

BAB III

KEWENANGAN DAN TANGGUNGJAWAB HUKUM PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG MEMUAT KLAUSULA KUASA MUTLAK

A. Kewenangan PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang memuat klausula kuasa mutlak sebagai bukti pengikatan agunan kredit pembelian rumah bagi perbankan

1. Peranan PPAT dalam membuat akta pemberian Hak Tanggungan

Dalam suatu perjanjian hutang piutang, baik lembaga perbankan maupun lembaga non perbankan pasti meminta jaminan atau agunan dari setiap debitur yang meminjam uang. Hal ini didasari atas prinsip kehati – hatian yang apabila nantinya debitur wanprestasi jaminan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak pada saat perjanjian pinjam meminjam dapat dimanfaatkan untuk menarik kembali dana yang telah dipinjamkan kepada debitur dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan yang telah disepakati tersebut.¹

Dalam proses pemberian jaminan maka harus dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan, dalam tindakannya yang paling utama adalah harus dibuat terlebih dahulu APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu PPAT, dan setelah itu wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan setempat. Dalam pelayanannya, PPAT terikat pada Peraturan Jabatan dan kode etik profesi sebagai PPAT sehingga dengan demikian seorang PPAT

¹ Adrian Sutedi, 2006, Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah, BP. Cipta Jaya, Jakarta, hlm. 136

berkewajiban menjaga martabatnya sebagai PPAT dengan tidak melakukan kesalahan profesi dan menghindari pelanggaran aturan yang dapat merugikan orang lain.²

Saat ini terdapat beberapa pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat alat bukti tertulis yang autentik terkait masalah pertanahan yakni, Notaris, PPAT dan Camat, ketiganya merupakan pejabat umum yang berdasarkan Undang-Undang memiliki kewenangan sesuai dengan porsinya masing-masing, tanpa mengganggu atau membatasi hak dan kewenangan pejabat lainnya. Kewenangan PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai suatu hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.³

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai *Umbrella act* sistem pendaftaran tanah yang melahirkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebenarnya tidak mengamanatkan adanya jabatan baru dalam pendaftaran tanah. PPAT melaksanakan tugas membantu Kepala kantor Pertanahan untuk menertibkan administrasi/ data

² Husni Tamrin, 2011, Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris, Lakssbang Pressindo, Yogyakarta, h. 72.

³Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT* (Jakarta: Rineka Cipta, 2018), 94.

mengenai pendaftaran tanah, dimana menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional untuk mengeluarkan Sertipikat hak atas tanah.⁴

Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding/ Maintenance*), Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan Sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi demikian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik ataupun yuridis pada objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak objek tanah yang bersangkutan.⁵

Terhadap tugas dan peran PPAT dalam membantu Kepala kantor Pertanahan untuk menertibkan administrasi/data mengenai pendaftaran tanah dalam melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi:⁶

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
 - a) Pemindahan hak;
 - b) Pemindahan hak dengan lelang;
 - c) Peralihan hak karena pewarisan;
 - d) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan terbatas;
 - e) Pembebanan hak;
 - f) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.

⁴Samsaimun, 104.

⁵Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Penerbit Kencana, 2015), 121.

⁶Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2005), 25.

- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
 - a) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 - b) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
 - c) Pembagian hak bersama;
 - d) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
 - e) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan ataupun penetapan pengadilan;
 - f) Perubahan nama

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik ataupun data yuridis pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum. Perubahan data yuridis berupa:⁷

- 1) Peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- 2) Peralihan hak karena pewarisan;
- 3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- 4) Pembebanan Hak Tanggungan;
- 5) Peralihan Hak Tanggungan;
- 6) Pembagian hak bersama;
- 7) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
- 8) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;

⁷Santoso, 27.

9) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik meliputi:

- 1) Pemecahan bidang tanah;
- 2) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- 3) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa PPAT termasuk dalam kelompok Profesi Hukum yang merupakan Pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang untuk membuat akta autentik. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan selanjutnya diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penunjang tujuan dari diterbitkannya UUPA. Hal tersebut merupakan sejarah keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikenal sampai dengan saat ini.⁸

Pasal 1 angka 24 Ketentuan Umum PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 tahun 2016 Tentang PPAT menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun.⁹

⁸Leny Agustan & Khairulnas, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT* (Yogyakarta: UII Press, 2018), 5.

⁹Muhammad Adda, "Batasan Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Tanah," n.d., 14.

Berdasarkan peraturan Perundang-Undangan diatas yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Pejabat Umum. Istilah Pejabat Umum dalam Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat di hampir seluruh Peraturan Perundang-Undangan diatas namun tidak terdapat pengertian apa yang dimaksud dari Pejabat Umum tersebut. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.¹⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan Penting dalam proses pendaftaran tanah. Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten ataupun Kota untuk melaksanakan kegiatan dalam proses pendaftaran tanah. Ketentuan yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu dalam pasal 1, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.¹¹

Sebagai Pejabat Umum, Pejabat Pembuat Akta merupakan Jabatan Kepercayaan dari masyarakat, terutama masyarakat yang membutuhkan Jasa Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat suatu perjanjian dan membuat akta, seseorang yang datang pada kantor PPAT terlebih dahulu pasti akan menyampaikan maksud dan tujuannya dengan sejelas dan sejujur-jujurnya tanpa ada yang disembunyikan karena dengan keterangan para pihak tersebutlah seorang PPAT

¹⁰I Gusti Agung Dhenita Sari, "Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik," *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, no. 1 : 41-58 ISSN : 2502-8960 I e-I SS N : 2502-7573 (2018): 6.

¹¹Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), 15.

mencari jalan keluar atas permasalahan para pihak tersebut melalui perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam sebuah akta autentik.¹²

Sebuah bentuk kepercayaan yang diberi oleh para pihak kepada kantor PPAT mengharuskan mereka memberikan jasa hukum dan pelayanan yang lebih baik dalam pembuatan akta yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku maupun dalam pemberian informasi dan advokasi hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.¹³

PPAT menjalankan jabatannya sesuai kebutuhan masyarakat, diantaranya adalah membuat akta jual beli hak atas tanah. Akta Jual Beli disini merupakan suatu akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akta Jual Beli inilah yang nantinya akan digunakan untuk pengajuan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lebih dikenal

¹²Ghansam Anand, 16.

¹³Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, and Muhammad Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), 25.

dengan istilah balik nama. Dengan selesainya proses balik nama, maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan telah berpindah dari penjual kepada pembeli.¹⁴

Dalam mendaftarkan hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan setempat, PPAT memiliki berbagai peranan yang sangat dominan. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu:

- a) Harus adanya Pemberian Hak Tanggungan yang dalam hal ini sebelumnya harus terlebih dahulu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang didahului oleh adanya suatu perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b) Selanjutnya harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan, dan setelah itu akan lahir suatu Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dalam Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku, Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta – akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan. Akta ini dibuat sebagai bukti dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya masing – masing.¹⁵

Kegiatan yang di lakukan oleh PPAT dalam membuat suatu surat ini berlaku sebagai bentuk pengikat dan pembuktian, karena akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik. Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila pemberi Hak

¹⁴J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2014), 8.

¹⁵ Setyaningsih, 2018, “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto”, Vol. 5, No.1, *Jurnal Akta Magister Kenotariatan*, Fakultas Hukum, Universitas Unissula, Semarang, hlm 190.

Tanggungannya tidak bisa hadir, maka pemberi Hak Tanggungan harus memberikan kuasa kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat ini berbentuk akta otentik. Dalam pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) pejabat yang berwenang membuatnya adalah Notaris, tetapi boleh juga dibuat oleh PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka dapat memudahkan pelayanan kepada masyarakat apabila memang sangat dibutuhkan.¹⁶

2. Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Hak Tanggungan yang memuat klausula kuasa mutlak sebagai bukti pengikatan agunan kredit pembelian rumah bagi perbankan.

Pemenuhan kebutuhan dan keinginan manusia kadang terhalang oleh sebab tertentu yang memposisikan manusia kekurangan suntikan dana demi mencapai hal yang ia cita-citakan. Untuk itulah, lembaga pembiayaan hadir dalam masyarakat untuk membantu menyediakan dana bagi orang yang membutuhkan dengan diberikan suatu objek yang dapat dijaminkan kepada lembaga pembiayaan tersebut supaya terjaga dari kerugian di kemudian hari jika debitur wanprestasi. Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pembiayaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi untuk mendukung peningkatan usahanya. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling strategis perannya dalam masyarakat, bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk tabungan, deposito, giro atau lainnya dan

¹⁶ Putu Aris Punarbawa, 2018, “Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing”, Vol. 6, No. 2, *ejournal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, hlm. 4

menyalurkannya kembali dalam bentuk penyaluran kredit kepada masyarakat, baik kredit yang bersifat produktif atau konsumtif, oleh karenanya bank dikatakan sebagai *agent of trust* (agen kepercayaan pihak Pemerintah maupun pembangunan masyarakat) dan sebagai *agent of development* (agen pembangunan).¹⁷

Untuk menjaga kesehatan dari lembaga usaha perkreditan, khususnya bank, maka sudah semestinya usaha perkreditan ini diiringi pula dengan jaminan, hal ini bertujuan agar memberi keamanan dalam pemberian kredit dan kepastian pelunasan kredit tersebut. Sudah sepantasnya pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait di dalamnya mendapat perlindungan melalui Lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam usaha perkreditan. Pada prinsipnya pengucuran kredit oleh bank memang tidak selalu harus disertai syarat adanya agunan, sebab jaminan sudah dianggap ada dengan melihat peluang dan prospek usaha yang cerah dari calon debitur. Namun, penyaluran kredit oleh bank tanpa adanya agunan membuka pintu risiko yang besar kepada bank selaku kreditor. Risiko kerugian itu dapat terjadi apabila debitur wanprestasi/cedera janji. Lain halnya, bila bank memiliki agunan, yang umumnya merupakan jaminan kebendaan, sehingga apabila debitur wanprestasi maka bank selaku pemegang jaminan dapat mengajukan eksekusi terhadap jaminan tersebut, dilakukan pelelangan umum kemudian kreditor mendapat penggantian dari hasil penjualan jaminan kebendaan tersebut.¹⁸

¹⁷ Yulianto, Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan (Mitra Usaha Abadi, 2004). Hlm. 1

¹⁸ M. Khoidin, Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan) (Laksbang Yustitia 2017), hlm. 4

Di Indonesia dapat kita ketahui bahwa ada beberapa lembaga terkait pemberian hutang dan jaminan. Jaminan dibedakan ke dalam 2 bentuk, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan yang timbul dari undang-undang dan berlaku umum bagi semua kreditor yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata), sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul dari perjanjian, misalnya adalah gadai, hipotik, hak tanggungan, fidusia dan jaminan penanggungan. Jaminan khusus terbagi ke dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Inti dari jaminan perorangan adalah kesanggupan pihak ketiga sebagai penjamin untuk melakukan kewajiban apabila debitur tidak melakukan kewajibannya, sehingga hak kreditor terhadap pemenuhan kewajiban hanya dapat dituntut kepada penjamin (bersifat *persoonlijk*). Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kepada kreditor untuk memanfaatkan suatu benda milik debitur dalam hal debitur cidera janji. Jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang lebih baik bagi kreditor karena ada benda berharga tertentu milik debitur yang dipegang atau terikat dengan kreditor sehingga debitur akan berusaha sebaik-baiknya untuk melunasi utangnya dan kedudukan kreditor yang didahulukan dan dimudahkan dalam pengambilan pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan benda yang dijaminan tersebut.¹⁹

Diantara berbagai lembaga jaminan yang dikenal di Indonesia, hak tanggungan dianggap sebagai lembaga jaminan yang paling disukai oleh pihak kreditor karena paling aman dan efektif, karena tanah sebagai obyek hak tanggungan

¹⁹ Lastuti Abubakar, "Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional)", Buletin Hukum Kebanksentralan, Volume 12, Nomor 1, 2015, hlm. 2

memiliki sifat yang mudah dijual, harganya relatif meningkat dari waktu ke waktu, mempunyai bukti hak dan sulit untuk digelapkan, juga memberikan hak istimewa kepada kreditor. Hak tanggungan secara eksplisit diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT). Pasal 1 angka 1 UUHT mengartikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk menjamin pelunasan suatu utang yang memberikan kedudukan utama pada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.²⁰

Hak tanggungan memiliki 4 (empat) ciri utama, yaitu:

- a) *Droit de preference*, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 1 butir 1 UUHT.
- b) *Droit de suite*, yaitu hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UUHT.
- c) Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas. Asas spesialitas diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang mengatur bahwa identitas para pihak, objek hak tanggungan dan besarnya nilai tanggungan harus termuat dengan jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan APHT). Asas publisitas diatur dalam Pasal 13 UUHT bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan sehingga mengikat pihak ketiga dan

²⁰ Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya", Negara Hukum, Volume 2, Nomor 1, 2011, hlm. 114.

memberikan kepastian hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan.

- d) Pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, yang diatur dalam Pasal 26 UUHT.

Keempat ciri utama hak tanggungan tersebut baru berlaku dan mengikat seluruh pihak yang berkepentingan apabila hak tanggungan telah lahir dengan sempurna yang dibuktikan dengan terbitnya sertipikat hak tanggungan. Lahirnya hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menegaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Dari rumusan pasal tersebut, terlihat bahwa tahap pertama dimulai dengan dibuatnya suatu perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditor dan debitor, untuk kemudian diikuti dengan pemberian hak tanggungan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian aksesoir. Perjanjian pembebanan hak tanggungan harus dinyatakan dalam APHT. APHT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.²¹

²¹ Dwina Natania, *et.all*, *Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh PPAT Setelah diberlakukannya PERMEN/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan*

Pembebanan hak tanggungan tidak berhenti di tahap pemberian hak tanggungan melalui dibuatnya APHT. Untuk memenuhi asas publisitas sehingga hak tanggungan dapat lahir dan mengikat pihak ketiga, Pasal 13 UUHT mengatur bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan dengan cara PPAT mengirimkan asli lembar kedua APHT dan warkah kepada kantor pertanahan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pada prakteknya PPAT mengirimkan asli lembar kedua APHT, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, fotocopy identitas pemberi dan penerima hak tanggungan yang telah dicocokkan dengan aslinya, surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan, surat pengantar dari PPAT sebanyak 2 rangkap, dan sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jaminan hak tanggungan dalam bentuk fisik kepada kantor pertanahan. Pasal 13 UUHT menguraikan bahwa pengiriman APHT dan warkah dilakukan dengan cara yang paling baik dan aman melalui petugas PPAT atau dikirim melalui pos tercatat. Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur hal serupa. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa UUHT, PP Pendaftaran Tanah dan PP Peraturan Jabatan PPAT mewajibkan PPAT untuk menyampaikan dokumen asli (fisik) kepada kantor pertanahan.

Pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara konvensional atau manual dijalani sepenuhnya oleh PPAT (atau melalui petugasnya) dengan cara membawa berkas-berkas tersebut ke kantor pertanahan, membayar biaya pendaftaran hak tanggungan, dan menyerahkan berkas-berkas tersebut kepada petugas loket di kantor

pertanahan. Kantor pertanahan akan melakukan pemeriksaan terhadap data-data yang diserahkan dalam berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan. Kantor pertanahan kemudian melakukan pendaftaran dengan membuat buku tanah hak tanggungan, memberikan catatan pada buku tanah objek yang menjadi jaminan hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan tersebut. Pada tahap ini hak tanggungan telah berhasil didaftarkan dan telah memenuhi asas publisitas sehingga hak tanggungan telah lahir dan mengikat seluruh pihak, termasuk pihak ketiga. Kantor pertanahan kemudian akan menyerahkan sertipikat hak tanggungan dan sertipikat asli hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan hak tanggungan kepada PPAT (atau petugasnya) sebagai pemohon pendaftaran hak tanggungan untuk kemudian diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Ketentuan-ketentuan mengenai Hak Tanggungan mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UU HT) serta peraturan-peraturan pelengkap lainnya. Seiring berjalannya waktu, Pemerintah Indonesia dalam penerapannya bercita-cita untuk meningkatkan pembangunan nasional bertitik berat pada bidang ekonomi, dalam hal tersebut dibutuhkan penyediaan dana yang cukup, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan kuat, mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, mendukung kegiatan bisnis, efektif dan efisien.²²

Oleh karena itu, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan penyederhanaan proses dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan

²²Adelheid Jennifer Mewengkang, "Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan," 14.

Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Dengan terbitnya Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020, Pemerintah Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu, kecepatan, kemudahan, efektifitas dan efisiensi. Terbitnya Permen yang bersangkutan, berkonsekuensi kepada perubahan tata cara pemberian Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual menjadi berbasis pada sistem elektronik yang terintegrasi.

Dalam kredit pembelian rumah, maka pembebanan hak tanggungan atas suatu objek tanah dan bangunan tidak dapat serta merta dilakukan, perlu adanya SKMHT yang dibuat oleh PPAT guna pengikat dan pemberian kewenangan dari pihak developer selaku penjual rumah kepada bank, SKMHT diperlukan kalau ada jeda waktu tanah jaminan tidak bisa dibebani hipotek/APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), karena sertifikatnya masih nama developer. Kemudian pihak bank atau kreditor dapat mewakili pemberi jaminan (*developer*) untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani APHT. Intinya, *developer* memberikan kreditur kuasa untuk mewakilinya, dalam menjaminkan tanah atau bangunan miliknya.

Surat kuasa mutlak memiliki beberapa perbedaan yang cukup signifikan dan membawa dampak yang cukup luas dalam penggunaannya, adapun perbedaan surat kuasa biasa dengan surat kuasa mutlak adalah sebagai berikut:

PERBEDAAN		
NO.	SURAT KUASA BIASA	SURAT KUASA MUTLAK
1	Ada jangka waktu	Tidak ada jangka waktu

2	Tujuan selesai kuasa berakhir	Tidak ada batasan penggunaan
3	Bebas peruntukannya	Tidak boleh untuk pengalihan suatu hak
4	Menimbulkan hak dan kewajiban	Berpotensi menimbulkan kerugian

Dalam proses pembelian rumah melalui kredit, hal yang wajib dilalui sebagai pengikat antara developer dan pembeli rumah adalah kesepakatan untuk membuat PPJB, Penandatanganan PPJB menjadi tahap dalam proses KPR. Jika membeli rumah baru atau langsung dari developer, PPJB akan disepakati sebelum dilakukan akad kredit.

PPJB mengatur sejumlah hal terkait dengan jual beli rumah atau properti lainnya, antara lain:

- 1) Penjelasan detail tentang tanah dan bangunan yang ditransaksikan. Di antaranya luas tanah+bangunan dan segala perizinan terkait, misalnya izin mendirikan bangunan (IMB).
- 2) Harga tanah per meter dan keseluruhan, termasuk metode pembayaran. Apakah tunai atau kredit.
- 3) Hal yang menyebabkan perjanjian jual beli batal. Contohnya pembangunan rumah molor. Jika begini, developer bisa diminta mengembalikan uang muka. Sebaliknya, jika calon pembeli membatalkan transaksi sepihak, uang muka bisa dianggap hangus.
- 4) Penjelasan kewajiban pembayaran pajak dan biaya lain, contohnya untuk PPAT.

Selain empat poin itu, ada satu item penting yang bisa masuk PPJB. Yakni surat pernyataan bahwa bangunan dan tanah bebas dari sengketa. Jika di kemudian hari ditemukan sengketa, pihak penjual bisa dituntut ke muka hukum. PPJB menjadi dasar utama yang dilakukan dalam proses pengajuan kredit pembelian rumah, PPJB di buat karena ada beberapa syarat yang tidak terpenuhi untuk dilakukannya proses balik nama, dalam pengajuan kredit pembuatan PPJB dilakukan atas dasar belum lunas nya pembayaran, setelah PPJB di sepakati maka proses selanjutnya adalah pembuatan perjanjian kredit pembiayaan antara pihak perbankan dan pembeli rumah.

Didalam melangsungkan perbuatan hukum atas tanah, haruslah adanya suatu akta autentik yang digunakan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah, “dalam hal ini adalah perbuatan hukum atas pemindahan hak atas tanah. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih dibutuhkan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis Penyerahan yuridis ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru, sehingga tidak terjadi kesalahan dan mengurangi perselisihan karena sudah dilakukan peralihan hak tanah secara hukum yaitu bukti hak atas tanah yang berlaku, sertifikat tanah bukti yang penting atas kepemilikan suatu hak atas tanah.”²³

Dalam akta autentik dapat dimasukan berbagai klausul salah satunya adalah kuasa mutlak. “Kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan pemberian kuasa tersebut memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum.” Dasar hukum yang mengatur mengenai surat kuasa dapat ditemui dalam “Pasal 1792 KUH Perdata, namun dalam

²³ Darmawan Arif dan Hanny Tristi Perdani, “Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum”, Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan, Volume 3, Nomor 1 (Januari 2014): 14

KUH Perdata sendiri tidak ditemui pengaturan mengenai surat kuasa mutlak. Kuasa Mutlak dapat kita temui dalam pasal 39 ayat (1) huruf (d) PP No. 24 Tahun 1997” yang menyatakan bahwa PPAT menolak pembuatan akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum berupa pemindahan hak. Secara khusus larangan penggunaan kuasa mutlak untuk bidang pertanahan juga dapat ditemui dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Dalam praktiknya, masih ditemui perbedaan pendapat mengenai keabsahan dari kuasa mutlak karena ada yang berpendapat bahwa penggunaan kuasa mutlak sebagai pengalihan hak atas tanah dapat digunakan dan ada yang berpendapat bahwa kuasa mutlak pada peralihan hak atas tanah tidak dapat digunakan.

Dalam akta autentik dapat dimasukan berbagai klausul salah satunya adalah kuasa mutlak. “Kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan pemberian kuasa tersebut memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum.” Dasar hukum yang mengatur mengenai surat kuasa dapat ditemui dalam “Pasal 1792 KUH Perdata, namun dalam KUH Perdata sendiri tidak ditemui pengaturan mengenai surat kuasa mutlak. Kuasa Mutlak dapat kita temui dalam pasal 39 ayat (1) huruf (d) PP No. 24 Tahun 1997” yang menyatakan bahwa “PPAT menolak pembuatan akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum berupa pemindahan hak”. “Secara khusus larangan penggunaan kuasa mutlak untuk bidang pertanahan juga dapat ditemui dalam

Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.” Dalam praktiknya, masih ditemui perbedaan pendapat mengenai keabsahan dari kuasa mutlak karena ada yang berpendapat bahwa penggunaan kuasa mutlak sebagai pengalihan hak atas tanah dapat digunakan dan ada yang berpendapat bahwa kuasa mutlak pada peralihan hak atas tanah tidak dapat digunakan hak dan kekuasaan yang luas sekali terhadap objek tertentu, pada perbuatan mana pemberi kuasa tidak dapat menarik kembali kuasanya serta tidak akan berakhir dengan alasan apapun. Penerima kuasa dibebaskan dari kewajiban memberikan pertanggungjawaban selaku penerima kuasa kepada pemberi kuasa dan bertindak seolah-olah objek tersebut adalah miliknya.”

“Kuasa mutlak terdapat dua unsur yang tidak ada dalam pemberian kuasa, yang pertama yaitu unsur tidak dapat dicabut kembali dan yang kedua yaitu pembebasan dari penerima kuasa untuk memberikan pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa. Kedua unsur tersebut merupakan penyimpangan dari ketentuan hukum tentang pemberian suatu kuasa, yang mengatur tentang berakhirnya suatu kuasa dan keharusan bagi penerima kuasa untuk memberikan pertanggungjawaban kepada pemberi kuasa mengenai hal-hal yang dilakukan berdasarkan kuasa tersebut.” “Larangan penggunaan kuasa mutlak tercantum dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dimana dalam Instruksi tersebut disebutkan melarang camat dan kepala desa atau pejabat setingkat itu, untuk membuat atau menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Instruksi Mendagri” tersebut juga

menyatakan “kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan larangan penggunaan kuasa mutlak tersebut pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.”

Kuasa mutlak yang terdapat di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah lunas yang dibuat oleh notaris harus merupakan bagian dari perjanjian pokok, jadi perjanjian pengikatan jual beli lunas tersebut tidak dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Pengalihan Hak Atas Tanah.” “Kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah kuasa mutlak yang berdiri sendiri, artinya bukan merupakan bagian dari perjanjian pokoknya.” “Penggunaan kuasa mutlak yang merupakan bagian dari perjanjian jual beli hanya dapat dilakukan dalam hal jual beli lunas. Larangan penggunaan kuasa mutlak dituangkan dalam bentuk Instruksi, yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, tergolong dalam salah satu bentuk hukum positif yaitu mengandung aturan hukum publik yaitu bertujuan untuk mengatur ketertiban umum dalam kegiatan transaksi jual beli tanah.”

Penggunaan kuasa mutlak pada perjanjian pengikatan jual beli dalam prakteknya tidak dilarang penggunaannya karena bukan termasuk kuasa mutlak untuk memindahkan hak atas tanah, sehingga perjanjian pengikatan jual beli yang mengandung klausul kuasa mutlak adalah sah dan kuasa mutlak yang terkandung

didalamnya dapat dilaksanakan oleh pihak Penerima kuasa. Pada poinnya adalah dalam perjanjian sudah ada klausula bahwa penjual setuju untuk menjual tanah kepada pihak pembeli, maka dalam hal ini penjual sendirilah yang telah mengalihkan hak tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli tanah tersebut dari penjual. Selama PPJB tersebut adalah perjanjian pengikatan jual beli lunas dan kuasa yang diberikan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat disubsitusi (hanya diberikan kepada pembeli) maka kuasa mutlak yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dapat dilaksanakan dan sah.

Penggunaan kuasa mutlak tidak dapat dilakukan apabila kedudukannya berbeda dari pokok perjanjiannya itu sendiri dan terpisah dari perjanjian utamanya, seperti halnya dalam perjanjian pengikatan jual beli yang sering terjadi dan didasari oleh surat kuasa yang terpisah namun memuat klausula mutlak. Alasan penggunaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah biasanya perjanjian pengikatan jual beli untuk transaksi dilakukan secara angsuran atau status tanah yang harus diubah sebelum dilakukan jual beli, menunggu lunasnya atau selesai nya proses tersebut yang akan memakan waktu yang tidak sebentar. Dengan memasukkan kuasa mutlak tersebut, setelah lunasnya atau setelah selesai proses perubahan hak atas tanahnya dilakukan maka pihak penjual tidak perlu direpotkan lagi untuk hadir menandatangani akta jual beli dan meminimalisir kaburnya penjual dari tanggung jawabnya untuk menyelesaikan proses jual beli.

Namun, apabila dalam PPJB belum lunas dan didalamnya memuat klausula kuasa jual yang diberikan oleh developer selaku penjual rumah, kepada pembeli rumah dengan ketentuan bahwa jika nanti pembayaran tanah nya sudah lunas dan

dokumen-dokumen perumahan sudah siap, pembeli rumah tersebut dapat mewakili penjual untuk menjual rumah beserta tanahnya tersebut, berdasarkan kuasa jual yang dicantumkan dalam PPJB pembeli dapat menjual tanah dan rumah tersebut baik kepada dirinya sendiri maupun pihak lain. Dalam pembuatan kuasa jual ini, PPAT wajib memperhatikan isi dari frasa yang dimuat dalam akta, karena jika terjadi kesalahan sehingga menyebabkan kuasa tadi bersifat kuasa mutlak, maka ketika akan dilakukan proses balik nama, PPAT dan BPN wajib menolak permohonan berkas balik nama tersebut.

Sedangkan dalam hal pembuatan akta pembebanan hak tanggungan seorang ppat diperbolehkan menggunakan surat kuasa dengan klausula mutlak, hal ini ditegaskan dalam UUHT bahwa surat kuasa membebankan hak tanggungan merupakan surat kuasa yang tidak dapat di cabut dengan alasan apapun juga, artinya surat kuasa membebankan hak tanggungan merupakan surat kuasa dengan klausula mutlak namun karena peruntukannya bukan untuk peralihan hak melainkan untuk pembebanan hak tanggungan, sehingga dalam hal ini proses pengurusannya mendapat pengecualian maka baik PPAT maupun kantor pertanahan dapat menerima permohonan dan memprosesnya di kantor pertanahan.

B. Tanggungjawab hukum PPAT terhadap pembuatan akta yang memuat klausula mutlak dalam kredit pembelian rumah

1. Pengikatan dan Pembebanan Hak dalam Kredit Pembelian Rumah

Peran perbankan di Indonesia dalam menyalurkan suatu kredit untuk mendorong investasi sangat dominan dibandingkan lembaga keuangan lainnya, seperti lembaga pembiayaan dan pasar modal. Namun potensi kredit macet yang

melanda perbankan Indonesia menjadi soal yang perlu ditangani segera oleh semua pihak. Agar persoalan kredit macet tidak mengganggu roda pertumbuhan ekonomi maka diperlukan penerapan prinsip kehati-hatian dari pihak perbankan dalam menyalurkan kredit ke masyarakat. Maka dengan itu segala peraturan perundang-undangan yang menyangkut pemberian kredit oleh perbankan perlu diterapkan dengan sungguh-sungguh sehingga dalam praktek perbankan perlu diterapkan dengan sungguh-sungguh sehingga dalam praktek perbankan berlaku formula 4P dan formula 4C, masing-masing diuraikan sebagai berikut: ²⁴

a) Personality

Dalam hal ini, bank mencari data lengkap dari pemohon kredit, antara lain riwayat hidup, pengalaman dalam berusaha, dan lainlain.

b) Purpose

Bank mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit sesuai *line of bussines* kredit bank bersangkutan.

c) Prospect

Bank harus melakukan analisa yang cermat dan mendalam atas bentuk usaha yang akan dilakukan pemohon kredit.

d) Payment

Dalam menyalurkan kredit, bank harus mengetahui dengan jelas kemampuan pemohon kredit dalam melunasi pinjaman dalam jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati.

²⁴Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, 38.

Kemudian, dalam memberikan fasilitas kredit, pihak perbankan pula wajib menerapkan Formula 5C, yang dapat diuraikan sebagai berikut:²⁵

1) Character

Penilaian terhadap karakter penerima kredit dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, interitas dan kemampuan penerima kredit dalam memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya.

2) Capacity

Penilaian terhadap kemampuan calon debitur dalam mengelola kegiatan usahanya serta mampu melihat prospektif masa depan.

3) Capital

Bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki calon debitur.

4) Collateral

Jaminan sebagai sarana pengaman atas resiko yang mungkin terjadinya wanprestasi kreditor dikemudian hari.

5) Condition of Economy

Kondisi ekonomi secara umum serta kondisi usaha pemohon kredit perlu mendapat perhatian bank untuk memperkecil resiko

Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan, secara tersurat jelas ditekankan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberian kredit kepada semua orang. Sedangkan dalam Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 10 Tahun

²⁵ Adrian Sutedi, 2010, Hukum Hak tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, h.13

1998 tentang Perbankan, keharusan adanya jaminan terkandung secara tersirat dalam kalimat “keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur”, dan sekaligus mencerminkan 5C yang salah satunya adalah collateral (Jaminan) yang harus disediakan debitur.²⁶

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- a) Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan yang mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.
- b) Jaminan Imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan. Jaminan ini tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok, dalam pelunasan hutang, kreditur merupakan kreditur preferen yaitu kreditur yang mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain karena kreditur tersebut mempunyai jaminan yang diberikan oleh debitur. Pembebanan atau Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan harus dibuktikan dengan sertifikat melalui pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam perjanjian kredit, apabila kredit lunas maka Hak Tanggungan hapus karena merupakan *accessoir*. Tetapi, tidak berlaku sebaliknya yang berarti apabila ada

²⁶Setyaningsih & Anis Mashdurohatun, “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto,” 20.

kekeliruan dalam perjanjian jaminan sebagai perjanjian aksesoir yang berupa kurang adanya ketelitian memperhitungkan hak atas tanah yang menyebabkan jaminan hapus sehingga kredit tanpa jaminan.²⁷

Perjanjian Hak Tanggungan lahir dengan adanya pendaftaran hak tanggungan. Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai Jaminan untuk pelunasan utang. Maksud adanya pendaftaran itu untuk memenuhi asas publisitas sekaligus merupakan Jaminan kepastian terhadap kreditur mengenai benda yang telah dibebani Hak tanggungan. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit.²⁸

Suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat diberi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT merupakan sebuah surat kuasa yang dibuatkan atau diberikan oleh pemberi agunan atau pemilik tanah sebagai pihak pemberi kuasa kepada penerima kuasa guna mewakili pemberi kuasa melakukan pemberian atas hak tanggungan kepada kreditur atas tanah milik pemberi kuasa. SKMHT diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, oleh karena itu sangatlah penting mengetahui proses pembebanan Hak Tanggungan agar perjanjian kredit dapat terlaksana sesuai dengan

²⁷Zarfitson, "Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Di BPR Kabupaten Sijunjung," 32.

²⁸Setyaningsih & Anis Mashdurohatun, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto," 15.

aturan yang telah ditetapkan. Kenyataannya, walaupun perjanjian kredit tersebut sudah dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, tetapi dapat terjadi permasalahan dari debitur.

2. Tanggungjawab Hukum PPAT dalam pembuatan akta akta yang memuat klausula mutlak dalam kredit pembelian rumah

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa tanah merupakan hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Sebagian masyarakat Indonesia merupakan masyarakat yang kehidupannya berasal dari hasil bertani, atau dapat disebut bahwa sebagian masyarakat di Indonesia bermata pencaharian sebagai petani. Sebagai masyarakat yang sebagian besar merupakan petani, keberadaan tanah merupakan suatu keharusan. Pentingnya keberadaan tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal Hak kepemilikan atas tanah. Apalagi ditambah tingginya pertumbuhan penduduk membuat kebutuhan akan tanah atau lahan menjadi tinggi sehingga membuat harga tanah menjadi tinggi.²⁹

Tanah sebagai salah satu hal yang penting di Indonesia memiliki berbagai kegunaan. Kegunaan tanah tersebut yaitu sebagai tempat tinggal, sebagai sebagai tempat untuk bekerja dan juga mencari mata pencaharian dengan cara berkebun atau bertani. Tanah menjadi hal yang sangat penting di Indonesia, hal ini dikarenakan tingkat jumlah penduduk yang besar, sedangkan persediaan tanah semakin menipis. Harga jual tanah melambung tinggi akibat dari adanya pembangunan di daerah sekitar

²⁹ Denico Doly, *Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan dengan Tanah*, Jurnal NEGARA HUKUM: Vol. 2, No. 2, November 2011, hlm. 270

tanah tersebut berada, membuat semakin sulitnya masyarakat untuk mendapatkan tanah.³⁰

Di Indonesia, terdapat beberapa Pejabat Umum yang memiliki kewenangan dalam melakukan pemberesan terkait masalah pertanahan, yaitu:

a. Notaris

Ketentuan mengenai jabatan seorang Notaris saat ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Adapun kewenangan Notaris diatur dalam BAB III, Bagian Pertama tentang Kewenangan. Pasal 15 UUJN yang menentukan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.³¹

Pasal 15 ayat (1) UUJN bermaksud untuk menegaskan mengenai jabatan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Pengaturan mengenai akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang diatur dalam Pasal 1868, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan Pasal 1 angka 7 UUJN. Pasal 1868 KUHPerdata mengatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang

³⁰J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah* (Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2015), 14.

³¹Lubis, Syahnel, and Lubis, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2*, 22.

didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya. Pasal 1870 KUHPdata juga mengatakan bahwa suatu akta memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Sedangkan Pasal 1 angka 7 UUJN mengatakan bahwa Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.³²

b. PPAT

Selaku Pejabat umum PPAT juga diberikan mandat oleh peraturan Perundang-Undangan yang ada untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan tanah. Ketentuan mengenai jabatan PPAT pada saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998). Diundangkannya PP Nomor 37 Tahun 1998 ini berdasarkan amanat dari UUPA yang mengamanatkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Amanat UUPA dalam melaksanakan pendaftaran tanah ini kemudian diimplementasikan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³³

³²Muyassar, "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan," *Syiah Kuala Law Journal* 3 (2019): 11.

³³Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris Dan PPAT Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), 69.

Dengan diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini menetapkan bahwa PPAT diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatakan bahwa 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. Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 telah memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta otentik. Kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah kepada PPAT dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut yaitu untuk membuat akta yang berhubungan dengan tanah.³⁴

Jelas bahwa dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, menentukan bahwa PPAT bertugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. PPAT hanya berwenang untuk membuat akta autentik sepanjang bidang tanah tersebut sudah terdapat hak yang melekat di atasnya, dan kewenangan membuat akta autentik tersebut dapat berupa:

- 1) jual beli;
- 2) tukar menukar;

³⁴Aartje Tehupeiry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, 15.

- 3) hibah;
- 4) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 5) pembagian hak bersama;
- 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- 7) pemberian Hak Tanggungan;
- 8) pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

c. Camat / Kepala Desa

Seiring dengan tuntutan kebutuhan praktek berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (3) huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan PPAT di daerah yang belum cukup terdapat atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat tertentu sebagai Pejabat Sementara atau PPAT Khusus. Dalam praktek pelaksanaan jabatan Camat selaku PPAT Sementara memiliki wewenang yang sama dengan PPAT pada umumnya. Akan tetapi di daerah-daerah terpencil di mana Camat ditunjuk dan diangkat sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya juga melakukan perbuatan hukum yang berada di luar kewenangannya selaku PPAT. Salah satu perbuatan hukum Camat yang berada di luar kewenangannya tersebut adalah melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang belum/tanpa bersertipikat atau belum ada hak yang melekat diatas tanahnya. Fungsi dan kedudukan Camat yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/Kota adalah karena masih terdapat

kekurangan formasi PPAT. Apabila untuk Kabupaten/Kota tersebut PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu³⁵

Gerak pembangunan nasional saat ini, membawa peran dan fungsi Notaris untuk terus berkembang dan semakin diperlukan. Agar terjamin kelancaran dalam setiap kegiatan yang dilakukan oleh Notaris, maka dibutuhkan adanya suatu kepastian hukum. Untuk memenuhi fungsi tersebut maka pemerintah menyediakan suatu jabatan yang disebut Notaris. Yang oleh pemerintah diberikan sebagian wewenangnya kepada Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu: yang menyatakan bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang telah diangkat oleh negara, Notaris juga bekerja demi kepentingan negara ataudengan kata lain membantu negara dalam pengadministrasian akta pejabat umum. Oleh karena itu, seorang Notaris hendaklah selalu mengikuti perkembangan hukum nasional sehingga dapat melaksanakan profesinya secara proposional.³⁶

Pasal 1 butir 1 UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa tugas pokok dari seorang Notaris ialah membuat akta- akta autentik. Adapun akta autentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUH Perdata) adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Hal ini memberi pengertian bahwa Notaris karena undang-undang diberi wewenang

³⁵ Khairunisyah Harahap, *Problematika Produk Hukum Camat Sebagai PPAT sementara*, Jurnal Hukum, hlm. 2

³⁶Freddy Harris, *Notaris Indonesia*, 77.

menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta autentik itu pada pokoknya dianggap benar.³⁷

Notaris dalam menjalankan tugas dan tanggungjawabnya tidak hanya berperdoman kepada UUJN tetapi juga kepada Kode Etik. Didalam dunia kenotariatan, standar etik Notaris telah dijabarkan dalam Kode Etik Notaris yang wajib dipatuhi oleh segenap Notaris akibat dari pelanggaran terhadap Kode Etik adalah mendapatkan sanksi organisasi. selain sanksi tersebut, Notaris yang bersangkutan sekaligus juga bertanggung jawab secara moril terhadap citra Notaris, baik sekarang maupun keberadaan lembaga notariat pada masa yang akan datang.³⁸

Terkait dengan tanggungjawab Hukum PPAT dalam pembuatan akta pembebanan hak tanggungan sebenarnya hubungan hukum antara Notaris dan PPAT sangat di perlukan peranannya. Ketika perjanjian kredit akan dilaksanakan maka Notaris wajib membuat akta perjanjian kredit yang mengikat debitur dan kreditur, setelah itu seketika setelah akta perjanjian kredit selesai, maka kemudian jabatan PPAT lah yang meneruskan pekerjaan dengan membuat APHT dan SKMHT, pembuatan akta pembebanan ini di lakukan sebagai dasar dari perbuatan hukum terkait dengan perjanjian kredit.

Setelah proses pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka langkah selanjutnya dilakukannya pendaftaran APHT di Kantor pertanahan. Untuk selanjutnya berkas tersebut diserahkan dengan cara datang ke Kantor Pertanahan dan

³⁷ R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), hlm. 8.

³⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hal. 173.

dapat dikirim dengan pos tercatat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan APHT atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkan kepada Kantor Pertanahan tanpa membebankan biaya penyampaian berkas tersebut pada pemberi Hak Tanggungan. Berkas yang telah sampai di Kantor Pertanahan akan ditandatangani oleh Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk serta memberi cap dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagai tanda terima dan menyampaikan tanda terima tersebut kepada PPAT yang bersangkutan. Setelah ditentukan bahwa berkas yang bersangkutan sudah lengkap maka Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah dan sertifikat tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah hari ketujuh setelah tanggal tanda terima. Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi tanggal hari kerja berikutnya.³⁹

Fungsi pendaftaran hak tanggungan pada proses jaminan kredit pada kantor pertanahan adalah karena kantor pertanahan merupakan lembaga publikasi yang berwenang melakukan pengurusan terkait dengan masalah pertanahan. PPAT selaku penyedia jasa hukum yang berwenang membuat akta autentik sejatinya harus memperhatikan tugas-tugas sebagaimana mestinya dengan tetap menerapkan prinsip ketelitian dan kehati-hatian.⁴⁰

³⁹Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, 27.

⁴⁰Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta)*, 11.

Dalam mendaftarkan hak tanggungan ketika melakukan kredit pembelian rumah, ketika di Kantor Badan Pertanahan setempat, baik Notaris/ PPAT memiliki berbagai peranan yang sangat dominan. Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak bisa hadir, maka pemberi Hak Tanggungan harus memberikan kuasa kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat ini berbentuk akta otentik. Dalam pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) pejabat yang berwenang membuatnya adalah Notaris, tetapi boleh juga dibuat oleh PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka dapat memudahkan pelayanan kepada masyarakat apabila memang sangat dibutuhkan.⁴¹

Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dalam pembuatan surat ini dibuat oleh Notaris/ PPAT, harus memenuhi beberapa syarat yang terdapat dalam pasal 15 ayat (1) Undang – Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu :

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan.
- 2) Tidak membuat kuasa substitusi.
- 3) Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang , dan nama dan identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan

⁴¹ Putu Aris Punarbawa, 2018, “ Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing”, Vol. 6, No. 2, ejournal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, h. 4

PPAT wajib mendaftarkan hak tanggungan setelah semua proses selesai dengan jangka waktu yang di sediakan, proses pendaftaran dan pembebanan hak tanggungan sepenuhnya dijalankan oleh seorang PPAT yang ditugaskan mewakili kepentingan hukum masyarakat untuk melakukan pembebanan hak atas tanah, oleh karena nya dalam menjalankan tugas dan jabatannya seorang PPAT harus bertindak amanah, teliti dan seksama agar tidak menyalahi aturan dan tidak keluar dari apa yang di amanahkan dalam peraturan perundangan sehingga PPAT tersebut dapat terhindar dari segala tuntutan hukum.

Dalam hal kaitannya dengan pembuatan pembebanan hak tanggungan dengan klausula mutlak yang terdapat dalam SKMHT, PPAT mendapatkan pengecualian dan kantor pertanahan pun tetap boleh menerima permohonan pendaftaran hak tanggungannya karena sejatinya dalam perundangan pun di sebutkan bahwa SKMHT merupakan kuasa yang tidak dapat di cabut dengan alasan apapun juga, oleh karenanya sepanjang tidak membentur aturan hukum lainnya notaris dapat dengan tenang melaksanakan tugasnya tanpa takut dihantui rasa khawatir di persoalkan memproses suatu perbuatan hukum yang di dasari dengan klausula mutlak karena sudah merupakan pengecualian atau kebolehan yang di tentukan oleh undang-undang hak tanggungan itu sendiri.

PPAT dilarang melakukan pembuatan akta yang didasari dari surat kuasa yang memuat klausula mutlak, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, ditegaskan kembali bahwa yang dilarang dalam penggunaan surat kuasa dengan

klausula mutlak adalah segala sesuatu akta yang dipergunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Sebagai contoh, surat kuasa yang memuat klausula mutlak adalah sebagai berikut:

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :

Umur :

Untuk selanjutnya disebut sebagai Pemberi Kuasa

Nama :

Umur :

Untuk selanjutnya disebut sebagai Penerima Kuasa

-----KUASA KHUSUS-----

Surat ini dibuat sebagai dasar untuk mengurus segala sesuatu dan atau segala proses yang berkaitan dengan kepengurusan jual beli rumah, berdasarkan Akta Pengoperan Hak Nomor yang dibuat oleh Notaris di Palembang.

Surat Kuasa ini bersifat mutlak, dan tidak dapat ditarik atau berakhir dengan alasan apapun juga.

Demikian surat kuasa ini kami buat sebenarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya

Palembang, 2021

Yang Memberikan Kuasa

Yang Diberi Kuasa

Dalam peralihan hak setiap akta apabila dibuat dengan dasar dari kuasa mutlak adalah batal demi hukum, PPAT berhak menolak apabila salah satu pihak

atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, dan apabila PPAT masih melakukan pembuatan akta yang didasari dengan perjanjian dengan klausula mutlak maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat karena melanggar kewajiban sebagai PPAT.

Setiap persoalan dan tindakan hukum yang dilakukan akan menimbulkan konsekuensi, oleh karena itu Notaris dan atau PPAT wajib melakukan pekerjaannya dengan teliti, cermat dan hati-hati, karena bisa saja karena kelalaiannya membuat mereka harus bertanggungjawab atas perbuatan mereka. Tanggung jawab PPAT sebagai Pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi PPAT itu sendiri yang berhubungan dengan akta yang di buatnya, diantaranya adalah:

- a. Tanggung jawab secara perdata, Kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPerduta). Secara lebih rinci perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah apabila perbuatan tersebut :
 - 1) Melanggar hak orang lain;
 - 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
 - 3) Bertentangan dengan kesusilaan;
 - 4) Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

PPAT bertanggungjawab secara perdata apabila akta yang di buatnya menjadi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang

menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

b. Tanggungjawab secara administrasi, dapat dikenakan sanksi berupa:

- 1) Teguran lisan;
- 2) Teguran tertulis;
- 3) Pemberhentian sementara;
- 4) Pemberhentian dengan hormat;
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat.

c. Tanggung jawab secara Pidana,

Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi yang melanggar larangan tersebut. Pertanggung jawaban pidana merupakan pertanggungjawaban atas kesalahan atau pertanggungjawaban mutlak. Suatu kesalahan dapat berupa kesengajaan (*dolus*) atau kelalaian (*culpa*). Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang PPAT dalam kapasitasnya sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya, artinya adalah PPAT sebagai pejabat umum dapat di jerat dengan tuntutan pidana apabila terbukti secara sah telah melakukan atau

memasukkan suatu unsur pidana dalam akta autentik yang di buatnya dan turut serta dalam melakukan perbuatan pidana.

