

**KEKUATAN HUKUM TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) YANG PENANDATANGANNYA TIDAK DIHADIRI SALAH SATU
PIHAK**

Yunita Deviani

yunitadeviani87@gmail.com

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Abstrak

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Bank tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan antara bank dan debitur yang melakukan peralihan jaminan Hak Tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka. Dalam Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak tanggungan disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penandatanganan akta harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT dan dua (2) orang saksi. Ketentuan tersebut memberikan kepastian kehadiran para pihak yang hadir di hadapan PPAT adalah pihak yang juga bertandatangan dalam akta. Berdasarkan Pasal 28 Ayat 2 Huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 bahwa pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya maka hal ini merupakan pelanggaran berat dan sanksi yang diberikan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran berat tersebut adalah diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya.

Kata kunci: hukum, akta, hak tanggungan, pihak

Pendahuluan

Pasal 1 UU Hak Tanggungan mengartikan hak tanggungan adalah hak tanggungan atas tanah beserta 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 kreditur

tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹ Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya ditulis BPN).

Kenyataannya masih banyak notaris yang merangkap sebagai PPAT dalam menjalankan kewenangannya bertentangan dengan aturan dan kode etik PPAT. Hal ini juga terjadi dalam perjanjian kredit di dunia perbankan. Dalam perjanjian kredit terdapat 2 (dua) perjanjian, yakni perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* yaitu perjanjian yang muncul akibat adanya perjanjian pokoknya. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sehingga menimbulkan adanya perjanjian tambahan yang berupa perjanjian jaminan, karena dalam perjanjian kredit diisyaratkan adanya jaminan.²

Salah satu kasus penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan PPAT yang tidak dihadiri salah satu pihak debitur yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terdapat pada Putusan Pengadilan Nomor 1217 K/Pdt/2016. Kasus ini bermula ketika ada perjanjian utang-piutang yang dilakukan oleh Erlinawati dengan PT Permodalan Nasional Madani, dimana PT Permodalan Madani akan memberikan fasilitas kredit kepada Erlinawati, tanpa kehadiran atau persetujuan suaminya.

Tanggal 1 Agustus 2013, Erlinawati mengajukan kredit dengan menggunakan jaminan/agunan berupa sebidang dan bangunan rumah permanen dengan sertifikat hak milik, tanpa ada persetujuan atau izin dari Bagus selaku suami sah dari Erlinawati. Pengajuan kredit dari Erlinawati serta orang yang mengatasnamakan dirinya bernama Bagus Satriya Wicaksono telah disetujui dan dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 45 tertanggal 16 Agustus 2013, dilanjutkan dengan membuat Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris/PPAT Wahyu Widyastuti, SH., atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) 1716 atas nama Erlinawati.

Bagus Satriya Wicaksana yang mengetahui harta bersama dipakai sebagai jaminan/agunan kredit langsung mengajukan keberatan kepada PT Permodalan Nasional Madani untuk membatalkan jaminan atas SHM No 17816 atas nama Erlinawati, namun ditolak. Bagus Satriya merasa tidak pernah mengajukan permohonan kredit dan menandatangani perjanjian kredit serta tidak pernah menandatangani Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT), maka secara hukum atas jaminan atas tanah dan bangunan rumah permanen dengan SHM No. 176 atas nama Erlinawati yang telah diterima oleh PT Permodalan Nasional Madani sepatutnya dinyatakan batal atau dapat dibatalkan sehingga dokumen tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka yang bersangkutan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pada kenyataannya APHT tersebut tidak dihadiri oleh pihak debitur sebagai pemberi hak

¹Agar perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dapat dicapai maka pembebanan hak tanggungan harus memenuhi persyaratan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Lihat Lilawati Ginting, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan", *De Lega Lata*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2016, hlm. 367.

²Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkredita*, Edisi Keempat, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995, hlm. 69.

tanggung dan tidak pula ada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik, sehingga jelas telah melanggar aturan dan kode etik PPAT.

Tanggung Jawab PPAT Dalam Pemberian Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Yang Penandatungannya Tanpa Dihadiri Salah Satu Pihak

Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis. Pada ayat (2) mengatur bahwa pembuatan akta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Memberikan kesaksikan antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan yaitu pihak pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan yang mana harus hadir secara bersama-sama. Selanjutnya PPAT memberi penjelasan terkait dengan isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pendaftaran yang dilaksanakan, kemudian akta tersebut ditandatangani.

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat 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.³ Pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir di hadapan PPAT jika benar-benar “diperlukan”, yaitu karena suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Artinya fungsi SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang mengatur bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Senada dengan hal di atas, SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tersebut terkait dengan muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 UU Hak Tanggungan. Tidak terpenuhinya persyaratan muatan SKMHT ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan akan batal demi hukum, yang artinya surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan seperti di atas. Dalam pembuatan SKMHT pejabat yang berwenang membuatnya adalah Notaris, namun boleh juga dibuat oleh PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan,

³Putu Aris Punarbawa, “Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing”, *Kertha Semaya*, Vol. 2, No. 2, Februari 2014, hlm. 4.

dalam rangka dapat memudahkan pelayanan kepada masyarakat apabila memang sangat dibutuhkan.⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan seperti di atas. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, namun pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat juga dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penugasan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengingat terbatas sampai pada wilayah kedudukannya (kota/kabupaten) saja.

Berdasarkan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengatur PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Pertanggungjawaban PPAT merupakan pertanggungjawaban individu yang mana PPAT bertanggungjawab atas kebenaran formil dan materiil atas akta yang dibuatnya.

Dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el bahwa PPAT juga bertanggungjawab mengenai kebenaran materiil dokumen yang disampaikannya ke dalam sistem hak tanggungan elektronik. Pasal 20 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el mengatur bahwa dalam hal dokumen yang digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik dinyatakan palsu, maka pengirim dokumen, termasuk didalamnya adalah PPAT selaku pengirim dokumen dalam layanan pendaftaran dan/atau peralihan hak tanggungan elektronik, bertanggungjawab baik secara pidana maupun perdata.

Apabila dikaitkan dengan teori tanggung jawab, maka pertanggungjawaban yang dilakukan oleh PPAT merupakan akibat pelaksanaan tugas dan jabatannya. Berdasarkan tanggungjawab yang digunakan dalam Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tanggung jawab berdasarkan perbuatan melanggar hukum atau kesalahan. Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja melakukan perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Prinsip pertanggungjawaban yang dipergunakan adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dimintakan pertanggungjawabannya adalah apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya. Perlu diadakannya pembuktian terhadap unsur-unsur kesalahan yang dibuat oleh PPAT tersebut, yaitu meliputi:

1. Hari, tanggal, bulan, dan tahun menghadap;
2. Waktu (pukul) menghadap;
3. Tanda tangan yang tercantum dalam akta.⁵

⁴Kadek Octa Santa Wiguna, "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati", *Kertha Semaya*, Vol. 1, No. 10, Oktober 2013, hlm. 8.

⁵Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 192.

Salah satu pelanggaran berat yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan APHT ketika diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 207/2011 atas obyek hak tanggungan atas hak tanah hak milik yang penandatanganannya dihadapan PPAT hanya dihadiri salah satu pihak yaitu penerima hak tanggungan, sedangkan pemberi hak tanggungan tidak hadir saat penandatanganan tersebut sehingga berdasarkan putusan pengadilan Nomor 2380K/PDT/2017 telah dinyatakan batal demi hukum. Sebelumnya APHT tersebut dibuat berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 2380K/PDT/2017 telah dinyatakan batal demi hukum. Sebelumnya APHT tersebut dibuat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 67 tertanggal 8 April 2010 yang penandatanganannya dilakukan oleh para pihak namun tanpa dihadiri oleh notaris, sehingga perjanjian kredit tersebut mengalami degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat tanpa hadirnya salah satu pihak menyebabkan akta tersebut batal demi hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang bersangkutan bertanggungjawab atas kesalahan atau pelanggaran yang dilakukannya. Ketidakhadiran salah satu pihak yang dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan tentunya dapat menimbulkan asumsi telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT.⁶

Notaris/PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum ketika perbuatan tersebut bertentangan dengan hak orang lain dan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yaitu PPAT tidak menandatangani akta dihadapan debitur sedangkan debitur memiliki hak untuk hadir pada saat penandatanganan APHT tersebut; sedangkan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri bahwa pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya.

Ketentuan yang termaktub dalam Pasal 28 ayat (2) huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya merupakan pelanggaran berat, maka sanksi yang diberikan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran berat tersebut adalah diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya.

⁶Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Berdasarkan rumusan tersebut, yang harus dipertimbangkan hanya hak dan kewajiban berdasarkan undang-undang, jadi perbuatan itu harus melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh undang-undang, dengan demikian melanggar hukum (*onrechtmatig*) sama dengan melanggar undang-undang (*onwetmatig*). Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 253. Pasal 1365 KUH Perdata mengatur bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Kekuatan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Debitur

Dalam PAHT Nomor 542/CP/2013 tertanggal 21 Agustus 2013 yang dibuat berdasarkan Salinan Perjanjian Kredit Nomor 5 tanggal 16 Agustus 2013, dimana penandatungannya oleh PPAT tidak dilakukan dihadapan debitur sehingga menyebabkan APHT tersebut dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 332/PDT./2015/PT.SMG tanggal 25 Oktober 2015 dimana menerima permohonan banding dari PT Permodalan Nasional Madani selaku kreditur dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blora, Nomor: 26/Pdt.G/2014/PN.Bla tanggal 23 April 2015, menyatakan bahwa:

1. Menyatakan sah menurut hukum atas tanah dan rumah sebagai harta bersama (gono-gini) antara Bagus dan Erlinawati.
2. Menyatakan Erlinawati menjaminkan/mengagunkan atas tanah dan mendirikan bangunan rumah permanen (rumah kos) dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Erlinawati seluas 265 M2 terletak di Jalan Raya Cepu-Randublatung, Kelurahan Tambakromo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, dengan batas-batas yaitu: sebelah Utara: Tanah Hak Nomor 04612; sebelah Timur: tanah Suwardi; sebelah Selatan: Jalan Raya; sebelah Barat: Tanah Hak Nomor 05510, kepada PT Permodalan Nasional Madani sebagai jaminan hutang (kredit) tanpa persetujuan dari Bagus batal menurut hukum.
3. Menyatakan dokumen kredit berupa Permohonan Pengajuan Kredit tertanggal 1 Agustus 2013, Perjanjian Kredit antara Erlinawati dan orang yang mengatasnamakan dirinya bernama Bagus Satriya Wicaksono, dengan yaitu Perjanjian Kredit Nomor 45b tertanggal 16 Agustus 2013, dan juga Akta Pengikatan Hak Tanggungan Tanah (APHT) Nomor 542/CP/2013.
4. Menghukum kepada Erlinawati dan PT Permodalan Nasional Madani atau siapa saja yang mendapatkan hak atau kuasa daripadanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah dan bangunan rumah permanen (rumah kos) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1716 atas nama Erlinawati seluas 265 M2 terletak di Jalan Raya Cepu-Randublatung, Kelurahan Tambakromo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, dengan batas-batas yaitu: sebelah Utara: Tanah Hak Nomor 04612, sebelah Timur: tanah Suwardi, sebelah Selatan: Jalan Raya, sebelah Barat: Tanah Hak Nomor 04510, dalam keadaan kosong tanpa dibebani hak tanggungan hutang kepada Penggugat dan tanpa beban apapun, dan bilamana Erlinawati dan PT Permodalan Nasional Madani ingkar maka pelaksanaannya mohon bantuan alat Negara (Polisi).

Kreditur dalam hal ini kemudian mengajukan banding kepada Mahkamah Agung RI yang hasil putusannya tercantum dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1217K/Pdt/2016 tanggal 23 Agustus 2016. Hasil putusannya adalah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Cepu tersebut.

Dalam hal suatu akta otentik batal demi hukum, jika menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan, PPAT dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi, sepanjang hal tersebut disebabkan oleh karena kesalahan PPAT. Hukum perjanjian memuat adanya akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat obyektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietgigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu

atau yang berkepentingan. Pembatalan karena ada permintaan dan pihak yang berkepentingan, seperti orang tua, wali atau pengampu disebut pembatalan yang relatif atau tidak mutlak.

Untuk memperoleh suatu kepastian dan kekuatan hukum dalam pembebanan hak tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan oleh PPAT adalah dengan pemenuhan dari bentuk dan syarat-syarat yang telah ditentukan. Syarat yang harus dipenuhi dalam proses pembuatan akta hak tanggungan berdasarkan ketentuan undang-undang adalah sebagai berikut:

1. Tata cara pembuatan dalam pembuatan Akta Hak Tanggungan sebagai perjanjian yang *assecoir* telah ditentukan suatu tata cara dalam pembuatannya. Dalam penjelasan umum UUHT angka 7 alinea 4 dan 5 dirumuskan bahwa dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Apabila karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kasusnya, dengan SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Bentuk SKMHT diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUHT, yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT.
2. Keotentikan akta, sebagaimana diatur dalam UUHT antara lain dalam Pasal 10 ayat (2) yang mengatur bahwa "pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Ketentuan Pasal 1 angka 5 mengatur bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan pelunasan piutangnya. Ketentuan Pasal 1 angka 4 bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

Dalam pembuatan Akta Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT dalam isi Akta Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
2. Domisili pemberi dan pemegang hak tanggungan
3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin
4. Nilai tanggungan
5. Uraian yang jelas tentang obyek hak tanggungan. Ketentuan ini adalah suatu ketentuan dalam rangka untuk memenuhi syarat spesialisasi dari Hak Tanggungan tersebut, baik mengenai subyek hak tanggungan, obyek hak tanggungan maupun hutang yang dijamin.⁸

⁷Pasal 17 UUHT mengatur bahwa bentuk dari Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk da nisi buku tanah hak tanggungan dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 17 tersebut ditetapkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan. Berdasarkan pada ketentuan-ketentuan tersebut, maka dapat diketahui bahwa bentuk Akta Hak Tanggungan yang ditentukan undang-undang adalah suatu bentuk akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk itu.

⁸AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Sejarah Terbentuknya*, Bandung: Mandar Maju, 1996, hlm. 56.

Pasal 11 ayat (1) dalam pandangan AP. Parlindungan merupakan suatu ketentuan wajib untuk sahnya APHT, sehingga jika tidak dicantumkan secara lengkap, maka berakibat akta bersangkutan batal demi hukum. Isi yang wajib ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.⁹ Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT diatur bahwa "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah." Berdasarkan ketentuan tersebut maka dari bentuknya akta yang mempunyai kekuatan hukum berupa kekuatan eksekutorial adalah akta yang berbentuk Sertifikat Hak Tanggungan dan Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Apabila setelah dalam proses Pembebanan Hak Tanggungan telah dipenuhi syarat dan bentuk di atas, maka Akta Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang akan melindungi debitur, kreditur dan pihak ketiga. Terutama dalam hal pelunasan piutang kreditur dimana kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan.

Kekuatan hukum ini adalah dalam arti Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu dapat langsung dieksekusi tanpa melalui pengajuan perkara ke pengadilan. Bagi kreditur dimana dengan kekuatan eksekutorial tersebut adalah sebagai pengaman bagi kredit yang diberikannya dalam arti memberikan kedudukan mendahulukan atau diutamakan pada kreditur untuk pelunasan atas piutangnya sehingga benar-benar dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

Kewenangan dari hakim untuk menyatakan suatu akta autentik tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan atau akta autentik tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Akibat hukum terhadap jaminan yang dibebani hak tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak dihadiri salah satu pihak secara otomatis batal demi hukum. Akibat pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya kekhilafan, paksaan, penipuan, membawa kibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat.

Sebagaimana pada Putusan Nomor 1217K/PDT/2016 dimana APHT Nomor 42/CP/2013 tertanggal 21 Agustus 2013 atas obyek Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik dinyatakan batal demi hukum karena penandatungannya tidak dihadiri salah satu pihak debitur. Meskipun APHT tersebut dinyatakan batal demi hukum namun tidak mengakibatkan hapusnya hutang. Kreditur tetap memperoleh pelunasan hutangnya dengan jaminan tanah tersebut yang berlaku sebagai jaminan umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata tentang jaminan umum.¹⁰

⁹*Ibid.*, hlm. 57.

¹⁰Ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menentukan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa seluruh harta kekayaan dibeitur menjadi jaminan seluruh hutangnya. Ketentuan dalam Pasal 1131 tersebut kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1132 KUH Perdata bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutangnya masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada

Simpulan

Kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 542/CP/2013 tertanggal 21 Agustus 2013 yang dibuat berdasarkan Salinan Perjanjian Kredit Nomor 5 tertanggal 16 Agustus 2013, dimana penandatungannya oleh PPAT tidak dilakukan dihadapan salah satu pihak debitur sehingga berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 332/PDT./2015/PT.MG tanggal 25 Oktober 2015 dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Blora, Nomor 26/Pdt.G/2014/PN.Bla tanggal 23 April dan dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1217K/Pdt/2016 tanggal 23 Agustus 2016 bahwa APHT tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ginting, Lilawati, 2016, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan", *De Lega Lata*, Vol. 1, No. 2.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, AP, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Sejarah Terbentuknya*. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.
- Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el.
- Punarbawa, Putu Aris. 2014. "Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing", *Kertha Semaya*, Vol. 2, No. 2.
- Suyatno, Thomas, 1995, *Dasar-Dasar Perkreditan* , Edisi Keempat, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata tersebut menetapkan asas persamaan kedudukan dari para kreditor. Kedudukan kreditor, diantara para sesama kreditor terhadap si debitur adalah sama, yang kemudian disebut kreditor konkuren dan mendapatkan jaminan umum.

Wiguna, Kadek Octa Santa, 2013, "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati", *Kertha Semaya*, Vol. 1, No. 10.