

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan hukum dalam jaminan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh masyarakat yang memerlukan dana dalam Pasal 1 butir 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Pemberian Kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya.¹ Perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak

¹ M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 210

dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaannya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur terhadap kreditur harus ada jaminan atau agunan yang digunakan oleh pihak kreditur untuk pelunasan hutang debitur. Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan “UUHT”), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan “UUPA”), berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Pengertian Hak Tanggungan diatas tidak terbatas difokuskan pada tanah saja, melainkan juga terhadap benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah. Hal itu berbeda dengan ketentuan dalam UUPA, yang menganut asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan diatasnya Menurut Pasal 4 UUHT.

Pasal 4 UUHT, Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) sesuai dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku. Hak Tanggungan lahir dari adanya perjanjian pokok, perjanjian dibuat antara kreditur dengan debitur baik dalam bentuk akta otentik maupun dibawah tangan. Hak tanggungan ini bersifat *accessoir* atau perjanjian ikutan dari perjanjian pokok.

Apabila hutang pihak debitur yang diikat dengan Hak Tanggungan lunas maka Hak Tanggungan tersebut berakhir atau dihapus, praktek Hak Tanggungan harus di roya oleh pihak debitur pada kantor Badan Petanahan ATR atau BPN RI, bila tidak di roya maka Hak Tanggungan tersebut tetap terpasang di sertipikat Hak Atas Tanah. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Bentuk Akta PPAT ada 8, yaitu :

1. Akta Jual Beli
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Hibah
4. Akta Pembagian Hak Bersama
5. Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan

6. Akta Pemberian Hak Tanggungan
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Milik
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

PPAT baru berwenang membuat ke delapan (8) Akta tersebut setelah mengucapkan sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan ATR atau BPN RI Kota / Kabupaten.

Disamping PPAT ada jabatan lain yang dapat dirangkap oleh PPAT adalah jabatan Notaris yang berwenang membuat akta otentik sebagaimana di tentukan dalam Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya di sebut UUJN. Kewenangan tersebut adalah;

Pasal 15

- 1) 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 groose, 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.
- 2) Notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawahatan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;

- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

Dengan diangkatnya seorang Notaris oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia, Notaris dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya. Maksud kebebasan disini adalah agar Notaris dalam menjalankan jabatan nantinya dapat bertindak netral dan berdiri sendiri. Selain itu dalam mengemban tugasnya itu seorang Notaris harus memiliki tanggung jawab, yang artinya:²

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
3. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui isi akta Notaris itu mempunyai bukti yang sempurna.

Jabatan yang diemban Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan yang diamanatkan oleh Undang-Undang dan masyarakat, seorang Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan

² Roesnatiti, *Kode Etik Notaris (makalah disampaikan pada kuliah Kode Etik Notaris semester dua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, Maret 2009)*, hlm.64. <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/135538-T%2027970-Peran%20notaris-Analisis.pdf>, di akses tanggal 18 Februari 2022

kepadanya dengan selalu menjunjung tinggi etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya, sebab apabila hal tersebut diabaikan oleh seorang Notaris akan berdampak bagi masyarakat umum yang dilayaninya dan juga jabatan Notaris dan PPAT adalah jabatan yang saling mendukung dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang berhubungan dengan Bank karena Akta Notaris.

Akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat yang bersifat sempurna, karena akta Notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu:³

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendigebewijskracht*) yang merupakan kemampuan akta itu untuk memberikan keabsahannya sebagai akta autentik.
2. Kekuatan pembuktian formil (*formelebewijskracht*) yang memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul diketahui dan didengar oleh Notaris dari keterangan oleh para pihak yang menghadap, yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris.
3. Kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*) yang merupakan tentang kepastian tentang materi suatu akta

Jabatan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Semua hal tentang notaris harus mengacu pada Undang-Undang

³ Ellise T. Sulastini dan Aditya Wahyu, *Pertanggung jawaban Notaris Terhadap Akta yang Berindikasi Pidana*, Refika Aditama, Bandung, 2011. Hlm. 19

tersebut, baik menyangkut kewenangan, kewajiban dan larangan dalam menjalankan jabatan notaris tersebut. Dalam sumpah jabatan notaris disebutkan bahwa seorang notaris haruslah menjalankan jabatannya dengan jujur, seksama dan tidak memihak. Seorang notaris juga harus patuh dan taat dengan seteliti-telitinya semua peraturan-peraturan dan nilai moral bagi jabatan notaris yang sedang berlaku atau akan diadakan. Hal ini berarti bahwa seorang notaris harus tetap memperhatikan seluruh Peraturan Perundang-undangan yang ada dan masih berlaku di Indonesia agar dapat menyesuaikan dengan akta yang dibuatnya tersebut, sehingga dapat menghindari kesalahan-kesalahan yang mungkin dapat terjadi karena bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang ada dimana hal tersebut dapat mengakibatkan aktanya menjadi kehilangan otensitasnya atau terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.⁴

Peran Notaris dalam suatu hubungan hukum antara debitur dan kreditur yaitu membuat Akta Perjanjian Kredit setelah itu untuk memberikan kepastian hukum atas pelunasan hutang debitur terhadap kreditur maka Notaris yang merangkap jabatannya sebagai PPAT dapat menggunakan jabatannya sebagai PPAT untuk membuat Akta PPAT sebagai bentuk memberikan kepastian adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dilanjutkan dengan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan ATR atau BPN RI Kota / Kabupaten dimana tanah tersebut berada. Selanjutnya pihak kreditur dapat mengakses sendiri untuk penerbitan sertipikat Hak Tanggungannya.

Sebagai akta otentik, selain memenuhi unsur-unsur akta otentik yang

⁴ Alfin Dalfi, *Praktik Pemberian Salinan Akta Oleh Notaris Yang Minuta Aktanya Belum Ditanda Tangani Secara Lengkap*, Jurnal Hukum Islam Al Hurriyah Vol 05 No 1, 2020, Hlm. 73

ditentukan oleh KUHPerdara dan Undang-Undang Jabatan Notaris, APHT mempunyai ciri-ciri dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun proses pembebanan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melalui dua tahap, pertama, tahap pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sebelumnya telah dibuat perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar dari Hak Tanggungan ini. Kedua, tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan, Setelah APHT dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat lengkap dengan dokumen pendukungnya. Badan Pertanahan Nasional Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga tata usaha negara yang kewenangannya hanya menjalankan tugas di bidang pemerintahan.⁵

Dari hal tersebut terdapat salah satu kasus yang penulis telusuri yaitu Putusan Nomor 285 PK/Pdt/2013 yang dimana Maria Fransisca melawan PT Bank Central Asia (BCA), Kantor Notaris/ PPAT R. Sabar Partakosoema, Dinny Herlela, Kakan Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat yang dimana dalam kasus ini tergugat II yaitu kantor Notaris/PPAT R.Sabar Partakosoema yang dimana menghilangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) penggugat dan juga APHT atas nama tergugat, penggugat juga merasa dirugikan karena kehilangan tersebut penggugat sebagai pihak yang melaporkan dalam surat kehilangan

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012 hlm. 161

yang dibuat, akan tetapi penggugat yaitu Maria Fransisca tidak merasa kehilangan SHM dan APHT tersebut.

Melihat dari penjabaran latar belakang dan kasus yang telah diambil sebagai contoh maka menarik untuk dibahas tentang tanggung jawab notaris dalam pemasangan hak tanggungan dikarekanakan APHT merupakan akta otentik, sehingga penulis tertarik untuk mengangkat judul **TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 285 PK/Pdt/2013)**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tanggung Jawab PPAT Dalam Pemasangan Hak Tanggungan pada Perkara Nomor 285 PK/Pdt/2013 berdasarkan UUHT ?
2. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Pemasangan Hak Tanggungan Yang Tidak Sesuai Dengan UUHT ?
3. Bagaimanakah Tanggung Jawab PPAT Dalam Pemasangan Hak Tanggungan Yang Menyimpang Dari UUHT Berkaitan Dengan Perkara Nomor 285 PK/Pdt/2013 ?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk Menganalisis Tanggung Jawab PPAT Dalam Pemasangan Hak Tanggungan Berdasarkan UUHT
- b. Untuk Mengetahui Akibat Hukum Yang Timbul Dari Pemasangan Hak Tanggungan Yang Tidak Sesuai Dengan UUHT

- c. Untuk Menganalisis Tanggung Jawab Dalam Pemasangan Hak Tanggungan Yang Menyimpang Dari UUHT Berkaitan Dengan Perkara Nomor 285 PK/Pdt/2013

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan mampu memberikan manfaat, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Bagi penulis sendiri, karena di dalam penelitian penulisan tesis ini adalah suatu kajian ilmiah yang berguna bagi penulis untuk menambah wawasan dan pengetahuan sesuai dengan bidang ilmu yang dialami serta pengetahuan umum lainnya
 - b. Dalam hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman kepada mahasiswa pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya, tanggung jawab PPAT dalam pemasangan hak tanggungan .
2. Manfaat Praktis
 - a. Hasil penelitian ini akan berguna dalam memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi wacana baru, sekaligus memberikan terkait tanggung jawab PPAT dalam pemasangan hak tanggungan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran terhadap judul penelitian tesis yang ada pada Program Megister Kenotariatan diseluruh Indonesia ditemukan adanya kesamaan judul yaitu sebagai berikut:

1. Muhammad Azka Faizan,⁶ dengan judul tesis Perjanjian Kredit Dan Tanggung Jawab Notaris-Ppat Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Bank Bpd Jateng Cabang Pekalongan, dengan rumusan masalah yaitu:
 - a. Bagaimana Perjanjian kredit Notaris-PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Bank Bpd Jateng Cabang Pekalongan ?
 - b. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Bank Bpd Jateng Cabang Pekalongan ?
2. Ade Restya Helda,⁷ dengan tesis yang berjudul Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Kegiatan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

⁶ Muhammad Azka Faizan, *Perjanjian Kredit Dan Tanggung Jawab Notaris-Ppat Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Bank Bpd Jateng Cabang Pekalongan*, Universitas Islam Sultan Agung, Tesis, Semarang, 2020, hlm. 11

⁷ Ade Restya Helda, *Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Kegiatan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Pada Wilayah Kerja Kota Jambi)*, Universitas Padjadjaran, Bandung, 2008, hlm. 8

1997 (Studi Pada Wilayah Kerja Kota Jambi), dengan rumusan masalah sebagai berikut;

a. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Kegiatan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Pada Wilayah Kerja Kota Jambi) ?

b. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Kegiatan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Pada Wilayah Kerja Kota Jambi) ?

Dari kedua tesis tersebut terdapat perbedaan antara judul yang penulis bahas, karena penulis memfokuskan pada tanggung jawab PPAT dalam pemasangan hak tanggungan yang dimana terdapat pencotohan kasus yang menjadi objek dari penelitian dan pembahasan proposal tesis ini.

Oleh karena itu, keaslian tesis ini dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan asas-asas keilmuan yang harus dijunjung tinggi yaitu kejujuran, rasional, objektif serta terbuka. Hal ini merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah sehingga dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah, keilmuan dan terbuka untuk kritisi yang sifatnya konstruktif (membangun).

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

Penelitian ini diperlukan suatu kerangka teoritis dan konseptual sebagai landasan berpikir, menurut Soerjono Soekanto, bahwa kedua kerangka tersebut merupakan unsur yang sangat penting, karena kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktifitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan dalam teori.⁸ Secara umum, teori (*theory*) adalah sebuah sistem konsep yang mengindikasikan adanya hubungan di antara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena.

1. Teori Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh di tuntutan, dipersalahkan, dan diperkarakan.⁸ Sedangkan, menurut Titik Triwulan Pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban.⁹

Dalam sebuah perbuatan atau hubungan hukum yang dilakukan subyek hukum pasti akan menimbulkan tanggung jawab hukum, maka dengan adanya tanggung jawab hukum akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi subyek hukum. Oleh karena tanggung jawab hukum merupakan suatu prinsip yang ditimbulkan adanya hubungan hukum yang harus dilaksanakan.

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mahyudi, 2003, penelitian Hukum Normatif, suatu tujuan singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 7

⁹ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁰

Wirjono Prodjodikor mengatakan bahwa pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan- perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar perbuatan- perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam KUHPerdara dinamakan perbuatan melawan hukum.¹¹

Dalam doktrin yang ada mengenai tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan terhadap orang lain dapat dibedakan dalam tiga teori,

¹⁰ Youky Surinda, *Konsep Tanggung Jawab Menurut Teori Tanggung Jawab Dalam Hukum* <https://id.linkedin.com/> diakses pada tanggal 14 Oktober 2022

¹¹ <https://jurnal.hukumonline.com/download/5cb49be601fb73000e1c75ae> diakses pada tanggal 14 Oktober 2022

yaitu:¹²

- a. Teori tanggung jawab kesalahan. Kesalahan disini diberi makna yang luas yang juga mencakup sifat melanggar hukumnya perbuatan, orang yang menimbulkan kerugian pada orang lain bertanggung jawab sejauh kerugian itu merupakan akibat pelanggaran suatu norma dan pelakunya dapat menyesali karena melanggar norma tersebut.
- b. Teori tanggung jawab dengan pembalikan pembuktian pihak yang dirugikan wajib membuktikan bahwa pelaku telah melakukan tindakan melanggar hukum, maka disini pelanggaran norma dianggap ada dan selanjutnya mewajibkan pelaku meniadakan anggapan atau persangkaan ini menunjukkan bahwa ia tidak berbuat melanggar hukum.
- c. Teori tanggung jawab resiko seorang atasan bertanggung jawab atas kerugian yang dilakukan oleh perbuatan melanggar hukum oleh bawahannya yang dilakukan dalam ruang lingkup tugasnya
Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan yang sengaja dibuat oleh aturan hukum, untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap, yang merupakan subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Agar suatu jabatan dapat berjalan maka jabatan tersebut disbanding oleh

¹² Putri, Karina Prasetyo. "*Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Purna Bakti Terhadap Akta Yang Pernah Dibuat (Analisis Pasal 65 dan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*." PhD diss., Brawijaya University, 2016, hlm 12

subjek hukum. Sistem hukum di Indonesia bersumber pada falsafah Pancasila. Hans Kelsen dalam teorinya menjelaskan, bahwa hukum murni tentang hukum menyatakan bahwa hukum harus bersumber pada hukum yang kedudukannya lebih tinggi.¹³

Tanggung jawab yang dimiliki oleh PPAT menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*)

Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan harus memenuhi empat unsur pokok, yaitu:¹⁴

- a. adanya perbuatan
- b. adanya unsur kesalahan
- c. adanya kerugian yang diderita
- d. adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian

Kesalahan di atas merupakan unsur yang bertentangan dengan hukum. Tanggung jawab seorang notaris timbul apabila adanya kesalahan yang dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya dan kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan PPAT tersebut. Perbuatan melanggar hukum oleh PPAT, tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain, yaitu peraturan yang berada dalam ruang lingkup kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat.¹⁵

¹³ *Ibid*

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 6

Tanggung jawab PPAT terjadi dalam hubungannya dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada notaris berdasar wewenang yang diberikan oleh hukum. Tanggung jawab PPAT timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga dari kesalahan tersebut timbul kerugian bagi pihak yang meminta jasa pelayanan PPAT . Tugas atau kewajiban yang didasarkan pada kewenangan yang sah, baik yang bersumber pada Undang-Undang maupun dari perjanjian dapat menimbulkan tanggung jawab pada si pelaksana kewajiban. Setiap pemberian atas suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban atau tanggung jawab dari padanya. PPAT diberi kewenangan dalam pembuatan suatu akta otentik, oleh karena itu PPAT yang bersangkutan berkewajiban memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatan aktanya agar akta yang dibuat tersebut memenuhi segala persyaratan sebagai akta otentik.

Konsekuensi yang timbul bagi PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan dalam pembuatan akta otentik, maka ia harus bertanggungjawab dan apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan persyaratan pembuatan akta yang dibuatnya, maka akan membawa akibat terhadap tidak sahnya akta yang dibuat oleh PPAT tersebut.¹⁶ Demikian juga dengan PPAT juga bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya.

¹⁶ Mido, Muhammad Tiantanik Citra, I. Nyoman Nurjaya, and Rachmad Safa'at. "Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap." *Lentera Hukum* 5, no. 1 (2018): 156-173.

2. Teori Kepastian Hukum

Akta dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta (PPAT), PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah ditetapkan, serta akta tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.¹⁷ Pasal 2 ayat (1) PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menentukan bahwa tugas pokok dari jabatan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk melakukan pendaftaran tersebut maka PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu tentang suatu Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan pada definisi PPAT dalam Pasal 1 angka 1 PP RI Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP RI Nomor 24 Tahun 2016).

Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut kemudian dijadikan dasar melakukan perubahan data atau informasi mengenai pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum. Adapun perbuatan-perbuatan hukum tersebut antara lain:

¹⁷ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016, hlm.

- a. Akta Jual Beli
- b. Akta Tukar Menukar
- c. Akta Hibah
- d. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan
- e. Akta Pembagian Hak Bersama
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- g. Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Tanah Hak Milik.
Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
- h. Surat Kuasa Mebebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Akta PPAT memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya suatu Akta PPAT, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.

3. Teori Konsensus Dalam Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal: dimana sebagai akibatnya menimbulkan perikatan bagi keduanya untuk pemenuhan suatu prestasi sebagai obyek dari

perjanjiannya itu.¹⁸ Perjanjian atau kontrak dibuat karena adanya perbedaan kepentingan diantara para pihak yang berusaha untuk disatukan dengan cara negosiasi untuk mencapai sebuah kesepakatan untuk kepentingan bersama. Urgensi pengaturan kontrak dalam praktik bisnis adalah untuk menjamin pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) berlangsung secara proporsional bagi para pihak, sehingga dengan demikian terjalin hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan.¹⁹

Sistem hukum merupakan kumpulan asas-asas hukum yang terpadu. Pandangan ini menunjukkan bahwa secara substansif asas hukum perjanjian adalah suatu pikiran mendasar tentang kebenaran (*waarheid, truth*) untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian.²⁰

Salah satu asas tersebut adalah asas konsensualisme, Asas konsensualisme terkandung di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak. Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.²¹

¹⁸ Djohari Santoso, dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 45

¹⁹ *Ibid*

²⁰ *Ibid*

²¹ Qamar, Nurul, ed. *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*. CV. Social Politic Genius (SIGn), 2019.

Namun dalam keadaan tertentu dimana didalam perjanjian ada suatu hal yang mencerminkan tidak terwujudnya kesepakatan. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian. Dalam BW cacat kehendak meliputi 3 (tiga) hal, yaitu :

- a. Kesesatan atau *dwaling* (Pasal 1322 KUHPerdara)
- b. Penipuan atau *bedrog* (Pasal 1323 KUHPerdara),
- c. Paksaan atau *dwang* (Pasal 1328 KUHPerdara).

Asas konsensualisme dipercaya dengan menghormati kesepakatan bersama secara tidak langsung juga menghormati martabat manusia. Subekti menyatakan bahwa hal ini merupakan puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dari pepatah Belanda “*een man een man, een word een word*”, yang maksudnya dengan ditetapkannya perkataan seseorang, maka orang itu ditingkatkan martabatnya sebagai manusia.²²

4. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual akan memberi gambaran untuk menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini dalam ilmu sosial, konsep diambil dari teori. Dengan demikian, kerangka konsep merupakan pengarah atau pedoman yang lebih nyata dari kerangka teori dan mencakup definisi operasional merupakan

²² Ridwan Khirandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Bagian Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 90

penggambaran hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Adapun konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Pengertian Tanggung Jawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.²³ Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.²⁴ Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk member pertanggung jawabannya.²⁵

b. Pengertian PPAT

Menurut Pasal 1 ayat (4) UUHT PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan-perundang-

²³ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005.

²⁴ <http://repository.unpas.ac.id/40104/1/10%20BAB%20II.pdf> diakses pada tanggal 14 Oktober 2022

²⁵ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 48

undangan yang berlaku.

c. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: 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 terhadap kreditor-kreditor lain. Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari Undang-Undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.²⁶

Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdata, Pasal 1232 KUHPerdata, dan Pasal 1311 KUHPerdata yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur, sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak

²⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 21

perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur.²⁷

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.²⁸

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Adapun jenis penelitian dalam metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.²⁹ Yuridis Normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi *legis positivis*. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsep ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif

²⁷ *Ibid*

²⁸ Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 7.

²⁹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 295

yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.³⁰

Dengan kata lain, untuk mengkaji pokok permasalahan secara terpadu dan utuh menyeluruh serta dengan membatasi kepala bidang yang dibahas, maka penelitian ini ditekankan pada penelitian hukum yang didukung oleh hasil-hasil kajian bidang ilmu non hukum yang diperlukan sumbangan teorinya bagi kepentingan analisis penyusunan, dan penerapan suatu sistem hukum.³¹

Sedangkan dilihat dari sifatnya penelitian tersebut bersifat deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum³²

2. Sumber Data

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar), sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder.³³ Data dalam penulisan ini adalah data sekunder,

³⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hlm. 13-14

³¹ Azmi Fendri, *Journal Fundamental Principles of Mineral and Coal Resources Management in the regional Autonomy Era*, (Kanun Jurnal Ilmu Hukum Vol 24 No 3, 2022), Hal 198

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, hlm.43

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 12

yaitu bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan peraturan perUndang-Undangan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Dari bahan hukum sekunder tersebut mencakup tiga bagian, yaitu :³⁴

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perUndang-Undangan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.

2. Teknik Pengumpulan Data

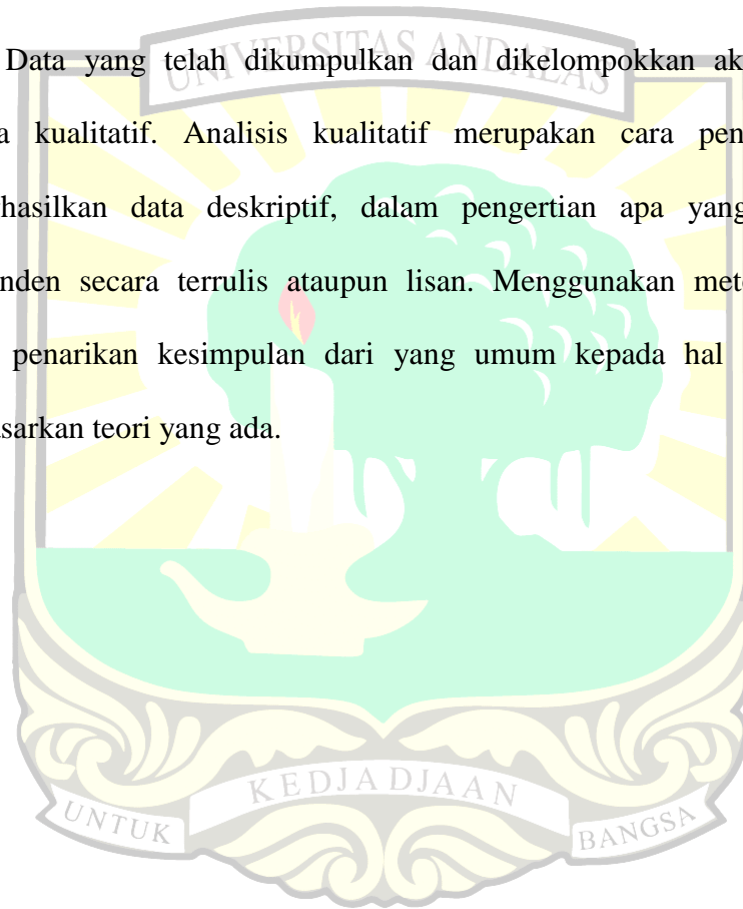
Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum yuridis normatif akan diperoleh melalui studi dokumen. Studi dokumen yaitu mengumpulkan dokumen dan data-data yang diperlukan dalam permasalahan penelitian lalu ditelaah secara intens sehingga dapat mendukung dan menambah

³⁴ *Ibid*, hlm.13

kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian³⁵ Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang pertama studi kepustakaan, merupakan teknik untuk mendapatkan data sekunder melalui dokumen-dokumen yang terkait dengan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.³⁶

3. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dan dikelompokkan akan dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif merupakan cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, dalam pengertian apa yang dinyatakan responden secara tertulis ataupun lisan. Menggunakan metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari yang umum kepada hal yang khusus berdasarkan teori yang ada.



³⁵Aan Komariah, Djam'an Satori, *Metode Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm. 149

³⁶Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984, hlm. 252