

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS DAN PPAT DALAM
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH MILIK BERSAMA
SECARA SEPIHAK**

***LEGAL RESPONSIBILITY OF NOTARIES AND PPAT IN THE
UNILATERAL GRANTING OF MORTGAGE RIGHTS ON JOINTLY
OWNED LAND***

Aushi Aulia Rahmah, Rahayu Subekti dan Noor Saptanti

Universitas Sebelas Maret

Korespondensi Penulis : aushirahma.03@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Rahmah, Aushi Aulia, Rahayu Subekti dan Noor Saptanti. *Pertanggungjawaban Hukum Notaris dan PPAT dalam Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Bersama Secara Sepihak*.
Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Akta berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna, meskipun terdapat kemungkinan kesalahan atau kelalaian. Notaris mempunyai tanggung jawab dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memikul tanggung jawab dalam melaksanakan kewenangan dan kewajibannya, terutama dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Penelitian ini bertujuan untuk memahami pertanggungjawaban Notaris dan PPAT terkait akta yang dibatalkan berdasarkan keputusan pengadilan. Hasil analisis menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris dalam pembuatan SKMHT dan PPAT dalam pembuatan APHT mencakup pengecekan dokumen, keduanya bertanggung jawab atas keaslian dan keabsahan dokumen tersebut. Penelitian ini menekankan bahwa Notaris dan PPAT wajib memastikan legalitas dan mendapatkan persetujuan dari semua pihak terkait dalam pemberian Hak Tanggungan atas tanah milik bersama. Jika mereka lalai atau dengan sengaja mengesahkan akta pemberian Hak Tanggungan tanpa persetujuan yang sah, Notaris dan PPAT dapat dikenakan tanggung jawab hukum, baik dalam aspek perdata, pidana, maupun administratif.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Notaris; Pertanggungjawaban hukum; PPAT; Tanah milik bersama

ABSTRACT

Deeds serve as perfect evidence, even though there is a possibility of error or negligence. Notaries are responsible for preparing Power of Attorney for Encumbering Rights (SKMHT), while Deed Officials Officer (PPAT) also bears responsibility in exercising their authority and obligations, particularly in the preparation of the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT). This study aims to understand the responsibilities of Notaries and PPATs regarding deeds that have been revoked based on court decisions. The results of the analysis show that the responsibilities of Notaries in the preparation of SKMHT and PPAT in the preparation of APHT include checking documents, and both are responsible for

the authenticity and validity of these documents. This study emphasizes that Notaries and PPAT are required to ensure legality and obtain approval from all parties involved in the granting of Mortgage Rights on jointly owned land. If they are negligent or intentionally certify deeds granting Mortgage Rights without valid consent, Notaries and PPATs may be held legally liable in civil, criminal, and administrative aspects.

Keywords: Mortgage Rights; Notary Public; Legal Responsibility; Land Deed Official (PPAT); Jointly Owned Land

A. PENDAHULUAN

Hak atas tanah merupakan aspek fundamental dalam sistem hukum agraria di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sertipikat tanah, sebagai alat bukti kepemilikan, memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, termasuk dalam kepemilikan bersama (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA; Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Dalam konteks kepemilikan bersama, Pasal 31 ayat (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa hak atas tanah yang dimiliki beberapa pihak diterbitkan dalam satu sertipikat dengan penunjukan tertulis bagian masing-masing pemilik. Setiap tindakan hukum atas tanah bersama, seperti pemberian Hak Tanggungan, memerlukan persetujuan seluruh pemegang hak, kecuali ditentukan lain oleh hukum.

Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) yang mensyaratkan pembuatan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat (1) UUHT), sering kali juga kita mendengar praktik pemberian Hak Tanggungan menimbulkan sengketa hukum, terutama ketika dilakukan secara sepihak oleh beberapa pihak saja tanpa persetujuan seluruh pemilik tanah bersama yang sah, hal ini menyebabkan kerugian hukum bagi pihak yang berhak.¹

¹ Hanun, Fildzah Ghassani, *Akibat Hukum Pembuatan Akta Pernyataan Pemilikan Bersama Yang Dibuat Secara Sepihak oleh Suami (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 191/Pdt.G/2019/Pn.Sda Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 334/PDT.G/2020/PT.SBY)*, Indonesia Notary, Vol.4, No.2 (2022).

Pemberi Hak Tanggungan yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan dalam hal ini yaitu Nasabah (Debitur) dan Pemegang Hak Tanggungan yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang dalam hal ini yaitu Pihak Bank (Kreditur) harus didasarkan pada perjanjian kredit tertulis antara kedua pihak, yang berperan sebagai perjanjian utama. Dalam proses ini, bank harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yang sehat, termasuk risiko terkait pengembalian kredit. Untuk memastikan pengembalian pinjaman, bank memerlukan jaminan yang berfungsi sebagai perjanjian tambahan sebelum memberikan kredit kepada debitur.²

Jaminan kebendaan harus ditanamkan dalam perjanjian yang memiliki hak kebendaan dan bersifat aksesori. Dengan jaminan ini, kreditor yang memberikan pinjaman merasa lebih aman karena pembayaran utang debitur lebih terjamin. Menurut Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Hak jaminan atas tanah memberikan hak kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan tagihannya melalui penjualan tanah yang ditetapkan sebagai jaminan, dengan hak prioritas atas kredit lain jika debitur melanggar perjanjian. Pengikatan objek jaminan utang berupa tanah dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan.³

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai berikut:

“Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

² M. Rio Alfani Surbakti, *Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pembuatan SKMHT dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun, SH.H)*, Skripsi, Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan, 2021.

³ Lutfira Abidarini, *Keberlakuan Perjanjian Kredit Menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Objek Harta Bersama yang Cacat*, Indonesian Notary, Vol.3, No.3 (2021), p.21

Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Memberikan hak preferensi (hak yang didahulukan) kepada pemegang Hak Tanggungan;
- b. Mengikuti objek tanah yang dijamin dalam tangan siapapun objek atau hak atas objek tersebut berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) Pada tahap ini diawali dengan perjanjian akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit. Janji tersebut wajib dituangkan dalam perjanjian utang piutang. Kemudian pada tahap ini, asas yang harus dipatuhi yakni wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT maka dapat dikuasakan kepada pihak lain dan pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan di hadapan seorang Notaris atau PPAT dengan suatu akta otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut SKMHT).

Hal ini sejalan dengan salah satu kasus perkara yang terjadi mengenai SKMHT dan APHT atas objek harta bersama yang dinyatakan cacat hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 362/PDT.G/2022/PN JKT.SEL memuat perkara mengenai pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah milik bersama (APHT) yang dibuat oleh PPAT dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa adanya persetujuan seluruh pemegang hak. APHT dalam hal ini adalah akta otentik yang digunakan untuk secara resmi membebankan Hak Tanggungan atas tanah kepada kreditur. SKMHT dalam hal ini Adalah surat kuasa yang memberikan kewenangan kepada pihak tertentu untuk membuat APHT di kemudian hari.

Menurut Pasal 15 ayat 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa batas waktu SKMHT yaitu 1 (satu) bulan jika objek hak tanggungan sudah atas nama pemberi hak (sertipikat sudah atas nama nasabah) dan 3 (tiga) bulan jika sertipikat belum atas nama pemberi hak. Akta tersebut dibuat berdasarkan kuasa substitusi, yang tidak diperbolehkan menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Selain itu, akta ditandatangani oleh pihak terkait bukan di hadapan Notaris/PPAT secara langsung, melainkan melalui pengiriman minuta akta menggunakan jasa kurir. Hal ini menyebabkan salah satu pihak menduga bahwa akta yang ditandatangani adalah akta kuasa menjual, bukan akta persetujuan untuk menjaminkan tanah dan bangunan, sebagaimana yang sebenarnya tercantum dalam isi akta.

Metode penelitian yang digunakan dalam jurnal ini yaitu penelitian Normatif yang menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yaitu berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan dari pengadilan, serta teori-teori hukum mengenai Notaris dan PPAT serta profesi hukum. Dengan bahan hukum primer berupa Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah terkait dengan PPAT dan peraturan lain yang terkait, bahan hukum sekunder berupa literature seperti buku, jurnal, dan lainnya, terakhir bahan hukum tersier seperti internet, ataupun kamus hukum dan sejenisnya.⁴

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu Studi Kepustakaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian konseptual dan pendekatan kasus. Dalam penelitian ini, isu hukum yang akan dianalisis berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan bersifat umum) yang kemudian diajukan ke premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis tersebut lalu ditarik suatu Kesimpulan atau *conclusion*.⁵

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017.

⁵ Joanedi Efendi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kencana, Jakarta, 2018.

B. PEMBAHASAN

1. Pertanggungjawaban Notaris-PPAT Berdasarkan Putusan Nomor 362/Pdt.G/2022/PN JKT. SEL

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan disusunnya peraturan perundang-undangan. Setiap klausul yang berisi norma atau kaidah yang tersusun dalam pasal-pasal harus selaras dan konsisten dalam pelaksanaannya. Sehingga, sekalipun terjadi permasalahan yang berujung sengketa tetap dapat diselesaikan dengan mendasarkan pada peraturan yang telah dibuat tersebut. Sejalan dengan hal tersebut, menurut Gustav Radbruch tujuan hukum berorientasi pada: kepastian hukum, keadilan, dan daya guna atau kemanfaatan.⁶

Salah satu konsep kewajiban hukum sebagai implementasi dari kepastian hukum adalah pertanggungjawaban hukum (*liability*). Seseorang dapat dikatakan telah bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum itu sendiri dan oleh karena dia menerima dan melaksanakan sanksi. Normalnya, sanksi dikenakan akibat dari perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam hal tugas dan wewenang dari jabatan Notaris, sebagaimana ditetapkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut "UUJN"), kewenangan tersebut merupakan sebagian dari kewenangan negara yang diberikan kepada Notaris. Mengingat jabatannya sebagai pejabat umum, maka Notaris yang berwenang terhadap produk akta-akta otentik yang dibuatnya berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sehingga setiap akta yang dibuatnya harus mengikuti ketentuan hukum yang telah ditetapkan, termasuk dalam pembuatan akta perjanjian yang menggambarkan perbuatan hukum tertentu, seperti SKMHT dan APHT.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, p.158.

Notaris/PPAT yang membuat SKMHT dan APHT harus berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pedoman dari sahnyanya suatu perjanjian dalam sistem hukum Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menentukan adanya 4 syarat, yaitu: 1) kesepakatan, 2) kecakapan, 3) suatu hal tertentu, dan 4) suatu sebab yang tidak terlarang (*causa halal*). Sehingga, jika dalam hal perjanjian mengandung cacat kehendak karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan atau penyalahgunaan keadaan, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap, maka tidak berakibat batalnya perjanjian itu, sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian maka perjanjian tersebut tetap sah.

Syarat sah perjanjian yang telah diatur Pasal 1320 KUHPerdata dapat dikategorikan menjadi 2, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif, meliputi kesepakatan dan kecakapan, yaitu mengenai para pihak yang menjadi subjek dalam membuat perjanjian. Jika syarat subjektif yang tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Artinya, perjanjian yang telah dibuat itu tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut. Sedangkan, syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan *causa halal*, yaitu mengenai objek dari perbuatan hukum yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika syarat objektif itu tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum yang berarti dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

Berdasarkan Putusan Nomor 362/PDT.G/2022/PN JKT.SEL, majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, menyatakan bahwa apa yang dilakukan Tergugat I-V merupakan suatu perbuatan melanggar hukum

sesuai dengan (Pasal 1365 KUH Perdata “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”), dengan unsur-unsur yang harus dipenuhi manakala seorang akan digugat atau diputus melakukan perbuatan melanggar hukum, yaitu adanya Perbuatan, Perbuatan tersebut melanggar hukum, adanya Kerugian, dan adanya hubungan kausa antara perbuatan dengan kerugian. Bahwa pengertian perbuatan melanggar hukum secara klasik sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, namun dalam perkembangan Ilmu Pengetahuan Hukum, doktrin hukum dan yurisprudensi, pengertian perbuatan melanggar hukum menurut Rosa Agustina dalam bukunya berjudul *Perbuatan Melawan Hukum* menyebutkan empat syarat dikatakan suatu perbuatan melanggar hukum, meliputi :⁷

1. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku sendiri menurut undang-undang, atau;
2. Bertentangan dengan tata susila yang baik, atau;
3. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain menurut undang-undang, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan dan kecermatan dalam masyarakat.

Berdasarkan Putusan Nomor 362/PDT.G/2022/PN JKT.SEL. Diketahui Persetujuan dan Kuasa Untuk Menjaminkan Tanah dan Bangunan Nomor 19 tanggal 22 Maret 2013, yang tidak dibuat dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan isinya tidak mencantumkan nilai utang, nilai jaminan, nama debitur dan nama kreditor dan tidak memuat perjanjian pokoknya (perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit), yang merupakan pelanggaran terhadap Pasal 15 ayat (1) jo Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Bahwa SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) tersebut dibuat berdasarkan Akta Persetujuan dan Kuasa Untuk Menjaminkan Tanah dan Bangunan Nomor 19 pada tanggal 22 Maret 2013,

⁷ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.

yang melanggar atau bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1) jo. Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana SKMHT harus dibuat langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan (Pemilik Tanah) sebagai pemberi kuasa dan dilarang diwakili melalui Akta Persetujuan dan Kuasa Untuk Menjaminkan Tanah dan Bangunan tersebut, yang tidak mencantumkan nama debitur, nama kreditor, nilai jaminan, nilai utang dan tidak mencantumkan perjanjian pokoknya berupa perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang dan dalam SKMHT memuat kuasa substitusi.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor : 5 tanggal 1 April 2013 yang cacat yuridis dikarenakan SKMHT tersebut dibuat berdasarkan Akta Persetujuan dan Kuasa dan Untuk Menjaminkan Tanah dan Bangunan Nomor 19 tersebut, yang sesuai aturan harus dibuat secara langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan (Pemilik Tanah) serta Akta Persetujuan dan Kuasa tersebut tidak mencatumkan nilai utang, nilai jaminan, nama, identitas kreditor, identitas debitur, dan perjanjian pokoknya.

Dengan demikian menyatakan batal demi hukum akta-akta terkait (Akta Persetujuan, SKMHT, dan APHT), serta memerintahkan para tergugat termasuk (Notaris dan PPAT) yang terlibat untuk membayar secara tanggung renteng kerugian yang dialami oleh penggugat yang timbul dari perkara ini sebesar Rp1.000.000.000,00, (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus, memerintahkan kepada Turut Tergugat II, untuk melakukan penghapusan pencatatan pembebanan Hak Tanggungan atas bidang tanah Hak Milik Nomor 5811/Desa Canggu pada buku Tanah dan daftar-daftar lainnya, pada sertipikat Hak Milik Nomor 5811/Desa Canggu dan pada buku tanah Hak Tanggungan dan menarik kembali sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 2584/2013 atas nama PT BANK MAYAPADA INTERNATIONAL Tbk dari Tergugat I. Kasus ini menyoroti pentingnya integritas, kehati-hatian, dan pemahaman hukum yang mendalam bagi Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugasnya, serta urgensi pengawasan dan penegakan kode etik profesi oleh Dewan Kehormatan Notaris dan Majelis Pengawas PPAT.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang sebagai Bukti telah diberikannya Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, guna menjamin pelunasan utang tertentu. Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menjelaskan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

Dalam pembuatan APHT, Pejabat yang berwenang dalam membuat APHT juga terdapat kesalahan bahkan kealalaian. Berdasarkan Putusan Nomor 362/Pdt.G/2022/PN Jkt. menunjukkan bahwa pemberian Hak Tanggungan atas tanah milik bersama yang dilakukan sepihak oleh salah satu pemilik tanpa persetujuan seluruh pemilik bersama dinyatakan tidak sah oleh pengadilan. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT dalam kasus ini tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengharuskan persetujuan bersama atas tanah milik bersama. Akibatnya, Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum dan tidak dapat diberlakukan terhadap tanah yang menjadi objek sengketa.

Putusan tersebut menegaskan bahwa Notaris dan PPAT memiliki tanggung jawab hukum yang besar dalam memastikan keabsahan akta yang dibuat. Dalam kasus ini, Notaris yang membuat SKMHT dan PPAT yang membuat APHT dinilai lalai karena tidak memastikan adanya persetujuan dari semua pemilik bersama sebelum membuat akta pemberian Hak Tanggungan. Hal ini menimbulkan kerugian hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan dan membuka kemungkinan tuntutan ganti rugi terhadap Notaris dan PPAT.

⁸ A. I. Puspoyudo dan W. Handoko, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*, Notarius, Vol.15, No.2 (2022).

Salah satu konsep kewajiban hukum sebagai implementasi dari kepastian hukum adalah pertanggungjawaban hukum (liability). Seseorang dapat dikatakan telah bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum itu sendiri dan oleh karena itu dia menerima dan melaksanakan sanksi. Normalnya, sanksi dikenakan akibat dari perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam hal tugas dan wewenang dari Jabatan Notaris, sebagaimana ditetapkan Pasal 15 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), dimana kewenangan tersebut merupakan sebagian dari kewenangan negara yang diberikan kepada Notaris. Mengingat jabatannya sebagai pejabat umum, maka Notaris memikul tanggung jawab terhadap produk akta-akta yang dibuatnya. Sehingga setiap akta yang dibuatnya harus mengikuti ketentuan hukum yang telah ditetapkan, termasuk dalam pembuatan akta perjanjian yang menggambarkan suatu perbuatan hukum tertentu, seperti membuat SKMHT dan APHT.

Dalam kasus ini, Notaris melanggar kode etik dengan membuat akta tanpa memastikan persetujuan seluruh pihak, sehingga menyebabkan akta batal demi hukum. Notaris pun berkewajiban membacakan Akta yang dibuatnya di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi. Pelanggaran-pelanggaran ini dapat mengakibatkan Notaris dikenai sanksi perdata (Ganti rugi), Pidana (jika terbukti adanya kesengajaan, seperti pemalsuan dokumen berdasarkan Pasal 263 KUHP), dan Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenakan sanksi berupa: Peringatan tertulis, Pemberhentian sementara, Pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat sesuai Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Notaris dalam kasus ini terbukti melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a dan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang mewajibkan Notaris untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, dan menolak membuat akta yang bertentangan dengan hukum. Pelanggaran terhadap Pasal 3 Kode Etik Notaris, yang menekankan kewajiban menjaga integritas dan kehormatan jabatan (Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia).

Pengertian dari tanggungjawab menurut kamus hukum dapat diartikan sebagai liability dan responsibility, istilah liability itu sendiri lebih mengarah pada pertanggung jawaban hukum yaitu tanggung jawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggung jawaban politik.⁹

Apabila dilihat berdasarkan urutan kegiatannya, pembebanan Hak Tanggungan dibagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu tahap pertama adalah adanya perjanjian utang piutang, tahap kedua adalah pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT, dan tahap ketiga adalah tahap pendaftaran serta pemberian sertifikat Hak Tanggungan. Maka pendaftaran merupakan tahap akhir proses pembebanan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pendaftaran dilakukan apabila:

1. Pertama, adanya perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang yang didalamnya terdapat janji untuk memberikan hak atas tanah sebagai agunannya. Perjanjian utang piutang ini selalu dibuat tertulis di bawah tangan atau dengan akta notariil, dimana perjanjian utang piutang ini merupakan dasar untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan atau berhubungan dengan pemberian jaminan yang dimaksud;
2. Kedua, janji tersebut kemudian direalisasikan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah tersebut dalam APHT dihadapan PPAT. Dapat diartikan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus dengan akta otentik, bukan akta dibawah tangan.

⁹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, p.335–336.

Pertanggung jawaban PPAT terhadap pelaksanaan pembuatan APHT dapat disimpulkan bahwa dimulai dari pengecekan data yuridis dengan menjamin keaslian dan kebenaran dari dokumen-dokumen tersebut termasuk identitas para pihak, PPAT bertanggung jawab juga selama pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan sampai dengan penerimaan SKMHT dan penyerahan SKMHT kepada kreditor.

Pertanggung jawaban lainnya bagi PPAT sebagai akibat terjadinya kesalahan dan/atau kelalaian dalam pembuatan APHT, yaitu sanksi administratif berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Salah satunya adalah pembuatan akta yang menyimpang dari syarat formil dan materil termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Sanksi administratif tersebut sejalan pula dengan ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian dalam ketentuan tentang perpajakan telah mengatur pula sanksi administratif berupa denda terhadap Notaris/PPAT apabila melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2), Jo. Pasal 93 Undang-Undang No. 28 Tahun 2009. Begitu pula ketentuan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa;

(a) teguran, (b) peringatan, (c) *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT, (d) onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT, (e) pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.¹⁰

Berdasarkan uraian di atas, tergambarkan dengan jelas bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT sebagai akibat dari pembuatan akta yang batal demi hukum, dapat dikenakan sanksi sebagai bentuk tanggung jawab secara administratif, antara lain berupa teguran, pengenaan denda administratif, hingga pemberhentian dari jabatannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT. Dalam hal pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan untuk selalu mengambil sikap cermat dan hati-hati mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoretis maupun praktis.

PPAT berfungsi dan bertanggung jawab dalam hal:

1. Membuat akta yang dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggungjawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan hukumnya.
3. PPAT bertanggung jawab atas dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum. Kekuatan hukum dan pembuktiannya harus memenuhi jaminan kepastian. Untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum sesuai dengan data keterangan para penghadap serta menjamin otentisitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatan hukumnya sesuai dengan prosedur yang berlaku.
5. Mematuhi Kode Etik PPAT: Pasal 3 dan 4 Kode Etik PPAT mengharuskan PPAT bertindak jujur, cermat, dan mematuhi peraturan perundang-undangan. PPAT dalam kasus ini tak mematuhi ketentuan ini,

¹⁰ Rafiq Adi Wardana, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan*, Jurnal Privat Law, Vol.7, No.1 (2019), p.10.

sehingga menyebabkan kerugian hukum bagi pihak lain. Pelanggaran oleh PPAT dapat mengakibatkan sanksi perdata (Ganti rugi), Pidana (jika terbukti adanya pemalsuan atau kelalaian berat), dan administrative (seperti skorsing atau pemberhentian oleh Majelis Pembina PPAT)

Dikaitkan dalam kasus ini PPAT terbukti melanggar Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) dan Pasal 3 dan 4 Kode Etik PPAT, yang mengharuskan PPAT bertindak jujur dan mematuhi peraturan, memperkuat dasar pertanggungjawaban hukum mereka (Kode Etik PPAT Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sanksi terhadap PPAT antara lain diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat, dan diberhentikan sementara termuat dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mana diberhentikan oleh menteri PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena salah satunya pelanggarannya melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, namun PPAT juga diberikan ruang untuk melakukan pembelaan diri sebelum dijatuhkan sanksi tersebut.

Analisis menunjukkan bahwa kelalaian Notaris dan PPAT tidak hanya merugikan pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga melemahkan kepercayaan publik terhadap profesi hukum. Untuk mencegah pelanggaran serupa, Notaris dan PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian yang lebih ketat, termasuk verifikasi dokumen dasar, memastikan kehadiran langsung para pihak, dan mematuhi larangan penggunaan kuasa substitusi. Pelatihan berkelanjutan mengenai hukum agraria dan kode etik profesi juga diperlukan untuk meningkatkan kompetensi dan akuntabilitas.¹¹ Berdasarkan Putusan tersebut, Notaris dan PPAT bertanggungjawab secara Perdata atas kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian mereka dalam memastikan keabsahan akta.

¹¹ Tyas Nurliawati, *Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT di Klaten)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2020.

C. PENUTUP

1. Adanya putusan pengadilan yang menyatakan akta SKMHT dan APHT batal demi hukum harus diikuti dengan pelaksanaannya agar dapat mengikat bagi semua pihak yang berkepentingan. Prosedur maupun bentuk-bentuk pertanggungjawaban sebagai akibat hukum putusan pengadilan harus dapat ditentukan dan diterapkan sebagai konsekuensi dari asas kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan hukum serta persamaan kedudukan dihadapan hukum, khususnya terhadap pihak Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, terutama berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan, Doktrin Pemilikan Bersama yang Terikat (*Gebonden Medeeigendom*) serta Teori Kompetensi (Kapasitas) Hukum, maka apabila hak atas tanah yang akan dijamin merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka seharusnya yang menjadi pihak Pemberi Hak Tanggungan dalam APHT adalah suami dan istri bersama-sama yang telah saling memberikan persetujuan satu sama lain. Apabila istri/suaminya berhalangan untuk hadir, maka kuasa yang diberikan harus dalam bentuk SKMHT, yang dapat dibuat oleh Notaris maupun PPAT. Berdasarkan uraian di atas, tergambar dengan jelas bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT sebagai akibat dari pembuatan akta yang batal demi hukum, dapat dikenakan sanksi sebagai bentuk tanggung jawab secara administratif, antara lain berupa teguran hingga pemberhentian dari jabatannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta yang dibuat Notaris yang dibatalkan oleh pengadilan karena dinilai tidak memenuhi Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Atau dapat dikatakan Akta tersebut terdegradasi kedudukannya menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

2. Penelitian ini menegaskan besarnya tanggung jawab hukum Notaris dan PPAT dalam memastikan keabsahan setiap akta yang dibuat, khususnya terkait verifikasi status kepemilikan bersama dan persetujuan seluruh pihak yang berhak. Kelalaian Notaris dan PPAT dalam menjalankan prinsip kehati-hatian serta pelanggaran terhadap ketentuan formil dan materiil, seperti penggunaan kuasa substitusi yang dilarang dan penandatanganan akta tanpa kehadiran langsung, berakibat pada sanksi perdata berupa kewajiban membayar ganti rugi serta pembatalan akta. Notaris dan PPAT harus mematuhi prosedur hukum dengan ketat, termasuk memverifikasi persetujuan seluruh pemilik tanah Bersama, Penyusunan pedoman teknis yang jelas untuk pembuatan akta Hak Tanggungan atas tanah milik Bersama ini bertujuan untuk mencegah sengketa serupa, meningkatkan akuntabilitas profesi, dan melindungi hak pemilik tanah bersama demi mewujudkan kepastian hukum dalam praktik pertanahan di Indonesia. Dengan demikian, Putusan Nomor 362/Pdt.G/2022/PN Jkt. Sel menjadi preseden penting dalam praktik pertanahan dan kenotariatan di Indonesia, sekaligus memperkuat standar profesionalisme dan akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak terkait.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2000.
- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Efendi, Joanedi dan Johny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana.
- HR, Ridwan.. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- _____. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.

Publikasi

- Abidarini, Lutfira. *Keberlakuan Perjanjian Kredit Menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Objek Harta Bersama yang Cacat*. Indonesian Notary. Vol.3. No.3 (2021).
- Chendra, J. E. P., N. Said dan K. Lahae.. *Kepastian Hukum dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama pada Pembelian dan Penjaminan Hak Atas Tanah*. Jurnal Mimbar Hukum. Vol.32. No.2 (2020).
- Chendra, Said dan Lahae. *Analisis Yuridis Penjaminan Hak Atas Tanah Milik Bersama dalam Perspektif Hukum Pertanahan*. Jurnal Legalitas. Vol.13. No.2 (2020).
- Hanun, Fildzah Ghassani. *Akibat Hukum Pembuatan Akta Pernyataan Pemilikan Bersama Yang Dibuat Secara Sepihak oleh Suami (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 191/Pdt.G/2019/Pn.Sda Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 334/PDT.G/2020/PT.SBY)*. Indonesia Notary. Vol.4. No.2 (2022).
- Puspoyudo, A. I. dan W. Handoko. *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*. Notarius. Vol.15. No.2 (2022).
- Wardana, Rafiq Adi. *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan*. Jurnal Privat Law. Vol.7. No.1 (2019).

Karya Ilmiah

- Nurliawati, Tyas. 2020. *Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT di Klaten)*. Tesis. Surakarta: Program Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Sayuna, I.. 2016. *Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau dari Otentisitas Akta*. Disertasi. Semarang: Universitas Sebelas Maret.
- Surbakti, M. Rio Alfani. 2021. *Tanggung Jawab Notaris/PPAT terkait Pembuatan SKMHT dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun, SH)*. Skripsi. Medan: Universitas Pembangunan Panca Budi.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kode Etik Notaris.

Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

