasi pada Sertipikat

Telah dijelaskan dalam PP Pendaftaran Tanah, dirumuskan bahwa sertipikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis objek yang di daftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing di bukukan dalam buku tanah. Keberadaan sertipikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak memiliki kekuatan sempurna. Hal ini

⁶³ Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁶⁴ Penjelasan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶⁵ Penjelasan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Dalam pasal 19 UUPA juga disebutkan bahwa sertifikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertifikat tanahnya, dan jika dapat dibuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut, maka sertifikat dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan Kepala BPN dapat memerintahkan hal tersebut.

Definisi pembatalan hak atas tanah yang diatur dalam PMNA/KKBPN No. 9 Tahun 1999 masih dapat digunakan mengingat aturan peralihan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yaitu dalam Pasal 84 ditegaskan bahwa Ketentuan PMNA/KKBPN Nomor 9 Tahun 1999, sepanjang mengatur tata cara pembatalan Hak Atas Tanah Negara yang bertentangan dengan Peraturan ini dan definisi pembatalan hak yang terdapat dalam PMNA/KKBPN Nomor 9 Tahun 1999; tidak bertentangan dengan substansi hukum yang ada dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011.

Dimana dalam PMNA No 9 Tahun 1999 dalam Pasal 1 angka 14 disebutkan bahwa pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum

administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Selanjutnya dalam Perkaban No 3 Tahun 2011 disebutkan dalam Pasal 62 bahwa:

- 1) Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan.
- 2) Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
 - b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
 - c. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
 - d. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
 - e. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
 - f. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan
 - g. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Jika Penulis melihat berdasarkan ketentuan diatas maka yang dimaksud sebagai cacat administrasi adalah ketidak sesuaian antara data yang ada dalam sertipikat dengan keadaan yang ada di lapangan yang disebabkan oleh adanya *human error* dalam proses penerbitan sertipikat.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta PPAT

1. Pengertian dan Dasar Hukum Akta PPAT

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan atas dasar ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 sebagai pelaksana UUPA, ditentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan melalui suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta yang dimaksud harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yaitu PPAT. Adanya unsur absolut yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni akta yang dibuat oleh PPAT tersebut.

Secara konseptual, akta PPAT ditentukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain :

Penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Esensi akta PPAT dalam konsepsi ini, yaitu fungsi akta sebagai alat pembuktian juga tentang akibat hukum PPAT. Akta PPAT dikatakan sah, apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan (Pasal 1320 KUHPerdara). Apabila syarat subjektif dalam sahnya perjanjian tidak dipenuhi, maka akta PPAT tersebut dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan, dan apabila syarat objektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat oleh para pihak batal demi hukum.⁶⁶

Selain itu di dalam konsepsi ini juga memuat tentang perbuatan hukum yang dibatalkan sendiri oleh para pihak, sedangkan perbuatan hukum tersebut sudah didaftar di Kantor Pendaftaran, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Berkaitan dengan membatalkan pendaftaran yang dimaksud, maka diperlukan alat bukti lainnya yang berupa putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.⁶⁷

1. Pasal 1 angka 4 PP No. 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka 4 PKBPN No. 1 Tahun 2006 menetapkan “Akta PPAT

⁶⁶ Salim H.S., *Op.Cit.* hal. 68

⁶⁷ *Ibid*

adalah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Adapun Salim HS berpendapat dari definisi-definisi di atas, esensi akta PPAT adalah sebagai alat pembuktian, dan tidak disajikan tentang hal-hal yang berkaitan dengan klausula-klausula atau aturan yang memuat dalam akta itu. Atas dasar hal tersebut, menurut beliau pengertian akta PPAT perlu disempurnakan dengan memberikan pengertian akta PPAT sebagai :⁶⁸

Surat tanda bukti, yang dibuat di muka dan di hadapan PPAT, yang memuat tentang klausula-klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, dan Pihak Kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian akta secara umum, bahwa akta mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Fungsi formil (*formalitas causa*) yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum;

⁶⁸ *Ibid*, hal. 69-70

2. Fungsi alat bukti (*probationis causa*) bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnyanya perjanjian, tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Dari pendapat Sudikno, akta yang mempunyai fungsi formil bukan untuk sahnyanya perbuatan hukum, begitu pula dalam ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 pada Pasal 19 tidak menyebutkan akta PPAT sebagai syarat yang menentukan keabsahan perjanjian pengalihan hak atas tanah, namun adanya akta tersebut dimaksudkan sebagai alat bukti sempurna tentang adanya pengalihan hak tersebut.⁶⁹

Berdasarkan uraian di atas keabsahan perjanjian jual beli tidak mungkin dijamin tanpa sekaligus melibatkan PPAT. Akta PPAT berfungsi sebagai bukti sempurna adanya perjanjian pengalihan hak atas tanah sehingga tanpa adanya akta demikian sulit menyatakan bahwa perjanjian dimaksud adalah sah.⁷⁰

2. Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

⁶⁹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hal. 263

⁷⁰ *Ibid*

Hak Tanggungan dapat berfungsi sebagai pengaman kredit perbankan dengan jaminan tanah dan bangunan. Khususnya kepada pihak kreditur, tanah yang dijamin harus memberikan kepastian bahwa setiap saat bila perlu dapat dengan mudah dijual dan hasilnya cukup untuk membayar kembali kredit dan bunga yang harus dibayar oleh debitor.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Apabila karena sesuatu hal tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.⁷¹

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai

⁷¹ Bagian Penjelasan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.⁷²

Menurut Pasal 10 ayat 1 dan ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 2 PP No. 31 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai satu-satunya Pejabat yang berhak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

⁷² *Ibid*

Selanjutnya untuk pelaksanaan pembuatan akta juga sudah diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN tersebut sebagai berikut:

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Kemudian menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT bahwa di dalam Akta

Pemberian. Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1)
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut memberikan asas spesialisitas kepada Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya

wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

– Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT dijelaskan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah lain yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT ini disebutkan secara terperinci dalam PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997, yaitu:

1. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

- b. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - e. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - f. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
 - g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
2. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
- a. surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;

- e. dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan yaitu :
 - o dalam hal pewarisan : surat keterangan sebagai ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
 - o dalam hal pemindahan hak melalui jual beli : Akta Jual Beli;
 - o dalam hal pemindahan hak melalui lelang : Kutipan Risalah Lelang;
 - o dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng) (Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan);
 - o dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar: Akta Tukar Menukar;
 - o dalam hal pemindahan hak melalui hibah: Akta Hibah;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
- l. surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh oleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak,

pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang terdaftar dalam suatu usaha usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan terdiri dari :

- a. surat pengantar dari yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
- c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. sertifikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertifikat induk);
- e. Akta Jual Beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terhutang;
- h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;

- i. foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/ apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan bidang tanah dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu, maka pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan lebih dahulu.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri:

- a. surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
- c. fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;

- d. surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
- e. surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76 PMNA / Ka.BPN No.3 Th.1997, yaitu petuk Pajak Bumi, girik, kekitir, Verponding Indonesia atau akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, atau akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- h. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
- l. surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya

dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur.⁷³

Perihal pendaftaran tersebut tidak hanya menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-undang Hak Tanggungan ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan 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 tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.⁷⁴

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib

⁷³ *Ibid*

⁷⁴ *Ibid*

dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.⁷⁵

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditur lain, Hak Tanggungan yang menjaminnya, karena hukum beralih pula kepada kreditur tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.⁷⁶

⁷⁵ *Ibid*

⁷⁶ *Ibid*

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditur, bahwa piutang yang dijaminnya hapus. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedangkan sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai “roya”, dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.⁷⁷

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu :⁷⁸

- a. karena dilepaskan oleh kreditur yang bersangkutan;
- b. pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peingkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; dan
- c. hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

⁷⁷ *Ibid*

⁷⁸ *Ibid*

D. Landasan Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Adapun beberapa pendapat ahli yang menjelaskan tentang perlindungan hukum, diantaranya sebagai berikut:

1) Menurut Satjipto Raharjo.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Atau dengan kata lain, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁷⁹

2) Maria Theresia Geme

Berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan memberlakukan hukum negara secara eksklusif dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.⁸⁰

⁷⁹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 54.

⁸⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani.. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hal. 262.

3) Salim HS

Upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi.⁸¹

4) Setiono

Tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan kententraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁸²

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk

⁸¹ *Ibid.*

⁸² Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*. Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hal. 3.

mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.⁸³

Perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan pada tiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum.

Perlindungan hukum dalam hal ini sesuai dengan teori interpretasi hukum sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaidah

⁸³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 38

dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna undang-undang. Pembenaannya terletak pada kegunaan untuk melaksanakan ketentuan yang konkrit dan bukan untuk kepentingan metode itu sendiri.⁸⁴

Penafsiran sebagai salah satu metode dalam penemuan hukum (*rechtsvinding*), berangkat dari pemikiran, bahwa pekerjaan kehakiman memiliki karakter logikal. Interpretasi atau penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa yang konkrit. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna undang-undang.⁸⁵

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum

⁸⁴ *Ibid.* hal. 39.

⁸⁵ *Ibid.* hal. 40.

sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.
- b. Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, perlindungan hukum yang dipaparkan oleh para ahli, penulis dapat menyimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk perlindungan yang diberikan terhadap individu yang hidup dalam suatu negara yang terkait dengan hak dan kewajiban individu tersebut guna untuk mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan berbangsa dan bernegara serta berguna dalam menegakkan hak-hak asasi manusia itu sendiri.

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Terdapat 2 (dua) istilah yang merujuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang

merujuk hampir semua karakter risiko dan tanggung jawab. *Liability* meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensi seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian yang praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung jawab gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.⁸⁶

Subjek *responsibility* dan subjek kewajiban hukum adalah sama. Tanggung jawab (*responsibility*) merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia. Penampilan tingkah laku manusia terkait dengan kontrol jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektualnya atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan lain

⁸⁶ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo , Jakarta, 2006, hal. 335.

mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan. Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya.⁸⁷

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa:

Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁸⁸

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:⁸⁹

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

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:⁹⁰

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

⁸⁷ Mansyur Efendi, *Dimensi/Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional dan Internasional*, Jakarta:Ghalia Indonesia, 1994, hal. 121.

⁸⁸ Hans Kelsen, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hal. 81

⁸⁹ *Ibid*, hal. 83.

⁹⁰ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media Bandung, 2006, hal. 140.

yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.

4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:⁹¹

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukannya kesalahan tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Sehubungan dengan kasus yang Penulis masukkan dalam tesis ini, maka teori yang berkaitan dengan tanggung jawab pejabat terdapat 2 (dua) teori dari Kranenburg dan Vetig, yaitu:⁹²

⁹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal. 503.

⁹² Rismayanthi, I. A. W. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 1(1), 2016, hlm. 77-93

1. Teori *Fautes Personalle*, yang memiliki arti apabila terdapat kerugian pada pihak ketiga, maka yang bertanggung jawab adalah pejabat berwenang yang dibebankan atas perbuatannya yang telah menimbulkan kerugian tersebut.
2. Teori *Fautes de Services*, yang memiliki arti lebih menekankan bahwa pertanggung jawaban hanya dibebankan pada jabatannya.

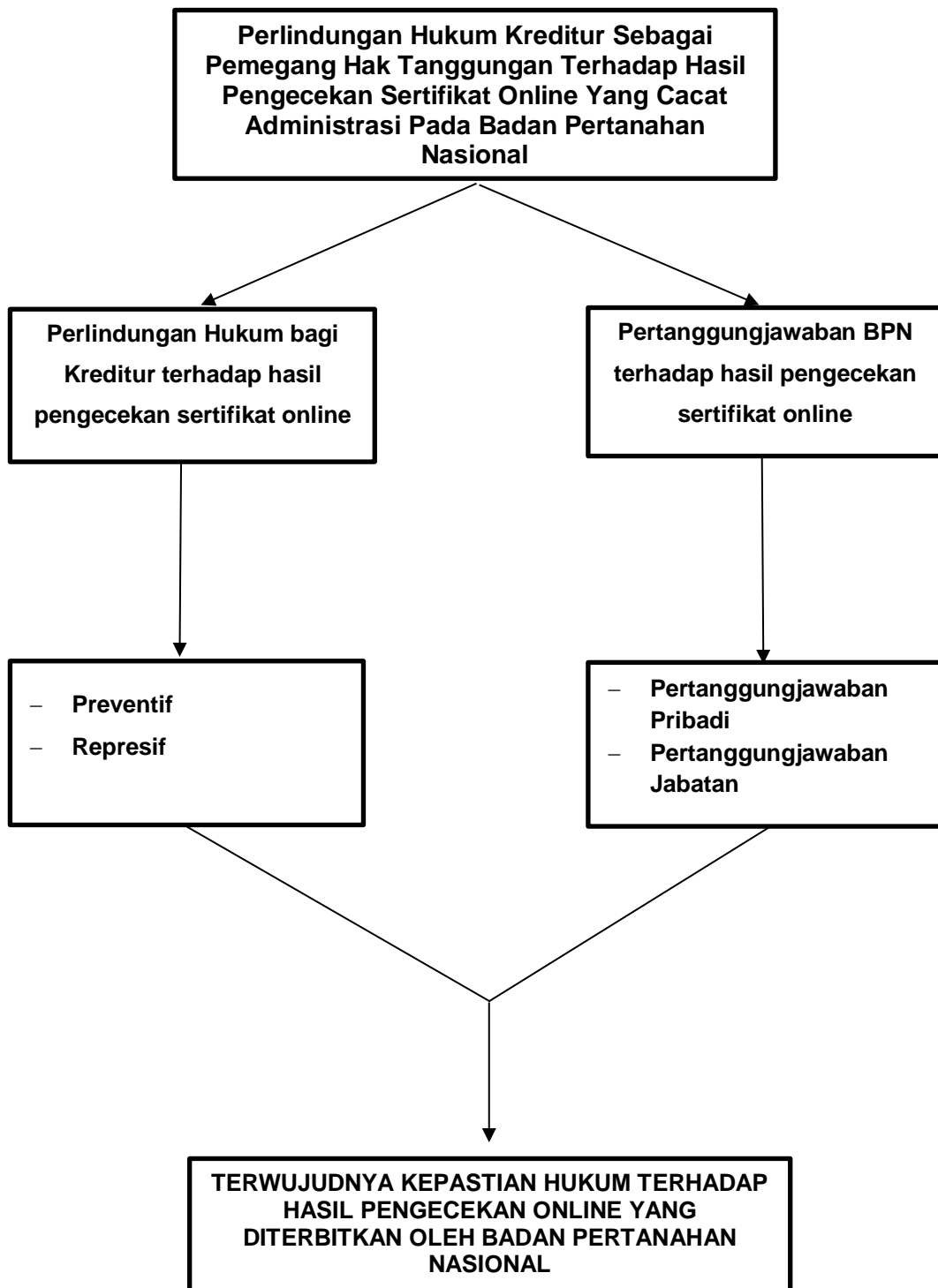
E. Kerangka Pikir

Penelitian mengenai perlindungan hukum kreditur sebagai pemegang hak tanggungan terhadap hasil pengecekan sertifikat online yang cacat administrasi pada badan pertanahan nasional akan dikaji dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Dalam penelitian ini ditetapkan dua variabel yang akan diteliti dan dianalisis, variabel pertama yaitu berusaha menganalisis bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur terhadap hasil pengecekan online yang cacat administrasi pada kantor Badan Pertanahan Nasional, baik secara preventif maupun secara represif dan variabel kedua yaitu berusaha menganalisis dan menjelaskan bagaimana pertanggungjawaban

pihak Badan Pertanahan Nasional terhadap hasil pengecekan online yang cacat administrasi.

Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur terhadap hasil pengecekan online yang cacat administrasi pada kantor Badan Pertanahan Nasional, dijadikan variabel pertama dengan indikator perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Variabel kedua pertanggungjawaban pihak Badan Pertanahan Nasional terhadap hasil online yang cacat administrasi dengan indikator pertanggungjawaban hukum dan akibat hukum. Dari hubungan dua variabel di atas maka tujuan yang hendak dicapai adalah terwujudnya kepastian hukum terhadap hasil pengecekan online yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional.

F. Bagan Kerangka Pikir



G. Definisi Operasional

1. Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jika terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkirakan atau juga berarti hak yang berfungsi menerima pembebanan sebagai sikapnya kepada pihak lain.
2. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, tanah wakaf, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang terlibat.
3. Cacat administrasi adalah adanya kekurangan atau cacat karena tidak melalui prosedur.
4. Tanggungjawab Jabatan adalah keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan.
5. Tanggungjawab Individu adalah seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
6. Pengecekan Sertifikat Online adalah aktivitas yang wajib dilakukan oleh PPAT sebelum melakukan proses peralihan maupun pembebanan hak atas guna memastikan keaslian dari

dokumen autentik atas tanah dan/atau bangunan tersebut secara online.

7. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.