



Tinjauan Yuridis terhadap Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang di Bebani Hak Tanggungan

Rizal Okta Rachman^{1*}, Siti Malikhatus Badriyah²

^{1,2}Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Indonesia

*Korespondensi: rizaloktarachman@gmail.com

Info Artikel

Diterima 22
Mei 2024

Disetujui 21
Juli 2024

Dipublikasikan 10
Agustus 2024

Keywords:
Perlindungan
Hukum, Kreditur,
Hak Milik, Hak
Tanggungan

© 2024 The
Author(s): This is
an open-access
article distributed
under the terms of
the Creative
Commons
Attribution
ShareAlike (CC BY-
SA 4.0)



Abstrak

Hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri, karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Prosedur Hukum pembatalan sertifikat hak milik Hak Tanggungan Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan, kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan setelah hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan, serta upaya yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam hal pelunasan hutang debitur setelah hapusnya hak milik atas tanah. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif, sumber data yang digunakan untuk mendukung penelitian ini adalah sumber data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat diketahui bahwa hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan maka Hak tanggungan juga akan ikut hapus. Hapusnya hak tanggungan maka tidak akan ikut menghapuskan perjanjian pokok. Hapusnya Hak Tanggungan sebagai perjanjian kebendaan mempunyai akibat hukum, yaitu berubahnya posisi kreditur, yang semula berkedudukan sebagai kreditur preferen yang mempunyai hak kebendaan kemudian berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang mempunyai hak perseorangan.

Abstract

The abolition of ownership rights over land which is used as the object of collateral for Mortgage Rights will of course give rise to its own legal problems, because according to the provisions of Article 18 paragraph (1) letter d UUHT, Mortgage Rights are abolished due to the deletion of rights to land which is encumbered with Mortgage Rights. The purpose of this research is to determine the legal procedure for canceling a mortgage rights certificate due to the removal of ownership rights to land as a collateral object, the position of creditors holding mortgage rights after the removal of ownership rights to land used as collateral objects, and the efforts that can be made by creditors in terms of repayment. the debtor's debt after the abolition of ownership rights to the land. This research is descriptive in nature with a normative juridical approach, the data sources used to support this research are secondary data sources which include primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Based on the results of the research and discussion, it can be seen that if the ownership rights to land which are used as collateral for mortgage rights are

removed, the mortgage rights will also be erased. Removing mortgage rights will not eliminate the main agreement. The abolition of mortgage rights as a material agreement has legal consequences, namely a change in the position of the creditor, who was originally positioned as a preferred creditor who has material rights and then becomes a concurrent creditor who has individual rights.

1. Pendahuluan

Manusia sebagai suatu sosok yang tidak dapat hidup sendiri dan kegiatan hidupnya itu kerap kali penuh dengan perhitungan untung dan rugi, membawa manusia itu saling mengikatkan diri dengan orang lain, yang mana peristiwa ini dikenal dengan nama perikatan. Perikatan yang sering terjadi diantara masyarakat itu kerap kali lahirnya didominasi oleh peristiwa perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, selain perjanjian jual beli, perjanjian yang seringkali dibuat dan disepakati para pihaknya adalah perjanjian hutang-piutang, yang mana sudah barang tentu perjanjian hutang-piutang ini dilakukan untuk menopang kebutuhan persediaan dana yang sangat besar. Pada prinsipnya dalam kehidupan seseorang maupun perusahaan itu tidaklah terlepas dari transaksi hutang-piutang yang mana di latar belakang untuk pemenuhan suatu kebutuhan.

Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa (Sari, 2020) (Dana et al, 2021). Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi (Kurniati & Nurhayati, 2021). Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum (Sulistio, 2020). Tanah sebagai agunan kredit sangat diminati oleh bank, tentunya mempunyai tujuan yaitu untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan secara umum yang dikenal dengan lelang, ataupun dengan cara lain yang dapat dimungkinkan yaitu secara dibawah tangan dalam hal debitur wanprestasi (Shella & Ramasari, 2022) (Nugroho, 2023). Namun upaya tersebut adalah upaya terakhir sebelumnya telah dilakukan dengan melalui cara pendekatan kekeluargaan, ataupun peringatan sebelumnya (Wulan et al, 2022). Sehingga didapatkan suatu lembaga pengikatan jaminan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait.

Jaminan kebendaan yang dianggap paling efektif dan aman adalah jaminan hak tanggungan (Tampubolon, 2021). Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, serta jelas dan pasti eksekusinya (Atikah, 2020). Di samping itu, hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Pasal 1 ayat (1) didefinisikan:

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berdasarkan penjelasan umum UUHT, disebutkan bahwa ciri-ciri dari hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah: 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*); 2) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*); 3) Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Korompot, 2023).

Pasal 4 UUHT, telah mengatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, salah satunya adalah hak milik. Hak milik merupakan salah satu hak atas tanah yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi: "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6". Kemudian pada ayat (2) disebutkan "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain" (Abon et al, 2022).

Hak milik memiliki keunikan tanpa batas waktu, maka dari itu hak milik dapat diwariskan kepada keluarga yang ditinggalkan. Namun hak milik itu dapat juga terhapus, dalam Pasal 27 UUPA dinyatakan bahwa hak milik hapus apabila: a) Tanahnya jatuh kepada negara: 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18; 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; 3) Karena ditelantarkan; 3) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2); b) Tanahnya musnah (Wahyudy et al, 2022).

Hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan obyek jaminan hak tanggungan tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri, karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hal ini berarti dengan hapusnya hak milik atas tanah yang dijadikan obyek jaminan hak tanggungan, maka secara otomatis hapus pula hak tanggungan yang melekat atas tanah tersebut. Dengan hapusnya hak tanggungan yang membebani tanah hak milik tidak membuat hapusnya perjanjian utang piutang antara kreditor dan debitor, meskipun debitor tersebut tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang telah dijanjikan. Keadaan yang demikian ini tentunya akan merugikan pemegang hak tanggungan apabila debitor wanprestasi karena kredit yang diberikantidak mendapat jaminan perlindungan hukum secara khusus melainkan hanya mendapat perlindungan hukum secara umum dalam hal pembayaran hutangnya. Untuk melakukan tindakan pencegahan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, pemegang hak tanggungan diberi kewenangan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Persoalan dalam tinjauan yuridis terhadap prosedur pembatalan sertifikat hak milik yang sedang di bebani hak tanggungan ini maka akan digunakan 3 (empat) teori yang dianggap lebih tepat antara lain: 1) Teori Kepastian Hukum, Jan Michiel Otto mengartikan kepastian hukum selaku kemungkinan bahwasanya pada kondisi

tertentu: a) Terdapat sejumlah aturan jelas (jernih), konsisten serta mudah didapatkan, dikeluarkan oleh serta diakui karena (kekuasaan) negara; b) Sejumlah lembaga penguasa (pemerintah) mengaplikasikan sejumlah aturan hukum tersebut dengan konsisten, tunduk serta taat kepadanya; c) Warga secara prinsip menyesuaikan perilakunya atas sejumlah aturan tersebut; d) Hakim (peradilan) yang mandiri serta tak berpikir mengaplikasikan sejumlah aturan hukum itu dengan konsisten ketika mereka menyelesaikan sengketa hukum; e) Keputusan peradilan secara konkrit dijalankan (Rosmaniar et al, 2023); 2) Teori Perlindungan Hukum, Satjipto Raharjo mengungkapkan: "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" (Ibrohim, 2021).

Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan bangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif dengan mengumpulkan data hukum, memeriksa buku dan peraturan perundang-undangan. Metode penelitian normatif mencakup asas hukum, sistematika hukum, tingkat sinkronisasi hukum, sejarah hukum, dan perbandingan hukum, kajian ini akan terfokus pada tinjauan yuridis terhadap prosedur pembatalan sertifikat hak milik yang sedang di bebani hak tanggungan (Bambang, 2017). Tujuannya adalah mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Metodologi penelitian hukum membahas mekanisme pelaksanaannya, termasuk teknik analisis dan konstruksi data (Soerjono, & Mamudji, 2014). Pendekatan yuridis melibatkan analisis bahan bacaan hukum dan data sekunder, sedangkan pendekatan normatif berfokus pada bahan hukum utama seperti teori, asas, dan peraturan terkait, seperti peran notaris dalam perjanjian kerja sama bank sesuai kode etik dan pertanggungjawaban notaris jika tidak sesuai. Data penelitian didasarkan pada kebenaran penelitian (Kartanegara, 2005).

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini mencakup wawancara mendalam, observasi partisipatif, dan analisis dokumen hukum untuk mendapatkan informasi yang relevan dan mendalam. Teknik-teknik ini memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan data yang kaya dan bervariasi, yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Dalam konteks "Tinjauan Yuridis terhadap Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang di Bebani Hak Tanggungan", teknik pengumpulan data tersebut penting untuk memahami proses yuridis dan implikasi hukum yang kompleks. Wawancara mendalam dengan ahli hukum dan praktisi memberikan wawasan langsung tentang praktik dan interpretasi hukum, sementara observasi partisipatif membantu mengidentifikasi dinamika yang terjadi dalam prosedur pembatalan. Analisis dokumen hukum, seperti undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan, memberikan kerangka kerja yuridis yang diperlukan untuk menganalisis kasus secara menyeluruh. Kombinasi teknik pengumpulan data ini

memastikan bahwa penelitian didasarkan pada bukti yang kuat dan interpretasi yang mendalam, yang menghasilkan kesimpulan yang akurat dan dapat diandalkan.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif untuk mendapatkan hasil dan kesimpulan yang akurat. Analisis kualitatif memungkinkan peneliti untuk memahami fenomena secara mendalam melalui pengumpulan dan interpretasi data non-numerik, seperti wawancara, observasi, dan dokumentasi. Dalam konteks "Tinjauan Yuridis terhadap Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang di Beban Hak Tanggungan", analisis kualitatif memberikan pemahaman yang komprehensif tentang aspek hukum dan prosedural dari pembatalan sertifikat hak milik yang telah dibebani hak tanggungan. Pendekatan ini memungkinkan eksplorasi detail yuridis dan prosedural, serta memberikan wawasan tentang implikasi hukum dan dampak bagi pihak-pihak terkait. Melalui analisis ini, dapat diidentifikasi isu-isu kunci dan penyelesaian yang tepat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, disebutkan bahwa telah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti Lembaga Jaminan yang Hak Tanggungan ini telah diakui seksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah, yang bertujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditor apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi.

Proses pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. dan saat lahirnya hak tanggungan perlu adanya Perlindungan Hukum yang mengikuti ketentuan Pasal 18 ayat (4) ini yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditor apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus. Jika didasari dari ketentuan ini maka dengan adanya pembatalan hak sertifikat hak milik yang sedang dijamin maka hapuslah hak debitur atas tanah tersebut dan berarti hak tanggungan terhapus, namun bukan berarti hutang juga terhapus sebagaimana dijelaskan pada Pasal 18 ayat (4) bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Pembatalan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999, yaitu Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pembatalan pada Putusan Mahkamah Agung yang diakibatkan Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran Akta Jual Beli yang tergugat buat, dan tergugat

terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan akta yang dibuat menjadi cacat secara hukum karena dibuat berdasarkan itikad tidak baik oleh Tergugat I dan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (kebohongan), sedangkan para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa Penggugat adalah benar-benar subjek hukum yang menandatangani Akta Jual Beli No. 84 tersebut. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Separatis Sebagai Pemegang Hak Tanggungan yaitu menggunakan teori Keadilan komutatif yaitu apa yang menjadi penentu hak yang adil, pada hak milik seseorang itu dari awal harus di kembalikan kepadanya dalam yang memberikan kewajiban kepada pihak lain untuk menghormati dan pemberian sanksi berupa ganti rugi bila hak tersebut dikurangi, dirusak dan tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Kreditur dan debitur untuk mendapatkan Perlindungan hukum maka menggunakan perlindungan hukum represif dengan bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Separatis Pemegang Jaminan Hak Tanggungan yaitu Kreditur separatis mempunyai hak untuk dapat kewenangan sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan, tanpa menunggu putusan pengadilan (parate eksekusi). jika terjadi sengketa maka kreditur separatis dapat menjual aset jaminan yang dipegangnya, dan jika terjadi pembatalan sertifikat sehingga jaminan sertifikat yang pemegang hak tanggungan dapat dijual sebagai salah satu upaya bentuk perlindungan hukum secara perdata yang menjadi dasar dalam pelaksanaan eksekusi.

Upaya Kreditur separatis yang dapat dilakukan untuk mendapat perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa atas pembatalan sertifikat yang sedang dijaminakan yaitu Hak Tanggungan pada kasus ini dengan cara, Penggugat meminta adanya perlindungan hukum lainnya dengan cara meminta kepada Hakim untuk melakukan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik pengugat dan meminta kekuatan hukum yang mengikat agar tergugat tidak dapat melakukan tindakan-tindakan melawan hukum lainnya, dan menuntut Tergugat 1 pada saat dipersidangan lain dengan agenda pertanggung jawaban atas kasus yang kreditor alami.

3.2 Prosedur pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan, dalam rangka perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan

Proses pendaftarannya yang tidak dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku dan Para pihak tergugat juga tidak bisa menunjukkan adanya suatu bukti tentang penetapan batas-batas tanah dan dikuatkan dengan keterangan saksi, bahwa tidak pernah terjadinya pengukuran dan tidak pernah dilakukannya pengumuman dari hasil penelitian data fisik dan data yuridis sehingga hakim berpendapat bahwa pihak tergugat dalam proses penerbitan sertipikat tersebut belum memenuhi ketentuan/prosedur dalam proses penerbitan sertipikat tersebut sebagaimana yang ditentukan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengaturan yang seharusnya mengenai pembatalan sertifikat sudah benar atau sesuai dengan aturan undang-undang Hak Tanggungan hanya perlu mengatur lebih tegas lagi terhadap perlindungan hukum preventif yaitu tindak pemerintah yang didasarkan pada

kebebasan bertindak ada pun cara untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Serta untuk memperkuat nilai akta outentik yang dibuatnya seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan janji-janji yang lebih kuat untuk melindungi hak kreditur dalam menjaminkan hak kreditur dalam melakukan pendaftaran, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut, dan pada Pasal 11 ayat (2) tentang Janji-Janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak semua janji yang memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi hanya sebagian besar saja. Yaitu Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan debitur Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan kreditur yang Pencantuman elemen atau isi yang wajib ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus Bersifat kumulatif, sehingga harus lengkap dicantumkan guna memenuhi unsur spesialisitas dari Hak Tanggungan Apabila lalai mencantumkan salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum walau pun batal demi hukum akan lebih diberatkan denda yang besar atau ancaman adanya hukuman Pidana dikarenakan adanya Unsur Kesengajaan.

Serta yang perlu diingat oleh pihak perbankan adalah, notaris sebagai pejabat dalam mengadakan perjanjian kredit di hadapan Notaris/PPAT, pihak perkreditan bank tetap dituntut peran aktif untuk memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan, karena kemungkinan terjadi kesalahan atau kekeliruan atas suatu perjanjian kredit yang dibuat secara notariil tetap ada. Sehingga, pihak perbankan tidak secara mutlak bergantung pada notaris, tetapi notaris harus dianggap sebagai mitra dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit, serta yang banyak ditemukan juga yaitu PPAT yang kurang memperhatikan dan menerapkan aturan secara konsisten yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. Pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijadikan rujukan terhadap permasalahan ini yang mana segala kebendaan yang berhutang menjadi tanggungan untuk segala perikatan. Yang menjadi suatu asas dalam setiap perikatan, bahwa setiap hutang harus dilakukan pelunasannya, dan menjadi tanggungan untuk pelunasannya hutang debitur tersebut, dari ketentuan inilah yang menjadi perlindungan bagi kreditur untuk pelunasan utang debitur.

3.3 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pertanggung jawaban yang diberikan terhadap Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum yang perbuatan tersebut menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. Untuk

melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut. Kesemua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu penghadap maupun para penghadap sangatlah kecil atau jarang ditemukan. Disisi lain, bilamanapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kurang-hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari PPAT bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut. Apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan, dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya, maka PPAT bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan. Menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006) ditentukan "PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Pada Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138k/Pdt/2012 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Undang – Undang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pertanggungjawaban PPAT menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006) ditentukan PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Selain itu, PPAT juga mempunyai tanggung jawab secara administratif dan secara keperdataan. Notaris bertanggung jawab atas penggantian rugi dari gugatan para pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya akta jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan cacat hukum tersebut. Disamping itu PPAT bertanggung jawab secara administratif dalam hal penjatuhan sanksi berupa teguran tertulis, skorsing serta pemecatan dari jabatannya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang bersertipikat tersebut. Selain hukuman administratif pertanggungjawaban PPAT juga dapat dituntut secara pidana yaitu PPAT bertanggung jawab terhadap tindak pidana pemalsuan surat, menggunakan surat palsu atau memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik sebagaimana termuat di dalam Pasal 262, 263 dan 266 KUH Pidana dengan ancaman hukum pidana maksimal 6 tahun penjara.

Bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan terkait dengan kasus dalam penelitian ini meliputi: a. Perdata. Konstruksi pertanggung jawaban secara perdata oleh Notaris adalah Notaris terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata dalam membuat akta. Karena apabila dalam praktek terbukti memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Notaris/PPAT tersebut. b. Pidana. Pertanggung jawaban secara pidana oleh Notaris maupun PPAT adalah Notaris/PPAT juga melakukan tindak pidana sebagai berikut: 1) Membuat surat palsu yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP; 2) Melakukan Pemalsuan (Pasal 264 KUHP); 3) Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP); 4) Melakukan, menyuruh untuk melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 dan 266 KUHP; 5) Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat 1 dan 2 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 dan 266 KUHP. Atas Pasal-pasal dalam KUHP tersebut, Notaris dapat dikenai pidana penjara minimal 6 (enam) tahun dan penjara maksimal selama 8 (delapan) tahun. c. Administratif. Notaris/PPAT dalam menjalankan kewajibannya telah terbukti membuat akta dengan melanggar pasal-pasal dalam UJN, Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik profesinya, maka baik Notaris/PPAT dapat dikenai sanksi administratif sebagaimana yang termuat dalam Pasal 85 Undang - Undang Jabatan Notaris, yaitu: Teguran lisan, Teguran tertulis, Pemberhentian sementara, Pemberhentian dengan hormat, dan Pemberhentian dengan tidak hormat.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, maka Kesimpulan penelitian ini menunjukkan bahwa:

Perlindungan hukum terhadap Kreditur separatis sebagai pemegang Hak Tanggungan yaitu hak untuk dapat kewenangan sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan tanpa menunggu putusan pengadilan, karena telah terjadi sengketa oleh karena itu kreditur separatis dapat menjual aset jaminan yang dipegangnya, dan jika terjadi pembatalan sertifikat maka jaminan sertifikat yang pemegang hak tanggungan tersebut dapat dijual sebagai salah satu upaya bentuk perlindungan hukum secara perdata yang menjadi dasar dalam pelaksanaan eksekusi, Ketentuan Pasal 18 ayat (4) yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditur apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus dan yang menyebabkan kreditur kehilangan barang jaminan untuk pelunasan utang debitur dan hal tersebut berdampak pada ketika debitur wanprestasi, kreditur tidak bisa lagi melakukan penjualan secara lelang sebagaimana karakteristik dari hak tanggungan, kreditur harus melakukan upaya-upaya hukum lainnya, baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi dengan menuntut Tergugat 1 pada saat dipersidangan lain dengan agenda pertanggung jawaban atas kasus yang kreditur tersebut, dan telah diatur pada Pasal 18 ayat (4) bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin;

Pengaturan seharusnya terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan, dalam rangka perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yaitu terhadap perlindungan hukum secara preventif, preventif yaitu tindakan yang dilakukan oleh pemerintah yang didasarkan pada kebebasan

bertindak dan cara untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. memperkuat nilai akta otentik seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan janji-janji yang lebih kuat untuk melindungi hak kreditur dalam menjaminkan hak kreditur dalam melakukan pendaftaran, yang pada Pasal 11 ayat (2) tentang Janji-Janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak semua janji yang memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi hanya sebagian besar saja. sehingga harus lengkap dicantumkan guna memenuhi unsur spesialisitas dari Hak Tanggungan apabila lalai mencantumkan salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum walau pun batal demi hukum akan lebih diberatkan denda yang besar atau ancaman adanya hukuman Pidana dikarenakan adanya Unsur Kesengajaan dan mengatur akibat hukum yang melakukan pembatalan yang diakibatkan cacat administrasi, dan dalam pemberian jaminan dalam penyelesaian sengketa dengan ganti rugi serta perlindungan hukum terhadap kreditur tidak dapat dirugikan;

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) yaitu Pertanggung jawaban hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan Akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertifikat yang dibatalkan oleh pengadilan adalah bahwa notaris/PPAT bertanggung jawab atas penggantian rugi dari gugatan para pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya akta jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan cacat hukum tersebut. Disamping itu PPAT bertanggung jawab secara administratif dalam hal penjatuhan hukuman berupa teguran tertulis, skorsing serta pemecatan dari jabatannya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang bersertifikat tersebut. Selain hukuman administratif pertanggungjawaban PPAT juga dapat dituntut secara pidana yaitu PPAT bertanggung jawab terhadap tindak pidana pemalsuan surat, menggunakan surat palsu atau memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik sebagaimana termuat di dalam Pasal 262, 263 dan 266 KUH Pidana dengan ancaman hukum pidana maksimal 6 tahun penjara.

Daftar Pustaka

- Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 64-80.
- Adjie, Habib. (2018). Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Ali, Zainudin. (2013) Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika.
- Amriani, Nurnaningsih. (2012). Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan, Jakarta: Rajawali Pers.
- Amrih, Ivida Dewi dan Herowati Poesoko (2011) Hak Kreditur Separatis dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit, Yogyakarta: LaksBang Press
- Atikah, I. (2020). Urgensi Perjanjian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Perwujudan Kepercayaan Kreditur Lembaga Perbankan Di Indonesia. *Jurnal Hukum Prioris*, 8(1), 15-38.

- Dana, P. D. S., Sudiarmaka, K., & Dantes, K. F. (2021). Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Pelaba Pura di Bali (Inkonsistensi Norma Dalam Pasal 3 UUPA dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah no. 38 Tahun 1963). *Jurnal Komunitas Yustisia*, 4(2), 427-437.
- Ibrohim, M. (2021). Mengungkap Fakta Pembatalan Hak Kepemilikan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis*, 1(1), 25-33.
- Indo Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah" *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No.1, Maret 2014, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung.
- Korompot, S. R. (2023). Analisis Yuridis Parate Eksekusi Dalam Pasal 6 Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Yang Bertentangan Dengan Pasal 224 Hir. *At-Tanwir Law Review*, 3(2), 217-231.
- Kurniati, N., & Nurhayati, E. (2021). Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(1), 20-32.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media. Nurdin, Nurdin, 2014. *Filsafat Hukum (Tokoh-Tokoh Penting Filsafat: Sejarah dan Intisari Pemikiran)*, Jakarta: Litera Antar Nusa. Patrik,
- Nugroho, S. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa Atas Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Daerah Istimewa Yogyakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).
- Purwahid dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Perangin, Effendi, 1996, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta Rajawali Press. Prawira, I Gus Bagus Yoga, "Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah", *Jurnal IUS*, Vol. IV No. 1, 2016, Fakultas Hukum Universitas Mataram.
- Rosmaniar, A., klista Mimin, A., & Lay, B. P. (2023). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sengketa Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang. *Jurnal Ilmiah Dan Karya Mahasiswa*, 1(3), 340-354.
- Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Shella, S. A., & Ramasari, R. D. (2022). Tinjauan yuridis kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 1 tahun 2021. *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, 1-14.
- Sudarmanto, 2010, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Otentik*, Surabaya: Mitra Ilmu.
- Sulistio, M. (2020). Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Education and Development*, 8(2), 105-105.

- Tampubolon, Y. D. (2021). Sengketa Terhadap Peralihan Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 19(1), 1-19.
- Wahyudy, M. D., Isnaini, A. M., & Haerani, R. (2022). Kewenangan Pemerintah Dalam Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar. *Unizar Recht Journal (Urj)*, 1(2).
- Wulan, D. N., Tjokroaminoto, V., & Ghofur, A. (2022). Analisis Hukum Pemberian Hak Pengelolaan Yang Berasal Dari Tanah Ulayat Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja. *Notaire*, 5(1).