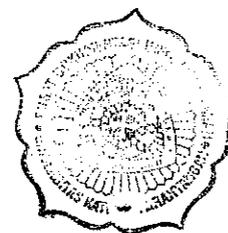


PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM MELAKSANAKAN PERDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN



Disusun oleh :

Yanly Gandawidjaja, S.H.

346.043
GAN
P

99397 R/SB/PH
18.9.06

Bandung - 2003

**PERTANGGUNGJAWABAN SEORANG PPAT
DALAM MELAKSANAKAN PERDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN**



PENDAHULUAN

Salah satu benda berharga bagi manusia adalah tanah. Memiliki atau tidak, setiap orang menggunakan tanah selama hidupnya. Orang yang memiliki tanah sering lebih mempunyai rasa aman, terutama bila dikaitkan dengan kebutuhan tempat tinggal. Selain dimiliki sebagai tempat tinggal atau sumber nafkahnya, tanah mempunyai nilai sebagai kekayaan yang nilainya tidak pernah merosot kecuali bila kualitasnya menurun. Nilai tanah sebagai ruang pada umumnya hampir selalu meningkat. Tanah yang letaknya banyak diminati orang, nilainya meningkat cepat. Tanah juga merupakan sumber daya dasar yang mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia dan benda ekonomi dimana terkait berbagai aspek seperti politik, kebudayaan, sosial, bahkan menyangkut aspek spiritual. Alasan inilah yang juga menjadi dasar dikeluarkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (yang untuk selanjutnya disebut UUHT), yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996.

Sungguh pun tanah bukan merupakan satu-satunya benda yang dapat dijadikan jaminan utang, tetapi dibandingkan dengan benda-benda lainnya, tanah memang mempunyai beberapa kelebihan, seperti : tidak pernah rusak, tidak dapat dicuri, dan tidak berkurang dengan berjalannya

waktu.¹ Jaminan atau agunan merupakan salah satu unsur saja dalam pemberian kredit guna memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit, karena pada prinsipnya, tidak selalu suatu penyaluran kredit harus adanya agunan atau barang jaminan (*collateral*), sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki debitur pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri atau dengan kata lain apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.² Jaminan atau agunan (*collateral*) mempunyai kedudukan yang penting dalam mengurangi resiko kerugian bagi kreditur. Jaminan yang akan dibicarakan disini hanya jaminan yang berupa benda dalam hal ini tanah saja, sebagaimana ketentuan dan tata caranya diatur menurut UUHT. Berlakunya UUHT merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang menyebutkan bahwa :

Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.

Jadi telah disediakan suatu lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan. Sehingga saat ini, UUHT merupakan satu-satunya lembaga jaminan yang mengatur hak jaminan atas tanah, hal ini sesuai dengan substansi Pasal 29 UUHT, maka

Djoko Walijatun, *Beberapa Catatan Mengenai Latar Belakang, Pokok-Pokok Kebijakan Dan Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU No.4/1996)*, Bahan Ajar Diklat Persiapan Ujian PPAT – 1999, hal 2.
Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal 1.

ketentuan mengenai *credietverband* (Stb. 1908-524 jo. Stb. 1909-586 dan Stb. 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan Stb. 1937-190 jo Stb. 1937-191 dan ketentuan mengenai Hipotik sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pada dasarnya benda-benda (tanah) yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut³ :

1. *dapat dinilai dengan uang , karena utang yang dijamin berpa uang ;*
2. *termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas ;*
3. *mempunyai sifat dapat dipindahtangankan. karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum, dan memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.*

Sedangkan UUHT memberikan batasan yang lebih luas mengenai benda-benda yang dapat dibebani Hak Tanggungan, selain terhadap tanah, Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada **hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut**, dan yang

³ Boedi Harsono & Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-undang Hak Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional "Kesiapan Dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan". Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, bandung 27 Mei 1996, hal 5.

merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) UUHT).

Penjelasan mengenai Objek Hak Tanggungan tersebut diatas juga nantinya menjadi pedoman bagi pejabat yang akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yaitu bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) karena itu merupakan bagian dari pemenuhan syarat spesialisitas sebagai salah satu ciri dari Hak Tanggungan. Untuk mengetahui ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah, dapat diambil dari isi pasal-pasal yang ada beserta penjelasannya, antara lain :

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*), yaitu kepada krediturnya. (tercantum dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT)
5. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada (*droit de suite*). (tercantum dalam Pasal 7 UUHT)
6. Memenuhi Asas Spesialisitas dan Asas Publisitas. (tercantum dalam Pasal 11 dan 13 UUHT)
7. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan cara :
 - a. menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UUHT) ;

- b. penjualan objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan, jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) UUHT) ;
- c. memberikan kemungkinan penggunaan acara Parate Eksekusi seperti yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg (Pasal 26 jo 14 UUHT)
- d. Objek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditur pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. (tercantum dalam Pasal 21 UUHT).

Sedangkan tata cara pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahap, yaitu :

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang⁴ yang dijamin ;
- b. tahap pendaftaran yang dilakukan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Ternyata seorang PPAT yang menurut Pasal 1 ayat 4 UUHT disebutkan sebagai :

pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan

⁴ Dalam praktek perjanjian utang-piutang ini, selalu dibuat tertulis baik dibawah tangan maupun dengan akta yang dibuat dihadapan notaris. Perjanjian utang-piutang ini merupakan perjanjian pokok sebagai dasar untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan pemberian jaminan terhadap perjanjian pokok tersebut apabila diperlukan.

Hak Tanggungan⁵ menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

berperan sangat penting dalam hal proses pembebanan Hak Tanggungan ini, mulai dari pembuatan sampai dengan pendaftaran Hak Tanggungan sebagai pemenuhan atau dasar memperhatikan asas spesialisitas dan asas publisitas dari suatu Hak Tanggungan. **Pemenuhan asas spesialisitas** itu tersebut, harus mencantumkan beberapa hal sebagai muatan wajib yang harus ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT, seperti yang tercantum dalam Pasal 11 UUHT, yaitu :

1. *identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan :*
2. *domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan ;*
3. *jumlah utang-utang yang dijamin :*
4. *nilai tanggungan :*
5. ***benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan.-***

Sedangkan **pemenuhan asas publisitas**, dengan cara wajib didaftarkannya Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat oleh PPAT dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatangani

⁵ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hal 9. memberikan tambahan bahwa :

Penyebutan lebih terperinci dan pasti akta-akta yang dibuat oleh PPAT seperti tersebut dalam Pasal 59 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tanggal 1 Oktober 1997, tentang "Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", bahwa akta yang dibuat PPAT terdiri dari :

- a. Akta Jual Beli ;
- b. Akta Tukar Menukar ;
- c. Akta Hibah ;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan ;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama ;
- f. **Akta Pemberian Hak Tanggungan ;**
- g. Akta Pemberian Hak Guna Banguna Atas Tanah Hak Milik ;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

APHT yang bersangkutan (Pasal 13 UUHT). Jadi disini seorang PPAT harus bertanggung jawab akan apa yang telah diamanatkan oleh UUHT.

PENYATAAN MASALAH

Berdasarkan apa yang diuraikan diatas, bahwa seorang PPAT adalah merupakan pihak yang memegang peranan penting dalam proses Hak Tanggungan dari mulai dibuatnya APHT oleh para pihak (kreditur dan debitur) sampai dengan pendaftaran APHT tersebut agar memenuhi asas publisitas sehingga dapat berguna bagi pihak lain, maka akan timbul permasalahan berkaitan dengan kedudukan seorang PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terhadap kewenangan PPAT tersebut akan terdapat masalah sebagai berikut :

1. apa akibat hukum yang dapat timbul seandainya seorang PPAT yang telah diberi wewenang atau ditunjuk oleh UUHT tidak atau terlambat mendaftarkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari padahal APHT tersebut telah ditandatangani para pihak, baik dari segi keberlakuan APHT nya maupun tanggung jawab seorang PPAT ?
2. Dapatkah seorang PPAT digugat oleh pihak Kreditur dengan dasar perbuatan melawan hukum?

PPAT SEBAGAI PEJABAT UMUM

Berdasarkan Pasal 1 ayat 4 UUHT, Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 angka 1 disebutkan :

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :

*(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik-mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*⁶

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37/1998 tersebut tidak ada penunjukkan langsung mengenai tugas dan wewenang dari seorang PPAT untuk membuat akta-akta otentik apa saja yang boleh dibuatnya, sehingga tidak jelas batasannya. Adapun pengaturan yang menentukan mengenai akta-akta apa saja yang boleh dibuat oleh seorang PPAT ada dalam Pasal 59 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tanggal 1 Oktober 1997, tentang "Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", bahwa akta yang dibuat PPAT terdiri dari :

1. Akta Jual Beli ;
2. Akta Tukar Menukar ;
3. Akta Hibah ;
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan ;
5. Akta Pembagian Hak Bersama .
6. **Akta Pemberian Hak Tanggungan ;**
7. Akta Pemberian Hak Guna Banguna Atas Tanah Hak
Milik ;
8. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka dasar penunjukkan atau kewenangan yang diberikan kepada seorang PPAT untuk membuat suatu akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah melainkan berdasarkan ketentuan yang lain yaitu Pasal 59 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tanggal 1 Oktober 1997, tentang "Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". Sehingga seorang PPAT mempunyai kewenangan berdasarkan hukum untuk melakukan atau membuat suatu akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa

⁶ Garawah oleh penulis.

membebankan Hak Tanggungan sebab ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

MASALAH PENDAFTARAN

Pendaftaran suatu APHT merupakan syarat pelaksanaan prinsip publisitas dari adanya Hak Tanggungan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 13 ayat 1 UUHT yang menetapkan, bahwa :

(1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan

Pemberian Hak Tanggungan, menurut Pasal 10 ayat 1 UUHT merupakan pelaksanaan "janji untuk memberikan Hak Tanggungan", sedang YANG DIMAKSUD DENGAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN ADALAH "PEMBUATAN DAN PENANDATANGANAN AKTA" HAK TANGGUNGAN (Pasal 10 ayat 2 UUHT).⁷ Dengan demikian pasal tersebut mengajarkan kepada kita, bahwa Hak Tanggungan sudah diberikan (akta Hak Tanggungan sudah dibuat dan ditandatangani) dan baru lahir atau timbul setelah didaftarkan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka terdapat proses pembebanan Hak Tanggungan yang harus dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

1. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat

⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1998, buku 2, hal 137.

Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian hutang-piutang yang dijamin,

2. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pendaftaran, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 ayat 4 UUHT), PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Sedangkan kewajiban pendaftaran APHT merupakan tanggung jawab dari seorang PPAT⁸ juga ditegaskan dalam Pasal 13 ayat 2 UUHT yaitu :

(2) 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.

PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan pendaftaran sekalipun tidak mendapat kuasa baik dari si penerima maupun pemberi Hak Tanggungan berdasarkan penjelasan Pasal 13 ayat 2 UUHT yang

⁸ Pasal 22 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menetapkan, bahwa Pejabat (maksudnya : PPAT) segera menyampaikan sertifikat dan warkah lain ke kantor Pendaftaran Tanah, tetapi dapat juga diserahkan sendiri oleh yang berkepentingan. Siapakah pihak yang berkepentingan dengan pendaftaran Hak Tanggungan? Yang paling berkepentingan adalah pihak kreditur penerima - Hak Tanggungan. Dengan demikian **MENURUT PASAL 22 AYAT 3 PP 10/1961, PADA ASANYA KEWAJIBAN PENDAFTARAN ADA PADA PPAT, TETAPI TIDAK MENUTUP KEMUNGKINAN, BAHWA YANG BERKEPENTINGAN - kreditur - penerima - Hak Tanggungan - MENDAFTARKAN SENDIRI KE KANTOR PENDAFTARAN TANAH (sekarang Kantor Pertanahan).** Menurut J. Satrio, *Ibid*, hal 138.

menyatakan bahwa PPAT wajib melaksanakan kewajiban pendaftaran APHT "karena jabatannya" (*ex officio*). Bahkan dalam penjelasan tersebut, disebutkan bahwa pengiriman bisa melalui petugas PPAT atau dikirim per pos tercatat. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 bahwa pengiriman berkas untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai Pasal 13 ayat 2 UUHT dapat dilakukan melalui petugasnya sendiri, melalui pos tercatat, atau melalui penerima Hak Tanggungan.⁹

Adapun kewajiban pendaftaran APHT merupakan hal yang sangat penting sebab 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 didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur. Saat tersebut menentukan :

1. Kedudukan kreditur yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain ;
2. Peringkat kreditur dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur yang lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya

Untuk memberikan kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam UUHT ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan

⁹ Hal demikian juga diatur dalam surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996.

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 tanggal hari kerja berikutnya. Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan maka PPAT wajib mendaftarkan APHT yang sudah ditandatangani beserta warkahnya ke Kantor Pertanahan.

Yang menjadi persoalan, bagaimana seandainya APHT yang sudah ditandatangani tersebut terlambat/ tidak didaftarkan oleh PPAT ? Lalu pertanggung jawaban apa yang dapat dimintakan kepada PPAT yang terlambat atau tidak mendaftarkan ?

Berdasarkan Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 dikatakan bahwa :

“Dalam pada itu perlu diperhatikan, bahwa keterlambatan pengiriman berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan”.

Namun dalam surat tersebut dikatakan bahwa PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang dibebankan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Jadi sudah dapat dipastikan bahwa akibat terlambatnya APHT yang didaftarkan tidak mengakibatkan batalnya APHT tersebut, Pembuat peraturan Menteri tersebut juga tidak menentukan sampai jangka waktu berapa lama keterlambatannya, padahal apabila itu dibiarkan berlarut-larut tentu akan berakibat fatal ; misalnya dalam hal timbul gugatan atau

timbulnya eksekusi. Hal lain yaitu bahwa Pembuat peraturan tidak pernah menyatakan akibatnya terhadap APHT yang tidak pernah didaftarkan atau tidak ada pengaturan yang menjelaskannya. Apabila kita kembali ke peraturan Undang-undang yang mengaturnya yaitu UUHT, maka dapat kita telaah bahwa syarat publisitas Pasal 13 UUHT menyatakan APHT baru berlaku dan mempunyai kekuatan mengikat bagi kreditur apabila sudah dilakukan pendaftaran. Jadi apabila tidak dilakukan pendaftaran APHT sama sekali maka dapat disimpulkan bahwa tidak pernah terjadi pembuatan APHT¹⁰ dan kreditur dinyatakan tidak berhak untuk melakukan suatu eksekusi terhadap barang yang dijaminakan tersebut. Tentu hal ini merugikan pihak kreditur, upaya hukum apa yang dapat dipakai untuk meminta pertanggungjawaban seorang PPAT.

UUHT sendiri, hanya memberikan sanksi administrasi tanpa ada ketentuan atau peraturan lebih lanjut yang mengaturnya, padahal sudah dinyatakan dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Mengenai sanksi administrasi ini dinyatakan dalam Bab VII Pasal 23 UUHT :

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrasi, berupa :**
- 1. teguran lisan ;**
 - 2. teguran tertulis ;**
 - 3. pemberhentian sementara dari jabatannya;**

¹⁰ Hal ini berbeda dengan pengaturan hipotik pada masa lalu. Di waktu lalu – dengan ditandatanganinya akta hipotik – orang masih bisa mengatakan, bahwa – paling tidak – hipotik, antara pihak pemberi dan penerima hipotik, sudah lahir. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan atas Tanah*, hal. 42

4. pemberhentian dari jabatannya.

- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.**
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.**

Dalam penjelasan Pasal 23 UUHT tersebut hanya dinyatakan bahwa yang dimaksud pejabat adalah PPAT dan Notaris yang disebut pada pasal-pasal yang diatur didalamnya, dan untuk sanksi akan dilaksanakan menurut ayat (4) yaitu dengan Peraturan Pemerintah yang sampai saat ini belum ada pengaturannya. Hanya disebutkan dalam penjelasan bahwa berat ringannya sanksi tergantung dari berat ringannya pelanggaran. Jadi terhadap kewajiban seorang PPAT yang menurut jabatannya harus melakukan pendaftaran APHT sampai saat ini belum ada pengaturan yang jelas. Sehingga dirasakan kurang memberi kepastian hukum bagi penerima Hak Tanggungan dalam hal ini Kreditur.

Kreditur selaku pihak yang merasa sangat dirugikan dengan tidak dilaksanakan pendaftaran APHT oleh PPAT, dapat atau tidak melakukan upaya hukum lain, seperti melakukan gugatan terhadap PPAT atas dasar

perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) ?

Melawan hukum berarti berbuat sesuatu terhadap pribadi seseorang atau terhadap benda milik seseorang yang lain dari yang patut dilakukan dalam lalu lintas hukum. Apabila seseorang melakukan **perbuatan melawan hukum¹¹** dan **bersalah karena perbuatan itu** serta **menimbulkan kerugian pada orang lain** maka ia telah melakukan perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata dan ia diwajibkan membayar ganti rugi berdasarkan ketentuan undang-undang. Besar kerugian yang dapat dimintakan oleh orang yang melakukan gugatan dengan perbuatan melawan hukum tidak ada pengaturannya, namun biasanya disamakan (secara analogi) dengan pengaturan mengenai wanprestasi (gugatan terhadap apa yang diperjanjikan) yaitu dalam Pasal 1243 KUH Perdata –dst. Sedangkan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum dilakukan apabila orang menderita kerugian karena orang lain, sedang ia sendiri tidak dapat mengatakan, bahwa kerugiannya itu akibat dari suatu kenyataan bahwa ia telah membuat kontrak dengan orang lain, namun pihak yang merasa dirugikan tersebut harus bisa membuktikan perihal kerugiannya tersebut sehingga dapat dikatakan pihak yang digugat itu melakukan perbuatan melawan hukum. Jadi sesuatu hal dapat diajukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum apabila : adanya kerugian yang ditimbulkan, akibat suatu yang melawan hukum.

¹¹ Perbuatan melawan hukum sebagai pelanggaran terhadap suatu norma yang tertulis atau tidak tertulis di luar kontrak. Dikutip dari buku Mr. G.H.A. Schut, *Onrechtmatige daad*, 1981, hal 1-3. Terjemahan oleh S.pusponegoro.

Apabila kita telaah kepada masalah mengenai seorang PPAT yang tidak mendaftarkan APHT yang telah dibuat para pihak dihadapannya, maka PPAT tersebut dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya itu adalah bahwa PPAT tersebut tidak melaksanakan apa yang telah diperintahkan Undang-undang yang merupakan kewajiban jabatannya, sehingga timbul akibat hukum yang terjadi diluar apa yang diperjanjikan oleh para pihak (debitur dan Kreditur). Sehingga dengan perbuatannya itu, PPAT tersebut telah merugikan salah satu pihak yaitu Kreditur. Berdasarkan hal tersebut, maka seorang Kreditur dapat menggugat seorang PPAT yang tidak melaksanakan pendaftaran APHT baginya. Dasar gugatan tersebut tentu karena PPAT tersebut telah melakukan sesuatu yang melawan hukum dan mengakibatkan kerugian bagi orang lain.

Itulah beberapa masalah yang dapat kita temukan dalam pelaksanaan tugas jabatan seorang PPAT yang berkaitan dengan pendaftaran APHT yang merupakan kewajibannya sebagaimana ditunjuk oleh UUHT. Perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya itu adalah bahwa PPAT tersebut tidak melaksanakan apa yang telah diperintahkan

Undang-undang yang merupakan kewajiban jabatannya, sehingga timbul akibat hukum yang terjadi diluar apa yang diperjanjikan oleh para pihak (debitur dan Kreditur). Sehingga dengan perbuatannya itu, PPAT tersebut telah merugikan salah satu pihak yaitu Kreditur.

KESIMPULAN

Dalam memberikan Hak Tanggungan, baik pemberi maupun penerima wajib membuat dan hadir dihadapan seorang PPAT. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.¹²

Seorang PPAT dalam pembebanan APHT mempunyai fungsi yang cukup penting, mulai dari pembuatan sampai dengan pendaftarannya. Dalam hal pendaftaran ada kewajiban dari PPAT bahwa ia wajib menyerahkan APHT yang sudah ditandatangani para pihak dengan warkahnya paling lambat selama 7 (tujuh) hari kerja ke Kantor Pendaftaran (sekarang Badan Pertanahan) agar supaya APHT itu memenuhi asas publisitas dan dapat mengikat terhadap Kreditur sebagai dasar lahirnya Hak Tanggungan. Keterlambatan pendaftaran oleh seorang PPAT (yang dalam hal ini bisa dilakukan oleh pegawainya atau melalui pos tercatat) tidak menyebabkan APHT tersebut batal secara hukum. Jadi masih ada

¹² Johannes Gunawan, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia – Prof. R. Subekti, S.H., PT.* Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal 107.

kesempatan bagi PPAT untuk mendaftarkan walaupun terlambat, namun ada sanksi administrasi yang diberikan kepada seorang PPAT yang tidak melaksanakan pendaftaran tersebut. Namun sayang, sanksi administrasi itu tidak ada pengaturan lebih lanjut dalam bentuk peraturan pelaksanaannya (Peraturan Pemerintah menurut Pasal 23 UUHT), sehingga kepastian hukum kurang terjamin. Hal ini tentu akan merugikan pihak Kreditur, sehingga upaya yang mungkin bisa dilakukan oleh Kreditur adalah menggugat secara perdata kepada seorang PPAT dengan dasar gugatan suatu perbuatan melawan hukum.

