



Tanggungjawab PPAT pengganti terhadap surat kuasa membebankan hak tanggungan berobjek izin membuka tanah negara

Dinne Diaren Dizan¹, Iwan Permadi², Hariyanto Susilo³

¹ **Dinne Diaren Dizan**; Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Jl. MT. Haryono 169; Malang; 65145; Jawa Timur; Indonesia.

² **Iwan Permadi**; Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Jl. MT. Haryono 169; Malang; 65145; Jawa Timur; Indonesia.

³ **Hariyanto Susilo**; Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Jl. MT. Haryono 169; Malang; 65145; Jawa Timur; Indonesia.

ARTICLE INFO

Article history:

Received 2021-11-08

Received in revised form

2021-11-22

Accepted 2021-12-01

Kata kunci:

Tanggungjawab PPAT; Izin Membuka Tanah Negara; Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Keywords:

PPAT Responsibilities; Permit to Open State Land; Authorisation for Assignment of Mortgage.

OI: <https://doi.org/10.26905/idjch.v12i3.4966>.

How to cite item:

Dizan, D., Permadi, I., & Susilo, H. (2021). Tanggungjawab PPAT pengganti terhadap surat kuasa membebankan hak tanggungan berobjek izin membuka tanah negara. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 12(3).263-273. doi:10.26905/idjch.v12i3.4966.

Corresponding Author:

* **Dinne Diaren Dizan**.

E-mail address: dinnediarend@gmail.com

Abstrak

Izin Membuka Tanah negara berdasarkan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 tentang Izin Membuka Tanah Negara bukanlah merupakan objek Hak Tanggungan, objek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara sebagaimana diuraikan dalam Pasal 51 UUPA jo Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena Izin Membuka Tanah Negara bukanlah objek hak tanggungan maka sejatinya tidaklah dibenarkan apabila tanah negara dijaminkan sebagai pelunasan utang debitur yang diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Objek IMTN sebagai jaminan berisiko saat debitur wanprestasi. Penelitian yuridis normatif adalah jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini seraya menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan koseptual. Hasil penelitian Pencantuman objek IMTN dalam SKMHT tidak sesuai dengan Ketentuan Perundang-Undang yang berlaku. SKMHT yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, UUPA dan ketentuan syarat keotentikan suatu akta dapat berakibat batal demi hukum. Tanggungjawab PPAT Pengganti sama dengan PPAT yakni secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya sama halnya dengan PPAT sesuai dengan Pasal 41 ayat (7) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006.

Abstract

Permit to open state land based on the Regional Regulation of the City of Balikpapan Number 1 of 2014 concerning State Land Opening Permits is not an object of Mortgage Rights, objects of mortgage rights are land rights that have the status of Property Rights, Business Use Rights, Building Use Rights

and Use Rights over state land as described in Article 51 UUPA in conjunction with Article 4 of the Mortgage Rights Law. Since the State Land Opening Permit is not an object of mortgage rights, it is actually not justified if the state land is pledged as repayment of debtor's debt which is bound by an Authorisation for Assignment of Mortgage IMTN objects as collateral are risky when the debtor is in default. Normative juridical research is a type of research used in this study while using a statutory approach and a conceptual approach. Research results Inclusion of IMTN objects in SKMHT is not in accordance with the applicable Prevailing Laws. SKMHT that is not in accordance with the provisions of the Mortgage Rights Law, UUPA, and the provisions of the terms of the authenticity of a deed can result in being null and void. The responsibility of the Substitute PPAT is the same as the PPAT, namely personally for the implementation of his / her job duties as well as the PPAT in accordance with Article 41 paragraph (7) of Perkaban No.1 of 2006.

1. Pendahuluan

Perjanjian kredit atau disebut dengan perjanjian pokok merupakan perjanjian paling utama dan sangat penting yang dibuat oleh kreditur dan debitur guna menjamin terlaksananya dengan baik dan tertib pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur. Untuk mengetahui kemampuan calon debitur mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu, di dalam permohonan kredit bank perlu mengkaji permohonan kredit dengan prinsip 5 C yaitu *Character* (Kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of economy* (kondisi ekonomi) (Hasanah, 2017). Mengurangi risiko tidak dipenuhinya kewajiban debitur, bank selaku kreditur meminta adanya jaminan/agunan yang merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur (Sutedi, 2018). Purwahid Patrik dan Kashadi menjelaskan bahwa "Hak Tanggungan

sebagai lembaga jaminan yang kuat mempunyai *droit de preference* (mempunyai kedudukan diutamakan bagi pemegangnya) dan *droit de suite* (mengikuti objek Hak Tanggungan di tangan siapa pun objek itu berada) sebagai ciri-cirinya (Kashadi, 2009).

Objek Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Tanggungan itu dapat dibebankan di atas tanah Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan akan diatur dengan undang-undang, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Selain itu objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan juga dapat dijadikan sebagai jaminan kredit perbankan, hal tersebut seba-

Tanggungjawab PPAT pengganti terhadap surat kuasa membebaskan hak tanggungan berobjek tanah negara...

Dinne Diaren Dizan, Iwan Permadi, Hariyanto Susilo

gaimana dijelaskan dalam Pasal 10 Ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa objek hak tanggungan diperluas tidak hanya hak atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah negara saja. Tetapi juga termasuk hak atas tanah yang belum terdaftar atau tanah yang belum bersertipikat yang bukti kepemilikannya berupa Petok, Girik dan bukti lainnya yang sejenis.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan yang salah satunya adalah mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan. Berikut dalam penjelasan pasal 15 ayat (1) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut bahwa kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan.

Di dalam praktiknya di Kota Balikpapan seorang PPAT pengganti X membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan Objek Izin Membuka Tanah Negara. IMTN diatur dalam Pasal 12 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 bahwa IMTN tidak dapat dijadikan agunan hutang. Adanya kesenjangan antara Undang-Undang Hak Tanggungan dengan kenyataan bahwa ada seorang PPAT Pengganti X menjadikan objek IMTN sebagai objek hak tanggungan didalam SKMHT menarik penulis untuk meneliti SKMHT berobjek IMTN ini. Disamping itu adanya kekosongan hukum mengenai pencantuman objek IMTN tersebut, tidak diatur secara eksplisit bagaimana sanksinya di dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 tentang Izin Membuka Tanah Negara.

2. Metode

Jenis penulisan yang digunakan dalam karya penulisan ini adalah Yuridis Normatif, dengan

pertimbangan karena sasaran dari penelitian ini adalah analisis terhadap peraturan perundang-undangan. Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, maka pendekatan penulisan yang dapat digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan perundang-undangan.

3. Pembahasan

A. Implikasi yuridis surat kuasa membebaskan hak tanggungan berobjek izin membuka tanah negara

Objek Hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berdasarkan pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara. Dan berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai menurut ketentuan wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dialihkan.

Penelitian ini, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 329/2018 yang dibuat oleh X sebagai PPAT Pengganti di Kota Balikpapan, tidak mencantumkan objek hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan seperti yang telah dijelaskan di atas. Objek yang dicantumkan yakni berupa Izin Membuka Tanah Negara. Objek berupa Izin Membuka Tanah Negara yang dimaksud dalam SKMHT Nomor 329/2018 berdasarkan Pasal 1 angka 13 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 tentang Izin Membuka Tanah Negara (Izin Membuka Tanah Negara yang selanjutnya disebut IMTN) adalah izin yang diberikan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk kepada orang perorangan atau badan hukum untuk membuka dan/atau mengambil manfaat dan mempergunakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Izin tersebut dapat dimohonkan meliputi semua tanah Negara yang dimohonkan untuk dibuka /atau dimanfaatkan yang meliputi tanah pertanian dan tanah non pertanian. Tanah Negara yang dimohonkan untuk memperoleh IMTN adalah maksimal seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) yang memenuhi kriteria, yaitu untuk tanah pertanian maupun non pertanian harus telah memiliki tanda batas dan tanah telah dikuasai secara riil.

Surat keterangan IMTN ini tidak termasuk kategori konversi hak lama sebagaimana dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 60 ayat (2) huruf m Perkabtan Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Mengapa IMTN bukan termasuk dalam kategori alas hak, menurut penulis dapat dilihat dari pengertian kata izin yakni bolehnya melakukan suatu perbuatan yang dilarang yang mana pihak yang memberi izin adalah pejabat administrasi negara yang berwenang.

Berdasarkan Peraturan Walikota Balikpapan Nomor 33 Tahun 2017 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Izin Membuka Tanah Negara Pasal 6 ada 3 pihak yang berwenang dalam penerbitan izin yaitu camat, sekertaris daerah dan bupati. Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa IMTN merupakan produk administrasi baru yang dikeluarkan oleh pejabat administrasi berwenang yang berarti bukanlah alas hak. Maka dari itu jika dikaitkan dengan ketentuan objek hak tanggungan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka tidaklah sesuai jika Objek surat Izin Membuka Tanah Negara ini untuk dijadikan objek Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) huruf c Kejelasan mengenai objek dalam pembebanan hak tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan.

Selain itu berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 tentang Izin Membuka Tanah Negara bahwa

“Tanah yang berstatus tanah negara yang dikuasai oleh orang perseorangan atau badan hukum dengan IMTN tidak dapat: (a). Dipindahtangankan kepada pihak lain; atau (b). Diagunkan sebagai suatu jaminan hutang piutang.”

Sudah sangat jelas berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 ini, surat Izin Membuka Tanah Negara tidak dapat dijadikan jaminan dalam suatu hutang piutang. Dan dikuatkan dengan pernyataan Wali Kota Balikpapan Rizal Effendi bahwa IMTN memang banyak dikeluhkan masyarakat karena dianggap tak memberi kepastian dan salah satu akibatnya masih terjadi tumpang tindih lahan.

SKMHT sebagai akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta PPAT sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain. Keabsahan suatu akta yang dibuat oleh PPAT tetap harus memenuhi 4 syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata, yakni: a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri; b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c) suatu hal tertentu; d) Suatu sebab yang halal. pencantuman objek IMTN sebagai objek hak tanggungan di dalam SKMHT bertentangan dengan undang-undang.

Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa hak atas tanah yang dapat dijamin adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara. Berkesinambungan dengan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan jelas menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai atas tanah negara yang telah didaftarkan. Objek IMTN juga tidak termasuk dalam kategori alas hak lama sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan maupun ketentuan Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tanggungjawab PPAT pengganti terhadap surat kuasa membebaskan hak tanggungan berobjek tanah negara...

Dinne Diaren Dizan, Iwan Permadi, Hariyanto Susilo

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berbeda dengan syarat pertama dan syarat kedua, syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat objektif memiliki akibat hukum dimana perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Tidak memiliki kekuatan hukum itu sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut dengan batal demi hukum (*null and void*). Akibat batal demi hukumnya perjanjian, maka salah satu pihak tidak dapat mengajukan tuntutan melalui Pengadilan untuk meminta pemenuhan prestasi dari pihak lain. Hal tersebut disebabkan perjanjian itu tidak melahirkan hak dan kewajiban yang mempunyai akibat hukum. Dengan demikian, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

Otensitas akta PPAT juga diatur dan ditetapkan oleh Menteri sekarang yakni Badan Pertanahan Nasional, hal ini ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa akta PPAT dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Menteri atau Badan Pertanahan Nasional dan dalam penjelasannya ditegaskan untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri atau Badan Pertanahan Nasional. SKMHT Nomor 329/2018 yang dibuat oleh X sebagai PPAT pengganti tidak sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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.

Perumusan objek hak atas tanah dalam setiap akta PPAT wajib mencantumkan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) dan atau Nomor Hak Atas Tanah, Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPTPBB), penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. PPAT pun dilarang membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah didaftar atau bekas hak milik adat sebelum diukur oleh kantor pertanahan dan diberikan NIB. Sedangkan, dalam akta ini selain objek IMTN yang dicantumkan dalam akta tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan tidak pula dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah atau Nomor Hak Atas Tanah.

Syarat Materiil suatu akta mengenai kepastian mengenai isi atau materi suatu akta yaitu memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta. Kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian mengenai materi atau isi akta otentik, memberi kepastian mengenai perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta atau para pihak dalam akta (Santoso, 2017). Dalam hal mengenai pencantuman objek IMTN didalam SKMHT tersebut jelas tidak sesuai dengan syarat objektif yang seharusnya, serta tidak memberikan kepastian hukum akan adanya akta tersebut karena materi akta tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan teori akta, akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 329/2018 yang dibuat oleh X sebagai PPAT Pengganti tersebut mengalami cacat yuridis yaitu tidak lengkapnya sesuatu atau ketidak sempurnaan suatu hukum yang disebabkan karena tidak sesuai peraturan perundang-undangan. Karena tidak terpenuhinya syarat otentik suatu akta berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, serta dalam membuat akta pihak yang pada dasarnya berisi suatu perjanjian

tetapi menyimpang dari syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan menyimpang syarat materiil suatu akta.

Berkaitan dengan pejabat umum dan otentitas suatu akta, dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi sesuai dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata bahwa "suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya".

Jadi, pada prinsipnya keabsahan akta otentik meliputi bentuk isi, kewenangan pejabat yang membuat, serta pembuatannya pun harus memenuhi syarat yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Artinya, jika bentuknya tidak sesuai undang-undang maka salah satu unsur akta otentik itu tidak terpenuhi dan jika tidak dipenuhi unsur dari padanya maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik. Dengan demikian apabila sebuah akta tidak memenuhi persyaratan tersebut, maka tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik, dan kekuatan pembuktiannya juga sangat lemah. Sesuai dengan Pasal 1869 KUH Perdata bahwa "Suatu akta yang dikarenakan tidak berkuasanya atau tidak cakupnya pegawai yang membuatnya, atau sebab suatu cacat didalam bentuknya, tidak bisa diperlakukan sebagai akta otentik, akan tetapi memiliki kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Berdasarkan teori keabsahan hukum, SKMHT yang dibuat oleh X PPAT Pengganti menjadi tidak sah karena akibat hukum terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berobjek Izin Membuka Tanah Negara adalah batal demi hukum sebagaimana diuraikan dalam Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa SKMHT yang tidak diikuti pemasangan

Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) yaitu untuk tanah terdaftar jangka waktu SKMHT adalah 1 bulan dan untuk tanah yang tidak terdaftar jangka waktu SKMHT adalah 3 bulan, selain itu pula SKMHT atas objek Izin Membuka Tanah Negara memiliki cacat hukum yaitu cacat prosedur, karena SKMHT yang dibuat oleh X PPAT Pengganti tersebut tidak sesuai dengan tata cara yang diisyaratkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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. Dan cacat substansi karena objek dari SKMHT adalah Izin Membuka Tanah Negara yang tidak sesuai dengan objek Hak Tanggungan.

Batalnya SKMHT mengakibatkan jaminan atas perjanjian kredit menjadi tidak pernah ada, dan karenanya menjadikan kedudukan kreditur tidak di dahulukan dalam pelunasan piutangnya. Batalnya SKMHT ini mengakibatkan pihak bank belum memegang jaminan dari pihak debitur, sehingga dapat mengakibatkan kerugian dari pihak bank jika dikemudian hari ternyata debitur wanprestasi. Namun tidak serta merta membatalkan perjanjian kreditnya, karena perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok sedangkan hak tanggungan merupakan perjanjian aksesoir, maka apabila perjanjian aksesoir hapus, maka perjanjian pokok atau perjanjian kredit tetap mengikat kedua belah pihak.

Namun dengan adanya perjanjian kredit saja tanpa jaminan akan berlaku ketentuan jaminan umum yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata dan memposisikan kreditur sebagai kreditur konkuren yang tunduk pada pasal 1132 KUH Perdata. PPAT seharusnya menolak untuk membuat SKMHT atas tanah yang belum jelas status haknya. IMTN bukanlah hak atas tanah yang

Tanggungjawab PPAT pengganti terhadap surat kuasa membebaskan hak tanggungan berobjek tanah negara...

Dinne Diaren Dizan, Iwan Permadi, Hariyanto Susilo

merupakan objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara yang terdaftar.

B. Tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah pengganti dalam pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan berobjek izin membuka tanah negara

1. Tanggungjawab PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya

Seperti halnya Notaris yang diberi tanggungjawab dalam menjalankan jabatannya, PPAT juga mempunyai tanggungjawab dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana yang diamanatkan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu mempunyai tugas pokok untuk membantu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang bersifat otentik yang digunakan sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu. Sehingga dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut PPAT mempunyai tanggungjawab secara administrasi yaitu dengan memeriksa syarat-syarat sahnya yang diperlukan untuk proses pendaftaran tanah ke kantor pertanahan. PPAT dalam menjalankan jabatannya memiliki tanggungjawab profesional yang harus dipenuhi sebagai bentuk pelaksanaan kewajiban sebagai pejabat umum. "Tanggungjawab professional merupakan tanggungjawab hukum (legal liability) didalam hubungan dengan jasa professional yang diberikan kepada klien. Tanggungjawab professional ini bisa terjadi karena mereka (penyedia jasa professional) tidak memenuhi perjanjian yang mereka sepakati dengan klien mereka atau akibat dari kelalaian penyedia

jasa tersebut menimbulkan terjadinya perbuatan melawan hukum (Shidarta, 2006).

Bentuk tanggungjawab PPAT kepada diri PPAT sendiri adalah dengan penuh kehati-hatian dan menggunakan hati nurani dan pada akhirnya bisa dipertanggungjawabkan kepada Tuhan Yang Maha Esa. Selain itu juga harus bisa memenuhi tanggungjawab kepada masyarakat untuk bisa memberikan penyuluhan dan pelayanan di bidang hukum dalam pembuatan akta yang hasilnya bisa menjamin kepastian hukum yang memberi perlindungan hukum.

2. Tinjauan terhadap akta PPAT yang patut dipertanggungjawabkan oleh PPAT

a. Tanggungjawab PPAT secara Administratif

PPAT sudah seharusnya mempunyai profesionalitas secara teoritis maupun praktis. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang diderita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2016 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa penyimpangan terhadap syarat formil dan materiil yang dilakukan oleh PPAT termasuk pelanggaran berat. Pelanggaran berat tersebut dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. BPN RI melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dimana salah satu tugas dan fungsi BPN RI adalah perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan (Ernanda, 2021).

Tanggungjawab administratif PPAT sebagai pejabat umum, jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, jika PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Begitu pula dalam hal jika PPAT melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Maka sesuai Pasal 23 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dikenai sanksi administratif berupa: a). Teguran lisan; b). Teguran tertulis; c). Pemberhentian sementara dari jabatan; dan d). Pemberhentian dari jabatan.

Jika PPAT melakukan pelanggaran terhadap ketentuan dalam peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT, berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, dapat dikenakan sanksi: a). Teguran; b). Peringatan; c). Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT; d). Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT; dan e). Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materiil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dan pengenaan denda administratif.

b. Tanggungjawab PPAT secara Keperdataan

Pertanggungjawab an PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak yang dirugikan maka itu merupakan tanggungjawab secara perdata. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 (empat) syarat: a). Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; b). Bertentangan dengan hak subjektif orang lain; c). Bertentangan dengan kesusilaan; dan d). Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak diisyaratkan memenuhi keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif sudah cukup terpenuhi pulasyarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang

Tanggungjawab PPAT pengganti terhadap surat kuasa membebaskan hak tanggungan berobjek tanah negara...

Dinne Diaren Dizan, Iwan Permadi, Hariyanto Susilo

karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian 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 materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian. Maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggungjawab atas kerugian itu.

Terhadap kasus pembuatan SKMHT Nomor 329/2018 yang dibuat oleh X sebagai PPAT Pengganti di Kota Balikpapan yang mengandung cacat hukum akibat pencantuman objek hak tanggungan yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Pokok Agraria akan menimbulkan kesulitan bagi pihak kreditur yakni Bank ABC Kalimantan Timur atau sebagai pihak yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya jika terjadi kredit macet. Hak kreditur dijamin Undang-Undang dapat meneguhkan selaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut untuk mendalilkan haknya. Dengan demikian apabila suatu saat dibuat SKMHT berobjek IMTN seperti ini bilamana secara tiba-tiba debitur pailit atau cidera janji kemudian terjadi sengketa dan dinyatakan batal oleh putusan pengadilan dan mengakibatkan kreditur sebagai klien PPAT tersebut tidak mendapat hak atas akta otentik atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya maka PPAT yang

bersangkutan bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu:

Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan 1252 KUH Perdata; dan Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain sejumlah uang.

Perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, jika perbuatan yang dilakukan PPAT bertentangan dengan kewajiban hukum para pihak; hak subjektif para pihak; kesusilaan; kepatutan; ketelitian dan kehati-hatian. Jika PPAT melanggar salah satu kriteria tersebut maka bisa dikatakan bahwa PPAT sudah cukup syarat melakukan suatu perbuatan melanggar hukum. Jadi perbuatan melanggar hukum dalam hal ini tidak harus memenuhi keempat kriteria tersebut secara kumulatif (Aditama, 2018).

Menurut penulis, bahwa sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa bertentangan dengan kepatutan, kurang hati-hatian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi seorang PPAT dalam membuat akta, jika menyebabkan pelaksanaan subjektif menjadi terganggu, apabila menimbulkan sesuatu kerugian

bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan dapat diminta bertanggungjawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penentuan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai bahwa akta PPAT tersebut tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT, maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata, bukan dengan cara mengadakan PPAT kepada pihak kepolisian.

4. Simpulan

Pejabat Pembuat Akta Tanah pengganti bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya sama halnya dengan PPAT sesuai dengan Pasal 41 ayat (7) Perkabtan Nomor 1 Tahun 2006. Apabila dibuktikan PPAT dalam membuat SKMHT mengandung cacat yuridis yang diakibatkan oleh kelalaian PPAT atau dengan kesengajaan yang kemudian bisa mengakibatkan sengketa hukum maka berdasarkan teori tanggung jawab, PPAT tersebut sudah semestinya bertanggungjawab atas perbuatannya tersebut. Dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berobjek Izin Membuka Tanah Negara yang dilakukan oleh X Sebagai PPAT Pengganti dapat dimintai pertanggungjawabannya secara administratif yakni berupa sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materiil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dan pengenaan denda

administratif. Sedangkan secara perdata bahwa sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa bertentangan dengan kepatutan, kurang hati-hatian, ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi seorang PPAT dalam membuat akta, jika menyebabkan pelaksanaan subjektif menjadi terganggu, apabila menimbulkan sesuatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan dapat diminta bertanggungjawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Daftar pustaka

- Adrian, Sutedi. 2018. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ernanda, Dita, Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik, *Jurnal Cakrawala Hukum*. Universitas Merdeka Malang. Volume 12 No. 1 April 2021.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 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*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3746*.
- Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 tentang *Izin Membuka Tanah Negara. Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2014 Nomor 1*.

Tanggungjawab PPAT pengganti terhadap surat kuasa membebaskan hak tanggungan berobjek tanah negara...

Dinne Diaren Dizan, Iwan Permadi, Hariyanto Susilo

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.*
- Purna, Noor Aditama. 2018., *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. Lex Renaissance.* No.1 Vol. 3, 2018.
- Purwahid, Patrik dan Kashadi. 2009. *Hukum Jaminan.* Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Shidarta. 2006. *Perlindungan Hukum Konsumen Indonesia.* Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.*