

**TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DENGAN JAMINAN
MILIK ANAK DI BAWAH UMUR**

TESIS



OLEH :

NAMA MHS. : DEWI TANTINI WARDANINGSIH, S.H.

NO. INDUK MHS. : 18921007

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2020

**TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DENGAN JAMINAN
MILIK ANAK DI BAWAH UMUR**

TESIS



الجامعة الإسلامية
الاندونيسية

OLEH :

NAMA MHS. : DEWI TANTINI WARDANINGSIH, S.H.

NO. INDUK MHS. : 18921007

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2020



**TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DENGAN JAMINAN
MILIK ANAK DI BAWAH UMUR**

Oleh :

Nama Mhs. : DEWI TANTINI WARDANINGSIH, S.H.

NIM : 18921007

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2)**

Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Nurjihad, S.H., M.H. Yogyakarta,

Pembimbing 2

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum. Yogyakarta,

Mengetahui,

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.



**TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DENGAN JAMINAN
MILIK ANAK DI BAWAH UMUR**

Oleh :

Nama Mhs. : DEWI TANTINI WARDANINGSIH, S.H.

NIM : 18921007

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari Kamis, tanggal 17 Desember 2020

Pembimbing 1

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Yogyakarta, 17 Desember 2020

Pembimbing 2

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum Yogyakarta, 17 Desember 2020

Anggota Penguji

Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum. Yogyakarta, 17 Desember 2020

Mengetahui,
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.”

Q.S. Al-Mujadalah ayat 11

“Dia yang pergi untuk mencari ilmu pengetahuan, dianggap sedang berjuang di jalan Allah sampai dia kembali.”

HR. Tirmidzi

PERSEMBAHAN

Tesis ini Penulis persembahkan kepada:

Almarhum dan Almarhumah Ayah dan Ibu tercinta,

Suami dan anak-anakku tercinta,

Almamater Universitas Islam Indonesia.

Semoga Allah SWT membalas segala bentuk kebaikan dan doa-doa yang sudah dipanjatkan untuk penulis selama ini.

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA PROGRAM
MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
ISLAM INDONESIA**



Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Dewi Tantini Wardaningsih, S.H.

NPM : 18921007

BKU : Kenotariatan

Menyatakan telah melakukan sayaan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**TANGGUNGJAWAB PPAAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DENGAN JAMINAN
MILIK ANAK DI BAWAH UMUR**

Karya ilmiah telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam sidang akhir yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia. Dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma sayaan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi di depan "Majelis" atau "TIM" Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dengan sadar, dan tidak ada tekanan dari siapapun.

Yogyakarta, 17 Desember 2020



Dewi Tantini Wardaningsih, S.H

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu 'alaikum Warrohmatullahi Wabarrokatuh

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayat, serta nikmat sehat kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis ini dengan baik dan lancar. Shalawat serta salam senantiasa dicurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW. suri tauladan bagi kami, para sahabat dan pengikutnya yang setia hingga akhir zaman.

Penulis bersyukur dapat menyelesaikan tesis ini guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Strata 2 Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul **TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DENGAN JAMINAN MILIK ANAK DI BAWAH UMUR.**

Penyusunan karya ini tidak akan berhasil tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Fathul Wahid, St., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia berserta jajarannya.
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku pembimbing 1 penulis dan Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas

Islam Indonesia.

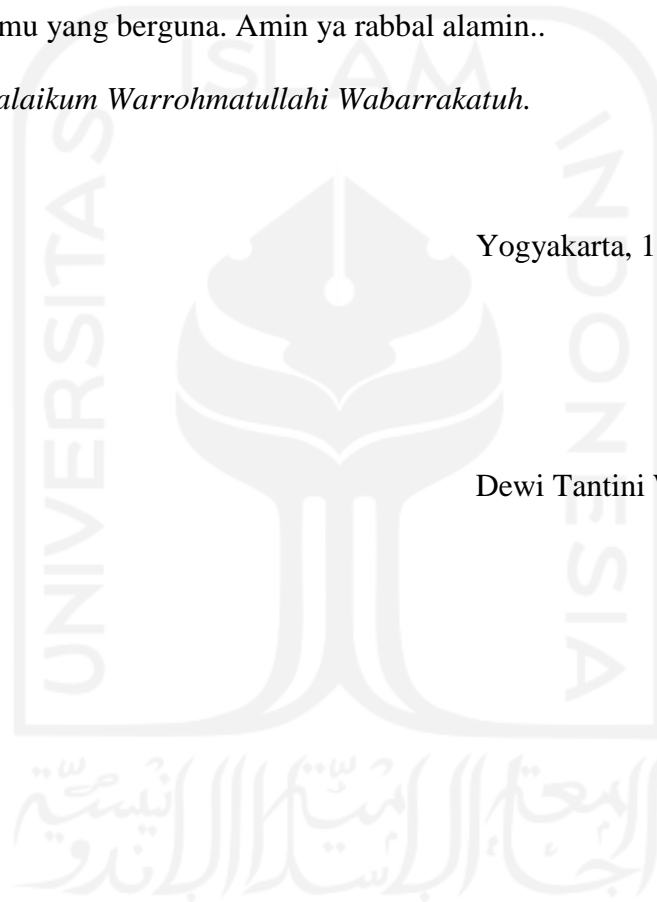
4. Bapak Rio Kustianto Wironegoro S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing 2 penulis yang telah memberikan banyak saran dan ilmu yang sangat bermanfaat dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum., selaku dosen penguji penulis yang telah memberi dukungan untuk segera menyelesaikan dan memberi banyak saran untuk kelancaran selama proses penulis membuat tesis ini.
6. Almarhum Ayah dan almarhumah Ibu yang semasa hidup selalu mendoakan penulis dan telah memberi banyak kebahagiaan.
7. Suami yang selalu sabar dan memberikan banyak inspirasi dan membantu mencari referensi untuk menyelesaikan tesis ini.
8. Anak-anakku yang tercinta, Dea Albina dan Devon Rajendra, yang menjadi penyemangat studi penulis.
9. Seluruh staf karyawan dan dekanat Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
10. Seluruh sahabat di Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia angkatan IX.
11. Seluruh dosen pengajar program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan pengetahuan kepada penulis.
12. Keluarga besarku yang selalu memotivasi penulis dalam menyelesaikan studi.
13. Seluruh narasumber yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Sekian pengantar dari penulis. Penulis sadar bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Tentu banyak pihak yang telah berjasa kepada penulis atas penyusunan dan penulisan tesis ini, namun karena banyaknya keterbatasan, penulis tidak dapat menyebutkan semua pihak satu per satu. Akhir kata, hanya kepada Allah SWT kita memohon keridhoan semoga dengan penyusunan tesis ini, penulis mendapat tambahan ilmu yang berguna. Amin ya rabbal alamin..

Wassalamualaikum Warrohmatullahi Wabarrakatuh.

Yogyakarta, 17 Desember 2020

Dewi Tantini Wardaningsih, S.H.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Orisinalitas Penelitian.....	9
E. Telaah Pustaka.....	13
1. Asas / Prinsip Pembuatan Akta.....	13
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	18
3. Teori Perwalian.....	19
F. Metode Penelitian.....	22
1. Objek dan Subjek Penelitian.....	22
2. Data Penelitian.....	23
3. Teknik Pengumpulan Data.....	24
4. Pendekatan Penelitian	26
G. Sistematika Penulisan.....	27

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, DALAM HAK TANGGUNGAN, DAN PERWALIAN ANAK ... 29

A. Tinjauan Umum Tentang PPAT.....	29
1. Pengertian Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .	29
2. Klasifikasi dan Tugas PPAT.....	33
3. Kewenangan PPAT.....	37
4. Kewajiban PPAT	39
1) Jaminan	46
2) Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Antara Kreditor dan Debitur.....	49
3) Jaminan Dalam Perspektif Hukum Islam	53
4) Akta Pembebanan Hak Tanggungan.....	55
5) Teori Perjanjian.....	57
1. Pengertian Anak.....	65
2. Pengertian Perwalian dalam Hukum Perdata.....	67

BAB III TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DENGAN JAMINAN MILIK ANAK DI BAWAH UMUR..... 70

A. Pelaksanaan Perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan Jaminan Milik Anak di Bawah Umur	70
B. Tanggungjawab PPAT dalam Pelaksanaan Perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan Jaminan Milik Anak di Bawah Umur.....	87

BAB IV PENUTUP 96

A. Kesimpulan.....	96
B. Saran.....	97

DAFTAR PUSTAKA 98

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan Penjamin Anak di Bawah Umur. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: 1). Bagaimana pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan anak di bawah umur, 2). Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan anak di bawah umur. Penelitian ini termasuk tipologi penelitian yuridis-empiris yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara perilaku nyata pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat. Data penelitian ini diperoleh dari dua cara yaitu: 1). Data primer, yakni data utama, dimana peneliti melakukan wawancara kepada pihak yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti, 2). Data sekunder, yakni data yang diperoleh secara tidak langsung tetapi berkaitan dengan data empiris dan memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yuridis seperti perundang-undangan dan perjanjian. Bahan hukum sekunder adalah bahan yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis seperti rancangan undang-undang dan putusan pengadilan, sedangkan bahan hukum tersier adalah pelengkap data primer dan sekunder, seperti kamus dan ensiklopedi. Analisis Penelitian ini diolah melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, kemudian diolah dengan langkah-langkah tahapan pemeriksaan data, penandaan data, rekonstruksi data, dan sistemasi data. Hasil studi ini menunjukkan bahwa terdapat prosedur-prosedur yang diperhatikan dalam rangka tanggung jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan Penjamin Anak di Bawah Umur.

Kata Kunci: PPAT, APHT, Jaminan, Anak di bawah Umur.

ABSTRACT

This study aims to find out the PPAT's Responsibilities in Making a Deed of Encumbrance (APHT) with Guarantor for Minors. The formulation of the problem proposed is: 1). How is the implementation of the Mortgage Assignment Deed agreement (APHT) with minors, 2). What is the PPAT's responsibility in implementing the Mortgage Imposition Certificate (APHT) agreement with minors; This research includes a juridical-empirical research typology, namely legal research regarding the enforcement or implementation of normative legal provisions in real behavior in every legal event that occurs in society. This research data was obtained from two ways, namely: 1). Primary data, namely the main data, where the researcher conducts interviews with parties related to the problem to be studied, 2). Secondary data, namely data obtained indirectly but related to empirical data and provide explanations regarding primary, secondary and tertiary legal materials. Primary legal materials are legal materials that have judicial binding power such as laws and agreements, secondary legal materials are materials that do not have judicial binding power such as draft laws and court decisions, while tertiary legal materials are complementary to primary and secondary data, such as dictionaries and encyclopedias. Analysis This research is processed through library research and field research, then processed by the steps of data checking, data marking, data reconstruction, and data systemation. The results of this study indicate that there are procedures that are considered in the context of the PPAT's responsibility in making a Mortgage Assignment Deed (APHT) with the Underage Child Guarantor.

Keywords : PPAT, APHT, Guarantees, Minors.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang besar. Demikian pula halnya dengan suatu usaha yang bergerak dalam bidang ekonomi. Dalam upaya meningkatkan proses produksinya akan membutuhkan pendanaan sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk penyediaan perkreditan. Pinjam-meminjam uang dalam kegiatan perbankan di Indonesia disebut kredit. Salah satu kegiatan usaha yang pokok bagi bank konvensional adalah berupa pemberian kredit dan dikenal dengan sebutan kredit perbankan. Kredit perbankan disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.

Pada proses pelaksanaan pemberian kredit perbankan tersebut biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit, dan jaminan kredit.¹ Pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit

¹M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 73.

dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.²

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengemukakan tentang pengertian Kredit, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga. Pendekatan ini dilakukan dengan cara menilai posisi neraca dan laporan rugi/laba untuk beberapa periode terakhir untuk mengetahui seberapa besarnya solvabilitas, likuiditas, dan rentabilitas usahanya serta tingkat risiko usahanya.³ Artinya nilai dan legalitas jaminan yang disediakan debitur cukup untuk menjamin fasilitas kredit dari bank, dan harus dikuasai atau diikat secara yuridis baik dengan mempergunakan akta otentik maupun akta di bawah tangan.

Jaminan ini dimaksudkan untuk melunasi utang debitur apabila tidak bisa membayar atau mengembalikan kreditnya sesuai dengan waktu yang sudah diperjanjikan. Menurut Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, jaminan memiliki manfaat bagi kreditor dan debitur. Manfaat bagi kreditor adalah dengan adanya benda jaminan akan mewujudkan keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup dan memberikan kepastian hukum bagi kreditor,

²Lihat Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

³ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, (Yogyakarta: Kencana, 2018), hlm. 48

sedangkan manfaat bagi debitur adalah dengan adanya benda jaminan dapat memperoleh fasilitas kredit dari lembaga keuangan atau lembaga pembiayaan, sehingga tidak menimbulkan rasa khawatir dalam mengembangkan usahanya.⁴

Jaminan yang banyak digunakan adalah jaminan tanah. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa objek jaminan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya diganti dengan UUHT), objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 UUHT tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, dan Hak-Hak atas Tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Jaminan Hak Tanggungan berupa tanah dianggap paling aman dan efektif karena mudahnya dalam mengidentifikasi objek hak tanggungan, jelas, dan pasti eksekusinya. Disamping itu, utang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil

⁴ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia : Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2018), hlm. 40.

pelelangan tanah yang menjadi objek hak tanggungan.⁵ Jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:⁶

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

Jaminan kebendaan ada yang yang bersifat bergerak dan tidak bergerak, jaminan tidak bergerak antara lain adalah tanah. Tanah merupakan jaminan yang paling diprioritaskan karena nilai ekonomis tanah yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan harga. Sehingga, sangat dimanfaatkan bagi kreditor untuk menjadi pengaman dalam peminjaman kredit bagi kreditor kepada debitur dengan pengikatan Hak Tanggungan oleh lembaga pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau ikutan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok, dalam pelunasan hutang, kreditor merupakan kreditor preferen yaitu kreditor yang mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu dari pada kreditor lain karena kreditor tersebut mempunyai jaminan yang

⁵Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), hlm. 23.

⁶ *ibid*

diberikan oleh debitur. Pembebanan atau pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan harus dibuktikan dengan sertifikat melalui pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam perjanjian kredit, apabila kredit lunas maka hak tanggungan hapus karena merupakan *accessoir*. Tetapi, tidak berlaku sebaliknya yang berarti apabila ada kekeliruan dalam perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* yang berupa kurang adanya ketelitian memperhitungkan hak atas tanah yang menyebabkan jaminan hapus sehingga kredit tanpa jaminan. Perjanjian Hak Tanggungan lahir pada saat dibukukannya dalam buku-buku tanah di Kantor Pertanahan.⁷ Menurut Pasal 1 ayat 5 Undang-Undang Hak Tanggungan, “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai Jaminan untuk pelunasan utang.”

Hal ini senada dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Erna Sriyatmi mengemukakan dua asas hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatan PPAT. Kedua asas hukum itu meliputi:⁸

1. Asas keterbukaan adalah salah satu asas yang wajib diperhatikan oleh seluruh penyelenggara negara agar dapat mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan yang baik dan terbuka (*good governance*). Keterbukaan adalah keadaan yang memungkinkan ketersediaan informasi yang dapat diberikan dan diperoleh oleh masyarakat luas. Keterbukaan merupakan

⁷Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 9.

⁸Salim, HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2019), hlm. 10-11.

kondisi yang memungkinkan partisipasi masyarakat dalam kehidupan bernegara.

2. Asas kehati-hatian sebagai pejabat umum dalam melaksanakan jabatannya agar dapat dipertanggungjawabkan di hadapan Tuhan Yang Maha Mengetahui, di hadapan masyarakat dan di hadapan aparat hukum.⁹ Untuk meningkatkan integritas dan melaksanakan fungsi dan tanggungjawab serta perannya sebagai pelaksana sebagian kegiatan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Maksud adanya pendaftaran itu untuk memenuhi asas publisitas sekaligus merupakan Jaminan kepastian terhadap kreditor mengenai benda yang telah dibebani hak tanggungan. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit.

Mengenai siapa yang berhak membebani Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT yang menyebutkan, “pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam proses pemberian Hak Tanggungan, perlu juga pencantuman nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.” Hal ini senada dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24

⁹ *ibid*

Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mewajibkan PPAT untuk berhati-hati dalam pembuatan akta dan tanggungjawab PPAT dalam pembuatan akta tersebut.

Syarat kecakapan hukum harus terpenuhi dalam pelaksanaan APHT sebagaimana dalam salah satu syarat sahnya perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Syarat Sahnya Perjanjian adalah adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, serta suatu sebab (causa) yang halal salah satunya mewajibkan para pihak cakap. Sedangkan dalam pasal 1330 menyebutkan bahwa salah satu subjek hukum yang dianggap belum cakap adalah orang-orang atau anak yang belum dewasa. Menurut Pasal 47 ayat 1 (satu) Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan, ‘anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya’.

Terdapat suatu praktek perbankan di salah satu bank di Yogyakarta dimana bank tersebut mencairkan kredit, dengan jaminan sertifikat tanah milik anak yang masih di bawah umur. Orang tua dari anak tersebut menjalankan kekuasaan atas anak yang masih di bawah umur. Sebab anak yang masih dibawah umur tidak bisa melakukan tindakan hukum sendiri. Seorang anak yang masih di bawah umur juga belum dianggap cakap menurut hukum untuk membuat surat kuasa dan sebagainya.

Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menyebutkan bahwa orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya. Padahal pelaksanaan pembuatan APHT dengan jaminan sertifikat tanah milik anak di bawah umur harus mengingat kembali ketentuan hukum yang berlaku sebab anak di bawah umur dianggap belum cakap.

Berdasarkan uraian masalah tersebut di atas, maka penelitian ini memfokuskan diri pada “Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Dengan Jaminan Milik Anak di Bawah Umur”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang penulis ambil dari latar belakang masalah tersebut adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan jaminan milik anak di bawah umur ?
2. Bagaimana tanggungjawab PPAT dalam pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan jaminan milik anak di bawah umur?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dua poin rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan jaminan milik anak di bawah umur.
2. Mengetahui tanggungjawab PPAT dalam pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan jaminan milik anak di bawah umur.

D. Orisinalitas Penelitian

Dari hasil penelusuran dan pemeriksaan yang telah dilakukan di kepustakaan maupun di internet, penelitian tentang Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Dengan Jaminan Milik Anak di Bawah Umur, belum pernah dilakukan. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam penulisan ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah. Oleh karena itu penelitian ini adalah asli adanya. Artinya secara akademik penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kemurniannya, karena belum pernah ada yang melakukan penelitian yang sama dengan judul penelitian.

Penelusuran karya ilmiah dengan tema Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Dengan Jaminan Milik Anak di Bawah Umur, penulis menemukan beberapa tulisan yang terkait, yaitu:

NO	NAMA	JUDUL	OBJEK KAJIAN	HASIL PENELITIAN / KESIMPULAN	UNSUR KEBARUAN
1	Clara Riza	Tinjauan Yuridis Terhadap Keberlakuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Saat Meninggalnya Debitur Sebelum Terpasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (Analisis Terhadap Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Antara Kreditor PT.	Analisa terhadap keberlakuan SKMHT dan solusi pada saat debitur meninggal dunia sebelum terpasang APHT.	Keberlakuan SKMHT ketika debitur meninggal dunia sebelum terpasangnya APHT dapat disimpulkan menjadi 2 (dua) yaitu SKMHT berakhir karena perjanjian pokoknya sudah berakhir. Kemudian, hapusnya perjanjian kredit menyebabkan berakhirnya SKMHT. Serta, SKMHT berakhir karena jangka waktu	Penelitian ini menunjukkan bahwa keberlakuan SKMHT ketika debitur meninggal dunia sebelum terpasangnya APHT memberikan dampak atau akibat hukum terhadap SKMHT tersebut.

		PBR TKI Dengan Debitur BSL).		yang sudah habis.	
2	Ahmad Mattori Azzam Lubis	Penerapan Prinsip Kehati- hatian Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.	Mengkaji tentang penerapan prinsip kehati- hatian oleh PPAT dalam pembuatan APHT dan tanggungja wab PPAT dalam pembuatan APHT yang tidak terpenuhi syarat formilnya.	PPAT harus menerapkan prinsip kehati- hatian dan memperhatikan prosedur dalam pembuatan APHT. Prosedur merupakan tata cara di dalam pemberian APHT. Tata cara itu telah ditentukan dalam Pasal UUHT. Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan	Penelitian ini menunjukkan perlunya PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya untuk menerapkan prinsip kehati- hatian berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam peraturan yang ditentukan. Dijelaskan dalam Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 bahwa akta PPAT harus dibacakan/dijel- askan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh

				<p>para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Kemudian, tidak dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dapat membuat syarat formil APHT tidak terpenuhi, dan APHT tersebut hanya bersifat akta di bawah tangan. Sudah tentu hal tersebut merugikan para pihak.</p>	<p>sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.</p>
--	--	--	--	--	---

Berdasarkan paparan beberapa karya tulis ilmiah tersebut di atas terdapat substansi dan objek penelitian yang berbeda dengan tesis yang sedang diteliti. Objek tersebut adalah salah satu bank swasta di Yogyakarta. Dalam tesis yang

berjudul Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Dengan Jaminan Milik Anak di Bawah Umur akan mengkaji mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan jaminan milik anak di bawah umur dan bagaimana tanggungjawab PPAT dalam pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan jaminan milik anak di bawah umur.

E. Telaah Pustaka

1. Asas / Prinsip Pembuatan Akta

a. Asas Kehati-Hatian

Seringnya terjadi permasalahan hukum pidana dalam praktik PPAT disebabkan karena kurangnya kehati-hatian PPAT dalam membuat akta otentik terhadap data para pihak terkait subjek ataupun objek yang dibawa oleh para pihak untuk membuat akta otentik sehingga menyebabkan sering terjadinya tindak kejahatan seperti dokumen palsu atau keterangan palsu yang dilakukan oleh para pihak dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila PPAT kurang teliti dalam memeriksa dokumen dan syarat-syarat pendukung lainnya, itu berarti PPAT bertindak tidak hati-hati. Prinsip kehatian-hatian PPAT dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, “Bahwa akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa PPAT dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar PPAT selalu dalam rambu-rambu yang benar. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian, diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap PPAT tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa PPAT.

b. Asas Tanggungjawab

Ridwan Halim mendefinisikan tanggungjawab sebagai suatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak maupun kewajiban atau kekuasaan. Secara umum tanggungjawab diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu.¹⁰ Pertanggungjawaban merupakan sikap atau tindakan untuk menanggung akibat dari segala perbuatan atau sikap yang dilakukan untuk menanggung segala resiko ataupun konsekuensi yang ditimbulkan dari suatu perbuatan. Bahwa PPAT dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara perdata berdasarkan tuntutan adanya perbuatan melanggar hukum, artinya walaupun PPAT hanya

¹⁰Yulis Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia* (Jakarta: PT.Sinar Grafika, 2015), hlm. 9.

mengkonstatir keinginan dari para pihak atau penghadap, bukan berarti PPAT tidak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Dalam mempertanggungjawabkan perbuatannya, PPAT dapat bertanggungjawab secara pidana, perdata, maupun administratif sesuai dengan pelanggaran ataupun kelalaiannya.

Untuk menentukan pertanggungjawaban tersebut ada beberapa tolak ukur, yaitu harus adanya unsur-unsur yang tegas dalam undang-undang tentang perbuatan PPAT ataupun hal-hal yang dilarang dalam Pasal 28 ayat (1) sampai ayat (4) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006.¹¹

a. Pertanggungjawaban Administrasi PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Sebagai pejabat umum, PPAT diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, ketentuan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dari atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Sebagai pejabat umum, PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memiliki kriteria sebagai berikut:

- 1) Berjiwa Pancasila.
- 2) Taat kepada hukum, sumpah jabatan, dan Kode Etik PPAT.
- 3) Berbahasa Indonesia yang baik.

¹¹*Ibid.*, hlm. 49.

Kesalahan prosedur/administrasi dalam pembuatan akta otentik akan berpengaruh terhadap nilai kekuatan pembuktian akta otentik tersebut. PPAT tidak hanya bertanggungjawab secara administrasi apabila dalam proses pembuatan akta otentik melanggar ketentuan peraturan.

b. Pertanggungjawaban Perdata PPAT

KUHPerdata mengatur hukum secara perdata, pertanggungjawaban itu muncul dari undang-undang maupun dari perjanjian-perjanjian, sebagaimana juga dengan KUHPerdata di negara-negara lain dalam sistem hukum Eropa Kontinental. Dengan demikian, model tanggungjawab hukum yang muncul akibat perbuatan melawan hukum menurut KUHPerdata adalah:

- 1) Tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
- 2) Tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdata;
- 3) Tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 KUHPerdata. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjukkan pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum. Pasal 1365 KUHPerdata yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu :
 - a) Adanya perbuatan;
 - b) Adanya unsur kesalahan;

- c) Adanya kerugian yang diderita;
- d) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Kesalahan yang dimaksud di dalam Pasal 1365 KUHP adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga kepatutan, kesusilaan, dan kebiasaan dalam masyarakat. Teori pertanggungjawaban menjelaskan bahwa seorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum. Ini berarti bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang dilakukan itu bertentangan.

c. Pertanggungjawaban Pidana PPAT

Pertanggungjawaban pidana terhadap PPAT dapat dimintakan jika ketiga syarat sebagaimana tersebut di atas terpengaruhi secara kolektif, artinya di satu sisi PPAT memenuhi unsur telah melakukan suatu pelanggaran terhadap KUHP dan di sisi lain PPAT juga melakukan pelanggaran terhadap peraturan. Sementara itu untuk menentukan suatu pertanggungjawaban PPAT secara pidana, maka perbuatan PPAT tersebut harus sudah terpenuhi 3 (tiga) syarat berikut ini.¹²

- 1) Adanya perbuatan PPAT yang dapat dihukum karena melanggar unsur-unsur dalam pembuatan suatu akta otentik yang secara tegas dirumuskan oleh undang-undang;
- 2) Perbuatan PPAT tersebut bertentangan dengan hukum, dan perbuatan tersebut dilakukan dengan kesalahan (baik sengaja maupun kelalaian);

¹²Serlika Aprita, *Etika Profesi Hukum* (Bandung: Refika Aditama, 2020), hlm. 93-94.

3) Kesalahan atau kelalaian dalam tindak pidana meliputi unsur-unsur yang bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum pidana.

2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

a. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah lembaga jaminan untuk benda tidak bergerak yang berupa tanah. Pengertian Hak tanggungan terdapat dalam pasal 1 butir 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa 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, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor –kreditor lain. Dari ketentuan Pasal 1 butir 1 ini dapat diambil kesimpulan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain.¹³

Salim HS memberikan pengertian bahawa hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan

¹³ Djaja S, Meliala, 2012, *Hukum jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta:PT. Rajagrafindo Persada), hlm.133.

mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sbagian sebagai pembayaran lunas utang debitor kepadanya.¹⁴

b. Jaminan

Istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan.¹⁵ Menurut Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.¹⁶ Pada dasarnya jaminan merupakan kebutuhan kreditor untuk memperkecil risiko jika seandainya debitor tidak mampu menyelesaikan semua kewajiban yang timbul dari utang atau kredit yang telah dikeluarkannya¹⁷ di mana kreditor mengambil pelunasannya melalui jaminan tersebut.

3. Teori Perwalian

Manusia sebagai salah satu subjek hukum memiliki tiga kewenangan, yaitu kewenangan memiliki kekayaan sendiri, melakukan perbuatan hukum, dan kewenangan gugat-menggugat di pengadilan. Dalam hal ini, kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum di antaranya diklasifikasikan dalam hubungan hukum penandatanganan kontrak. Begitu pula dengan anak sebagai

¹⁴ Salim, H.S., *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung:Alfabeta,2014), hlm. 97.

¹⁵ Abdul R Saliman, *et. Al.*, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2018), hlm. 19.

¹⁶ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek) Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka (Persero), 2018), hlm. 291.

¹⁷ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 47.

subjek hukum apabila dirinya belum memenuhi usia kedewasaan atau masih di bawah umur maka dianggap sebagai subjek hukum yang belum cakap menggunakan kewenangan dalam hubungan hukum penandatanganan kontrak. Sehingga harus dibantu oleh orangtuanya/walinya terutama dalam hal pengelolaan harta benda si anak, misalnya menjadikan tanah anak tersebut sebagai jaminan kredit di bank demi kepentingan si anak.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tentang syarat sahnya perjanjian salah satunya mewajibkan para pihak cakap.¹⁸ Sedangkan dalam pasal 1330 menyebutkan bahwa salah satu subjek hukum yang dianggap belum cakap adalah orang-orang atau anak yang belum dewasa.¹⁹ Adapun dalam Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Definisi anak menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang No 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak, ‘anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan’.²⁰

Perwalian menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, Pasal 47 ayat (2), ‘Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan’. Artinya orangtua yang menjadi wakil bagi anaknya yang masih di bawah umur atau belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum keperdataan karena si anak masih dalam

¹⁸ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 339.

¹⁹ Ibid. Hlm. 341.

²⁰ Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang No 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak.

kekuasaannya. Pasal 50 ayat (1), ‘anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali dan pada ayat (2) Perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya’. Artinya dalam Undang-Undang Perkawinan, wali berwenang mengelola harta si anak yang belum cakap hukum.²¹

Berdasarkan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya. Namun menurut pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 (sembilan belas) tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, ”Perkawinan hanya diijinkan apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun.”²² Artinya, anak yang berumur dibawah 19 tahun masih dianggap sebagai anak yang belum cakap hukum.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, seorang anak yang belum dewasa dianggap sebagai subjek hukum yang belum cakap melakukan perbuatan hukum keperdataan. Mengenai harta kekayaan si anak tersebut menurut UU Perkawinan, tidak boleh dikelola oleh si anak itu sendiri. Oleh karena itu orangtua/walilah yang berwenang mengelola harta kekayaan si anak demi

²¹ H.M. Fahmi Al Amruzi, *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan Studi Komparatif Fiqh, KHI, Hukum Adat dan KUH Perdata*, (Yogyakarta, Aswaja Pressindo, 2018), hlm. 120.

²² Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan.

kepentingan si anak tersebut selama si anak belum mencapai usia kedewasaan. Sementara dalam penelitian ini ibu kandung menjadi wali bagi anaknya yang masih di bawah umur. Di mana kedudukan ibu kandung merupakan orangtua sekaligus wali, tetapi dalam praktek lapangan hukum keperdataan, khususnya dalam penelitian ini yang berhubungan dengan perjanjian kredit di bank, maka bank tetap mensyaratkan bukti tertulis (*lex scripta*) untuk menjaminkan tanah anaknya yang masih di bawah umur. Dalam hal ini ibu kandung perlu mendapatkan Penetapan Pengadilan tentang Perwalian anak di bawah umur atas sahnya sebagai wali bagi anak kandungnya sendiri.

F. Metode Penelitian

1. Objek dan Subjek Penelitian

Penelitian dengan judul Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Dengan Penjamin Anak di Bawah Umur merupakan penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara perilaku nyata pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat.

Penelitian ini didasarkan pada penelitian kepustakaan tetapi untuk melengkapi data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, dilakukan penelitian lapangan. Hal ini dilakukan karena penelitian kepustakaan untuk lengkapnya perlu didukung dengan penelitian lapangan. Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan dua jenis penelitian hukum, yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan untuk

memperoleh data sekunder dan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer.²³

Penelitian hukum empiris menurut Soerjono Soekanto terdiri dari penelitian terhadap identifikasi (tidak tertulis), dan penelitian terhadap efektivitas hukum. Jika penelitian empiris mengadakan pengukuran terhadap peraturan perundangan-undangan tertentu mengenai efektivitasnya, maka definisi-definisi operasionalnya dapat diambil dari peraturan perundangan-undangan tersebut.²⁴

a. Objek Penelitian

Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Dengan Penjamin Anak di Bawah Umur.

b. Subjek Penelitian

- 1) Notaris/PPAT;
- 2) Head Legal Bank X di Yogyakarta;
- 3) Pengadilan Negeri Bantul.
- 4) Nasabah Bank/wali anak di bawah umur

2. Data Penelitian

Data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari dua cara yaitu:

a) Data Primer

Yaitu data utama, dimana Peneliti akan melakukan wawancara kepada pihak yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti, yakni

²³Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia, 2018), hlm. 51.

²⁴*Ibid.*

Notaris/PPAT, Head Legal Bank X di Yogyakarta, Pengadilan Negeri Bantul, nasabah Bank/wali anak di bawah umur.

b) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari bahan-bahan pustaka yang berupa peraturan perundang-undangan dan literatur lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang –Undang nomer 1 tahun 1974 tentang Perkawinan
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan primer yang diperoleh dari studi kepustakaan berupa literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini, diantaranya surat kabar, internet, kamus hukum, dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan dan pengolahan data dalam penelitian ini meliputi:

a. Wawancara (*Interview*), yakni tanya jawab yang dilakukan dengan seseorang untuk memperoleh informasi yang merupakan data primer dalam penelitian ini. Teknik wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara tanya jawab langsung dengan pihak-pihak yang menjadi subjek penelitian ini. Wawancara mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:²⁵

- 1) Pertanyaan dan jawaban diajukan secara verbal:
 - a) Wawancara bukan semata-mata proses tukar-menukar pembicaraan, tetapi merupakan proses untuk mendapatkan informasi.
 - b) Wawancara tidak hanya dengan cara tatap muka, tetapi juga bisa menggunakan telepon atau alat komunikasi lainnya.
 - c) Wawancara tidak terbatas kepada dua orang saja.
 - 2) Data atau informasi maupun keterangan yang didapatkan selama wawancara didokumentasikan (dicatat atau direkam) oleh pewawancara.
 - 3) Hubungan antara pewawancara dengan pihak yang diwawancarai mempunyai hubungan sementara dan dalam konteks yang asing sifatnya bagi mereka (meski saling mengenal tetapi dianggap tidak saling mengenal).
- b. Penelusuran kepustakaan yakni dilakukan dengan cara menyeleksi data sekunder atau bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum, serta menyusun data hasil penelitian secara runtut, sistematis, dan logis. Dengan demikian dapat terlihat hubungan

²⁵ Soerjono Soekanto, op. cit., hlm. 24.

dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya sehingga mendapatkan gambaran umum dari hasil penelitian.

4. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Yuridis empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.

Dalam hal ini pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan yang terkait Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Dengan Penjamin Anak di Bawah Umur. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat dari peran PPAT dalam realita, karena hukum (peraturan) selalu berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.²⁶ Sedangkan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) ialah suatu pendekatan yang di mana pendekatan tersebut dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan-paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²⁷

4. Analisis Penelitian

Pengolahan data yang terkumpul dari penelitian ini diolah melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, kemudian diolah dengan langkah-langkah tahapan pemeriksaan data, penandaan data, rekonstruksi data,

²⁶Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 2016), hlm. 43.

²⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Keduabelas (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 133.

dan sistemasi data. Menurut Abdulkadir Muhammad, pengolahan data penelitian hukum umumnya dilakukan dengan cara:²⁸

- a. Pemeriksaan data (*editing*), yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah lengkap, sudah benar serta sudah relevan dengan permasalahan yang diteliti.
- b. Penandaan data (*coding*), yaitu memberikan catatan atau tanda khusus terhadap data yang telah terkumpul berdasarkan klasifikasi tertentu.
- c. Rekonstruksi data (*reconstructing*), yaitu menyusun ulang secara teratur, berurutan dan sistematis sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.
- d. Sistematis data (*systematizing*), yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematis pembahasan berdasarkan urutan masalah.

Dalam penelitian ini seluruh data diperoleh dari penelitian, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan akan dianalisa dengan metode analisa deskriptif kualitatif. Metode analisa deskriptif kualitatif maksudnya yaitu analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan dan lapangan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan judul penelitian.

G. Sistematika Penulisan

Penulis akan memberikan ulasan-ulasan secara singkat mengenai materi yang akan disusun dalam penelitian ini.

²⁸Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi Tesis Serta Disertasi*, (Yogyakarta: Penerbit Alfabeta, 2017), hlm. 180.

Bab I: Pendahuluan

Pada bab ini memuat tentang latar belakang masalah, alasan yang mendasari pemilihan permasalahan penelitian, perumusan masalah berisi uraian tentang apa yang akan diteliti dan dibahas lebih lanjut dalam tesis ini. Tujuan dan manfaat penelitian berisi uraian tentang tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini, dan metode penelitian yang memuat tentang jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan analisis data.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bagian ini berisi uraian tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari dasar-dasar teori, konsep-konsep hukum, serta dasar hukum berupa peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan masalah yang akan diteliti.

Bab III: Analisa Penelitian

Bagian ini berisi uraian tentang analisis dan pembahasan terhadap rumusan masalah yang menjadi objek penelitian di lapangan maupun dari hasil kepustakaan.

Bab IV: Penutup

Pada bab ini memuat tentang kesimpulan dan saran dari semua permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya, serta berisikan saran yang sekiranya bagi pihak yang terlibat dalam permasalahan pada penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, JAMINAN TANAH DALAM HAK TANGGUNGAN, DAN PERWALIAN ANAK

A. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. Pengertian Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials* dan dalam bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar* adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun²⁹. PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara³⁰ karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta-akta mengenai peralihan hak atas tanah.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak

²⁹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁰ Salim, H.S., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 85.

atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dari semua peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.³¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diatur melalui Keputusan Pemberhentian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi. Pemberhentian PPAT karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia³².

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah

³¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2016), hlm. 486.

³²*Ibid.* hlm. 487.

dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.³³

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya³⁴. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.³⁵

Seorang PPAT bisa diberhentikan oleh Menteri apabila PPAT tersebut juga diangkat sebagai Notaris di kota lain sehingga menurut ketentuan ini yang bersangkutan berhenti sebagai PPAT, sungguhpun kalau masih ada lowongan di kota yang bersangkutan diangkat sebagai Notaris, dapat saja diangkat kembali sebagai PPAT di tempat yang bersangkutan sebagai Notaris. Hal ini sebagai suatu solusi seseorang yang diangkat sebagai PPAT dan kemudian

³³A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2018), hlm. 180.

³⁴Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm.. 6-7.

³⁵A. P. Parlindungan, *Op.Cit.*, hlm. 18.

sebagai Notaris di kota lain tetap memegang kedua jabatan tersebut dan tetap melakukan tugas-tugas PPAT dan Notarisnya dan usahanya untuk diangkat sebagai PPAT ditempat yang bersangkutan sebagai Notaris tidak dapat dikabulkan oleh Kepala BPN hanya disuruh berhenti saja sebagai PPAT atau dia diangkat saja sebagai Notaris di tempat ditunjuk sebagai PPAT.³⁶

PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, sebelum menjalankan jabatannya. PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah kabupaten/kotamadya, tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru³⁷.

Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT wajib lapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum. Sebagai bukti telah dilaksanakannya pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan, dibuatkan suatu berita acara pelantikan dan berita acara sumpah jabatan yang disaksikan paling kurang dua orang saksi. Setelah PPAT mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.³⁸

³⁶*Ibid.*, hlm. 188.

³⁷*Ibid.* hlm. 188.

³⁸Rudy Indrajaya dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, (Bandung: Refika Aditama, 2020), hlm. 81.

2. Klasifikasi dan Tugas PPAT

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditentukan terdapat 3 (tiga) macam PPAT, yaitu:³⁹

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Atas dasar ketentuan tersebut, maka di Indonesia PPAT dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) macam, antara lain:

- a) PPAT;
- b) PPAT Sementara; dan
- c) PPAT Khusus.

³⁹ Lihat Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sedangkan PPAT Sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapatkan limpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus, yaitu:⁴⁰

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Atas dasar ketentuan di atas, untuk memberikan pelayanan pada rakyat di daerah-daerah terpencil yang tidak ada PPAT guna melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, Kepala Badan atau Kepala Kantor Wilayah sebagai delegasi dari Kepala Badan dapat menunjuk PPAT Sementara. PPAT Sementara yang ditunjuk adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Camat atau Kepala Desa. Penunjukan Camat

⁴⁰ Salim HS, *Peraturan ... op.cit.*, hlm. 74.

atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala Badan berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di daerah tersebut. PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah jabatan induk instansi pemerintah, jika pejabat yang bersangkutan dimutasikan atau diganti oleh orang lain sehingga tidak lagi menjabat Camat, Kepala Desa, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, maka secara otomatis tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal keputusan pemindahan atau penggantian pejabat yang bersangkutan.⁴¹

Dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, pemerintah memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keberadaan pejabat dalam tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan karena pejabat tersebut merupakan pelaksana tugas-tugas personifikasi negara.⁴² Dapat dikatakan bahwa PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN yang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Dalam pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menentukan, “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan

⁴¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, (Surabaya: Sinar Grafika, 2012), hlm. 88.

⁴²Widhi. Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif Original)* (Yogyakarta: Thafa Media, 2014), hlm. 161.

peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.⁴³ Dalam pasal ini hanya disebutkan “kegiatan-kegiatan tertentu”, namun tidak menyebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa yang menjadi tugas PPAT dalam pendaftaran tanah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pengaturan tugas pokok PPAT dalam pendaftaran tanah ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Di dalam ketentuan tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT, yaitu:⁴⁴

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), adalah sebagai berikut:
 - a. Jual-beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan; dan

⁴³ Lihat Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁴⁴ Lihat Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut didasarkan atas Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Lebih lanjut mengenai kegiatan pendaftaran tanah dijabarkan dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*). Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

3. Kewenangan PPAT

Kewenangan dalam bahasa Inggris disebut sebagai *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta⁴⁵.

Kewenangan itu berkaitan dengan⁴⁶:

- a. Pemindahan hak atas tanah;
- b. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;

⁴⁵Salim H.S., *Peraturan... Op. Cit.*, hlm. 94.

⁴⁶*Ibid.* hlm. 94.

- c. Pembebanan hak atas tanah (APHT); dan
- d. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur mengenai kewenangan PPAT, yaitu:

- 1) Melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

PPAT Khusus bertugas melaksanakan perbuatan hukum atas Hak Guna Usaha, terutama dalam hal mutasi, seperti adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan lelang.⁴⁷ PPAT dan PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan daerah kerja PPAT Sementara adalah wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.⁴⁸

⁴⁷A. P. Parlindungan, *Op. Cit*, hlm. 186.

⁴⁸*Ibid.* hlm. 186.

Dalam hal demikian, keberadaan jabatan PPAT dalam sistem ketatanegaraan sifatnya bukan struktural, melainkan fungsional dan keberadaannya memiliki peran yang amat penting, karena pada dasarnya baik PPAT (umum), PPAT Sementara dan PPAT Khusus bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mewujudkan tertib administrasi.⁴⁹

4. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 meliputi:

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan;
 - b. Kepala Kantor Wilayah; dan
 - c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
4. Menyerahkan protokol PPAT;
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;

⁴⁹ *Ibid.* hlm. 187.

7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;

8. Menyampaikan:

a. Alamat kantornya;

b. Contoh tanda tangan;

c. Contoh paraf; dan

d. Teraan cap/stempel jabatannya kepada:

1) Kepala Kantor Wilayah;

2) Bupati/Walikota;

3) Ketua Pengadilan Negeri; dan

4) Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.

Penyampaian keempat hal di atas, dilakukan bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;

9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;

10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;

11. Dan lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT ditentukan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan yaitu:

a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;

b. Melaksanakan jabatannya secara nyata. Lebih lanjut dalam pasal 26 pp tersebut ditegaskan bahwa:

- 1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
- 2) Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
- 3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Dalam Kode Etik PPAT ditentukan kewajiban-kewajiban PPAT. Baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (bagi para PPAT serta PPAT Pengganti) ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk.⁵⁰

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
- b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik

⁵⁰ Lihat Pasal 3 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar.
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum.
- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.
- g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.
- h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajiban sebagai warga negara dan anggota masyarakat.
- i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma.
- j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat.
- k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya.
- m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari.
- n. Melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan

permutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Baan Pertahanan Nasional.

o. Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:

- 1) Memberitahkannya kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut.
- 2) Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya.

p. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam:

- 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT.
- 2) Isi Sumpah Jabatan.
- 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT, misalnya:
 - a) Membayar iuran,
 - b) Membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia.

- c) Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
- 4) Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Hal-hal demikian di atas, merupakan kewajiban PPAT yang ditentukan dalam Kode Etik PPAT sehingga merupakan kaidah-kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik, dikenakan sanksi sebagaimana Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, 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.

Adapun aturan yang bersifat lebih teknis berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, yaitu berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda-tanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”. Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, PPAT diuntut untuk selalu berbuat adil terhadap

semua klien yang memerlukan jasanya dan bekerja sesuai dengan tuntunan undang-undang atau peraturan yang mendasari.⁵¹

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka akta wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan maupun pembebanan hak yang bersangkutan. PPAT berwenang membuat akta atas perbuatan hukum mengenai hak atas tanah sebagaimana Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, namun tidak semua transaksi dapat dilakukan dalam arti dipenuhi oleh PPAT untuk dibuatkan aktanya. PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, seperti mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Apabila syarat-syarat tidak dipenuhi, maka PPAT berwenang bahkan wajib menolak pembuatan akta tersebut, jika terdapat alasan yang sah untuk itu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan kewajiban yang diberikan, maka terdapat sanksi-sanksi yang diberikan kepada yang bersangkutan. Sanksi tersebut ditentukan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berupa tindakan administratif, teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi

⁵¹ lihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian akibat diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.⁵²

B. Jaminan Tanah Dalam Hak Tanggungan

1) Jaminan

a. Definisi Jaminan

Istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Menurut Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.⁵³

Menurut Rahmadi Usman, jaminan (*zakerheid* atau *cautio*) merupakan kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi peritangannya kepada kreditor yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atau pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditornya.⁵⁴ Adapun hukum jaminan menurut Salim HS merupakan keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.⁵⁵ Menurut J. Satrio, hukum jaminan diartikan

⁵² *Ibid.*

⁵³ Abdul R Saliman, *Op. Cit.*, hlm. 19.

⁵⁴ Rahmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm.

66.

⁵⁵ H. Salim HS, *Perkembangan... Op.Cit*, hlm. 6.

sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitur.⁵⁶

Jaminan memiliki kedudukan dan manfaat yang cukup penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Hal ini disebabkan karena lembaga ini dapat memberikan manfaat baik untuk kreditor maupun debitur. Manfaat untuk kreditor adalah adanya benda jaminan yang akan mewujudkan keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup dan memberikan kepastian hukum bagi kreditor. Adapun manfaat bagi debitur adalah dengan adanya benda jaminan tersebut, maka debitur dapat memperoleh fasilitas kredit dari lembaga keuangan atau lembaga pembiayaan, sehingga tidak menimbulkan rasa khawatir dalam pengembangan usaha yang ia jalankan. Bagi lembaga keuangan/lembaga pembiayaan tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikan modal tersebut. Memberikan kepastian hukum adalah memberikan kepastian bagi pihak kreditor dan debitur. Kepastian bagi kreditor adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur. Sedangkan bagi debitur adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan.⁵⁷

Dalam proses memberikan jaminan, antara kreditor dengan debitur harus melakukan suatu perjanjian yang dikenal dengan perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan adalah suatu kesepakatan di mana suatu pihak baik sebagai

⁵⁶ J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti), 3.

⁵⁷ H. Zaeni Asyhadie, S.H.,M.Hum. dan Rahma Kusumawati, S.H.,M.H. *Hukum Jaminan di Indonesia:Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, (Depok:PT. RajaGrafindo Persada,2018), hlm. 40.

individu/pribadi atau sebagai badan usaha (organisasi bisnis), memberikan pinjaman atau kredit kepada pihak lain dengan harapan bahwa pinjaman tersebut akan dibayar kembali dengan bunga yang sesuai dan jika syarat-syarat dalam transaksi pemberian kredit (hutang) tersebut tidak dipenuhi, maka pihak terjamin (kreditor)-pihak yang kepada siapa kewajiban harus dipenuhi akan dapat menuntut haknya atas barang jaminannya.⁵⁸

Karena perjanjian jaminan sama dengan perjanjian lainnya, maka dalam perjanjian ini juga terdapat hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Hak-hak yang dimiliki oleh kreditor dalam perjanjian jaminan antara lain hak untuk memperoleh kembali pelunasan piutangnya dari debitor dan hak untuk memperoleh (menguasai) harta kekayaan yang telah dijamin sebagai pelunasan hutangnya apabila terjadi kegagalan pembayaran hutang oleh debitor. Adapun hak-hak debitor adalah memperoleh kembali barang jaminan dengan membayar hutangnya dan hal tersebut akan menghapuskan kepentingan kreditor atas harta kekayaan debitor dan hak untuk memperoleh kembali hak milik atas harta kekayaannya yang telah dijamin, kecuali jika dalam kondisi tertentu hak-hak tersebut telah dialihkan oleh kreditor selaku pihak terjamin kepada pihak ketiga berdasarkan klausula yang terdapat dalam perjanjian jaminan.⁵⁹

⁵⁸ Gerald G. Thain, *A Basic Outline of The Law of Secured Transaction*, dalam: *Seri Dasar Hukum Ekonomi 4-Hukum Jaminan Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Proyek Elips,1998), hlm. 153.

⁵⁹ Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N., *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, (Surabaya: Penerbit Laksbang Yustitia, 2019), hlm. 36.

b. Fungsi Jaminan

Pemberian jaminan merupakan hal penting bagi kreditor sebab apabila debitur wanprestasi sehingga tidak dapat melunasi maka benda yang dijaminakan itu akan dilelang (dijual) dan dengan uang hasil penjualan tersebut akan digunakan sebagai pelunasannya. Dengan kata lain, jaminan ini berfungsi sebagai sarana untuk menjamin pelunasan pinjaman atau utang debitur apabila debitur wanprestasi sebelum pinjaman jatuh tempo atau utang tersebut berakhir.⁶⁰

2) Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Antara Kreditor dan Debitur

a. Definisi Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan,

⁶⁰ Riky Rustam. Op. Cit. hlm. 48.

melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁶¹

Pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini dilakukan apabila seorang nasabah atau debitur yang mendapatkan kredit dari bank menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung, dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitur menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor (bank). Artinya barang jaminan tersebut secara fisik tetap dikuasai oleh orang yang bersangkutan dan kepemilikannya tetap berada pada pemilik semula, tetapi karena dijadikan jaminan utang dengan diadakannya perjanjian Hak Tanggungan sehingga kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga atau perbuatan lain yang mengakibatkan turunnya nilai jaminan itu dibatasi dengan Hak Tanggungan yang dimiliki oleh bank sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut.⁶²

Dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada pemilik semula atau pemberi Hak Tanggungan, sedangkan bank hanya mempunyai Hak Tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditor lainnya. Pelaksanaan pengikatan jaminan ini bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri,

⁶¹ *Ibid*, hlm. 97.

⁶² Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm. 87-88.

keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk, perjanjian induk dari Hak Tanggungan adalah Perjanjian Utang Piutang yang menimbulkan Utang yang dijamin, yaitu perjanjian kredit, oleh karena itu pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit diselesaikan.⁶³

b. Hal-Hal yang Harus Diperhatikan Kreditor (Bank)

Dalam pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh kreditor (bank), antara lain sebagai berikut:⁶⁴

- 1) Hak Tanggungan diadakan untuk menjamin pelunasan utang-utang debitur, karena dengan diadakannya Hak Tanggungan tersebut, Bank mendapatkan hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari kreditor lainnya apabila barang yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dijual. Hak Tanggungan ini diadakan atas persetujuan antara bank dengan debitur (pemberi Hak Tanggungan).
- 2) Tanah yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan harus memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas ini maksudnya Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dibebankan atas benda tidak bergerak berupa tanah (hak atas tanah) tanpa atau dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang tegas disebutkan nama, letak, dan sifat dari benda tersebut di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya berdasarkan pengukuran yang resmi, seperti di mana letaknya, berapa

⁶³Riky Rustam, *Op. Cit.*, hlm. 69.

⁶⁴Salim HS, *Perkembangan ... Op. Cit.* hlm. 68.

luasnya, tanah itu adalah tanah hak milik atau bukan, dan sebagainya. Disamping itu, Hak Tanggungan ini juga harus memenuhi asas publisitas, artinya pemberian Hak Tanggungan tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang daftarnya dapat dilihat dan diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan maupun oleh umum.

- 3) Bank perlu selalu mengadakan kunjungan ke lokasi atau pemeriksaan secara fisik (*on the spot*) terhadap barang jaminan tersebut untuk meneliti apakah jumlah, jenis, dan nilai barang yang dicantumkan oleh debitur dalam daftar barang jaminan itu benar dan wajar adanya. Dalam penilaian harga, bank dapat meminta bantuan dari pihak ketiga (rekanan bank) untuk mengadakan suatu penilaian harga dari barang jaminan tersebut.
- 4) Pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan harus dilakukan secara materiil (otentik). Hal ini berarti pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan dilakukan di hadapan PPAT dan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 5) Pada pelaksanaan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan, bank harus menguasai surat-surat:
 - a) Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersifat otentik dari PPAT maupun sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan;
 - b) Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak yang asli;
 - c) Selain itu apabila di atas tanah dijadikan jaminan kredit tersebut terdapat bangunan, perlu juga dilampirkan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari pihak berwenang.

6) Perlunya asuransi terhadap benda yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan. Barang-barang yang dijadikan jaminan kredit tidak terlepas dari resiko yang akan dihadapi oleh pihak kreditor (bank). Untuk mengantisipasi terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan dan menjaga kreditor (bank) tidak menderita kerugian apabila benda yang dijadikan jaminan tersebut mengalami kebakaran atau bencana alam lainnya. Agar lebih terjamin keamanannya perlu dipersyaratkan terhadap barang jaminan tersebut untuk diasuransikan pada perusahaan asuransi kerugian yang ditunjuk oleh bank dengan *Banker's Clause*. *Banker's Clause* merupakan suatu klausul yang menyatakan bahwa apabila barang jaminan, yang berhak menerima uang ganti rugi dari pihak perusahaan asuransi tersebut adalah bank yang bersangkutan.

3) Jaminan Dalam Perspektif Hukum Islam

Secara umum, jaminan dalam hukum Islam dibagi menjadi dua, jaminan yang berupa orang dan jaminan yang berupa harta benda. Jaminan yang berupa orang sering dikenal dengan istilah *kafalah*, sedangkan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *rahn*. Menurut ketentuan syariat Islam unsur-unsur jaminan sering disebut dengan rukun. Menurut mazhab-mazhab yang ada rukun-rukun jaminan atau kafalah adalah sebagai berikut.

Mazhad Hanafi, rukun kafalah hanya satu yaitu ijab dan kabul. Sedangkan menurut ulama yang lainnya, rukun dan syarat kafalah adalah sebagai berikut:⁶⁵

⁶⁵ H. Zaeni Asyhadie, S.H., M.Hum. dan Rahma Kusumawati, S.H., M.H., *Hukum Jaminan di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, (Depok: PT. Raja Grafindo, 2018), hlm. 23-24.

1. *Dakmil atau kafil*, yaitu orang yang menjamin di mana ia disyaratkan sudah baligh, berakal, tidak dicegah membelanjakan hartanya dan dilakukan dengan kehendak sendiri.
2. *Madmunlah* yaitu orang yang berpiutang syaratnya ialah bahwa yang berpiutang diketahui oleh orang yang menjamin. Penetapan syarat ini terutama sekali dimaksudkan untuk menghindari kekecewaan di belakang hari bagi penjamin, bila orang yang menjamin berbuat kesalahan.
3. Orang yang berutang, tidak disyaratkan baginya kerelaannya terhadap penjamin karena pada prinsipnya utang itu harus lunas, baik yang berutang itu rela atau tidak. Namun lebih baik dia rela.
4. *Sighat* yaitu pernyataan yang diucapkan penjamin disyaratkan keadaan *sighat* mengandung makna jaminan, tidak digantungkan pada sesuatu.
5. Objek jaminan utang, berupa uang, barang, atau orang, objek jaminan utang disyaratkan bahwa keadaannya diketahui dan telah ditetapkan. Oleh sebab itu, tidak sah jika objek jaminan utang tidak diketahui dan belum ditetapkan, karena ada kemungkinan hal ini ada penipuan.

Dalam kamus istilah fiqh *kafalah* diartikan menanggung atau penanggungan terhadap sesuatu, yaitu akad yang mengandung perjanjian dari seseorang di mana padanya ada hak yang wajib dipenuhi terhadap orang lain dan berserikat bersama orang lain itu dalam hal tanggungjawab terhadap hak tersebut dalam menghadapi penagih (utang).⁶⁶

⁶⁶M. Abdul Mudjib, *Kamus Istilah Fiqh*, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1994), hlm. 148.

4) Akta Pembebanan Hak Tanggungan

Suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan memuat substansi yang bersifat wajib, yaitu berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak yang bersangkutan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas tentang Hak Tanggungan. Selain itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, para pihak juga dapat mencantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif,⁶⁷ yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan. Walaupun janji-janji tersebut bersifat fakultatif, namun hal itu selalu dicantumkan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tanah sebagai objek Hak Tanggungan meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal ini dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT).⁶⁸

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang

⁶⁷ Lihat Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁶⁸ Lihat Pasal 4 Ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialitas yang meliputi, nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
- c. Pemberi Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/Kabupaten).
- d. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- e. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Adapun proses pembebanan hak tanggungan terdiri dari dua tahap yakni tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pemberian hak tanggungan didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan

utang tersebut.⁶⁹ Proses pemberian hak tanggungan dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut.

Tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Tepatnya pada saat dibukukannya hak tanggungan dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan bagian terpenting bagi kreditor mengenai kepastian jaminan dari debitor yang memberi hak diutamakan dibanding kreditor-kreditor lain yang juga memegang hak tanggungan atas objek tanah yang sama. Artinya APHT wajib didaftarkan oleh PPAT di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan yang telah membukukan APHT dalam buku tanah kantor pertanahan akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat yang diberikan pada pemegang hak tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁷⁰

5) Teori Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur dalam Buku II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian” dimana dalam dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi yakni suatu perjanjian adalah suatu perbuatan antara satu pihak atau lebih

⁶⁹ Riky Rustam, *Op. Cit.*, hlm. 196.

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 198-199.

yang mengikatkan dirinya terhadap satu pihak atau lebih. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum ada lima asas perjanjian, yaitu:⁷¹

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya, sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kekusilaan (Pasal 1337 dan Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian ada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas Pacta Sunt Servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini merupakan asas bahwa hakim atas pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang mereka

⁷¹ Mulyoto, *Perjanjian Teknik Cara Membuat dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, (Yogyakarta:Cakrawala Media, 2011), hlm.36.

tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontak yang dibuat oleh para pihak selama tidak berlawanan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas Pacta Sunt Servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur ,
“Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

d. Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1338 Ayat (3) yang mengatur, “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas iktikad baik ada dua macam, yaitu:

1) Iktikad Baik Nisbi

Dalam iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek.

2) Iktikad Baik Mutlak

Dalam iktikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaiannya tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1315 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata mengatur “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdata mengatur bahwa, “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur “dapat pula perjanjian diadakan untuk pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu”. Syarat sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu:⁷²

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan ke dalam:⁷³

- a) Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif).
- b) Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek

⁷² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 67-73.

⁷³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 93-94.

perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan penyebab dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (Dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.⁷⁴

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif, yang diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:⁷⁵

- a. Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena

⁷⁴ *Ibid*, hlm.94

⁷⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op.cit.*, hlm. 67-69.

perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.

- b. Kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Orang yang belum dewasa dan orang di bawah pengampuan dianggap tidak cakap hukum sehingga tidak dapat membuat perjanjian. Namun bagi anak yang belum dewasa atau di bawah umur dapat membuat suatu perjanjian dengan diwakilkan oleh walinya. Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Walaupun ukuran kecakapan didasarkan pada usia 21 tahun atau sudah menikah, tidak semua orang yang mencapai usia 21 tahun dan telah menikah secara otomatis dapat dikatakan cakap menurut hukum karena ada kemungkinan orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau telah menikah, tetapi tetap dianggap tidak cakap karena berada dibawah pengampuan, misalnya karena gila, atau bahkan karena boros.
- c. Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu.
- d. Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan

syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁷⁶

Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diterangkan bahwa suatu sebab dinyatakan terlarang atau biasa disebut sebab tidak halal apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Untuk sahnya suatu perjanjian, maka objek perjanjian haruslah:⁷⁷

- a. dapat ditentukan;
- b. dapat diperdagangkan (diperbolehkan);
- c. mungkin dilakukan; dan
- d. dapat dinilai dengan uang.

Tuntutan dari undang-undang adalah objek perjanjian haruslah tertentu. Setidaknya objek perjanjian cukup dapat ditentukan. Tujuan dari suatu perjanjian adalah untuk timbulnya/terbentuknya, berubah, atau berakhirnya suatu perikatan. Perjanjian tersebut mewajibkan kepada (para) pihak untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (prestasi).

⁷⁶Subekti dan R Tjitrosudibio, *op. cit.*, hlm. 17.

⁷⁷Herlien Budiono, *Ajaran Umum hukum perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 108-109.

Pada akhirnya, kewajiban tersebut haruslah dapat ditentukan. Tidak dapat dibayangkan jika debitor tidak tahu apa yang menjadi kewajibannya dan kreditor tidak tahu hal yang menjadi haknya. Hakim pun akan bingung untuk memutuskan hal yang harus dilaksanakan jika tidak diketahui apa yang telah diperjanjikan di antara para pihak.⁷⁸

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁷⁹

Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang seperti yang tertulis pada Pasal 1339 KUHPerdota. Pasal ini menentukan bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, tetapi juga terikat oleh kepatutan, yang mengikat para pihak dalam perjanjian yaitu isi perjanjian, kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.⁸⁰

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op. cit.*, hlm.78.

⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 79.

C. Tinjauan Tentang Anak dan Perwalian Anak

1. Pengertian Anak

Anak adalah manusia yang masih kecil, misalnya berusia 6 tahun. Usia 6 tahun bagi anak disini masih bersifat umum, belum mempunyai makna yang dapat dikaitkan dengan tanggung jawab yuridis. *Black's Law Dictionary* menjelaskan, "*child is one who had not attained the age of fourteen years, though the meaning now various in different statutes, e.g. child labor, support, criminal etc.*"⁸¹ Usia 14 tahun dalam konteks ini sudah dipakai dalam ketentuan yang berbeda, misalnya: untuk bekerja, membantu sesuatu, perbuatan yang dapat dikategorikan tindak pidana dan sebagainya. Perbuatan anak itu sudah mengandung nilai yuridis.⁸²

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, tidak terdapat pengaturan yang tegas tentang kriteria anak. Lain peraturan perundang-undangan, lain pula pengertian dan kriteria anak. Beberapa pengertian anak dan batasan umur anak yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia antara lain :

- a. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa anak adalah seseorang yang belum berusia 18 tahun.
- b. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pengadilan Anak Pasal 1 ayat (1) anak adalah orang yang dalam perkara anak nakal telah mencapai

⁸¹ Blacks Law Dictionary, <https://www.lateslaws.com/wp-content/uploads/2015/04/Blacks-Law-Dictionary.pdf>, diakses pada 8 September 2020.

⁸² Harrys Pratama Teguh, *Teori dan Praktek Perlindungan Anak dalam Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2019), hlm. 55.

umur 8 tahun tetapi belum mencapai umur 18 tahun dan belum pernah kawin.

- c. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 1 ayat (5) ditentukan bahwa anak adalah setiap manusia yang berusia 18 tahun dan belum menikah termasuk anak yang masih dalam kandungan apabila hal tersebut adalah demi kepentingannya.
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1979 tentang Kesejahteraan Anak Pasal 1 ayat (2) ditentukan bahwa anak adalah seorang yang belum mencapai 21 tahun atau belum kawin.
- e. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 47 ayat (1) ditentukan bahwa batasan untuk disebut seorang anak adalah belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melakukan perkawinan.
- f. Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Pasal 1 ayat (1) tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak, ‘Anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan’.
- g. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Pasal 7 ayat (1) Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, ‘perkawinan hanya diizinkan apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun’. Artinya anak di bawah 19 (sembilan belas) tahun masih dianggap sebagai anak sehingga belum cakap hukum.

2. Pengertian Perwalian dalam Hukum Perdata

Perwalian adalah penguasaan terhadap pribadi dan pengurusan harta kekayaan seorang anak yang belum dewasa jika anak itu tidak berada di bawah kekuasaan orang tua. Dengan demikian, anak yang orang tuanya telah bercerai atau jika salah satu dari mereka atau semua (keduanya) telah meninggal dunia, berada di bawah perwalian. Terhadap anak luar kawin, karena tidak ada kekuasaan orang tua dari awal, anak tersebut selalu berada di bawah perwalian.⁸³

Masalah perwalian anak tidak lepas dari suatu perkawinan, karena dari hubungan perkawinannya lahirnya anak atau anak-anak dan bila pada suatu ketika terjadi perceraian, salah satu orang tua Wali merupakan orang yang mengatur dan bertanggungjawab terhadap kepentingan anak-anak tersebut baik mengenai diri si anak maupun harta benda milik anak tersebut.⁸⁴

Sebelum perwalian timbul maka anak berada di bawah kekuasaan orang tua yang merupakan kekuasaan yang dilakukan oleh ayah atau ibu selama ayah atau ibu masih terikat dalam perkawinan terhadap anak-anaknya yang belum dewasa. Kekuasaan itu biasanya dilakukan oleh si ayah, namun jika si ayah berada di luar kemungkinan untuk melakukan kekuasaan tersebut maka si ibu yang menjadi wali. Pada umumnya kedua orang tua wajib memelihara dan mendidik anak-anak yang belum dewasa, meskipun orang tua dari anak yang belum dewasa tersebut kehilangan hak menyelenggarakan kekuasaan orang tua atau menjadi wali, hal itu tidak membebaskan orang tua si anak dari kewajiban

⁸³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 1.

⁸⁴ *Ibid*, hlm.2.

untuk memberikan tunjangan untuk membayar pemeliharaan atau pendidikannya sampai anak tersebut menjadi dewasa.⁸⁵

Undang-Undang BW mengatakan bahwa anak yang masih di bawah umur adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum menikah (Pasal 330). Undang-Undang mngatakan bahwa setelah salah satu dari orang tua meninggal dunia, demi undang-undang orangtua yang hidup terlama adalah wali atas anak-anaknya yang sah, sepanjang ia tidak dipecat atau dibebaskan (Pasal 345). Dalam hal ini pemisahan meja dan tempat tidur dan perceraian tidak berpengaruh. Dengan demikian dalam hal suami istri telah cerai dan suami meninggal, maka ibu kandung yang sudah cerai itu (jika ia sudah menikah lagi dengan orang lain) demi undang-undang adalah wali.⁸⁶

Sebagaimana diketahui salah satu prinsip kekuasaan orangtua adalah bahwa kekuasaan itu hanya ada jika pernikahan kedua orangtua seorang anak masih berlangsung, berhubung dengan prinsip ini maka seorang anak yang diakui tidak mungkin berada di bawah kekuasaan orangtuanya karena orangtuanya tidak menikah. Ia berada di bawah perwalian. Seorang anak luar nikah yang diakui demi undang-undang berada di bawah perwalian orangtua yang telah dewasa dan mengakuinya, kecuali jika orangtua itu dipecat atau dibebaskan atau sudah ada wali orang lain (Pasal 353 Ayat 1).⁸⁷

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 2.

⁸⁶ Tang Tong Kie, *Studi Notariat dan Seba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Houve, 2011). Hlm 32-33.

⁸⁷ *Ibid*, hlm. 32-33.

Jika kedua orangtua mengakuinya, maka wali adalah orang tua yang pertama-tama mengakuinya. Jika mereka bersama-sama mengakuinya, wali adalah ayahnya (Pasal 353 Ayat 2).⁸⁸

Perwalian orangtua yang mengakui anak luar nikahnya tidak menjadi wali demi undang-undang, jika sudah ada wali yang diangkat oleh hakim (wali datif). Namun, orangtua itu dapat memohon kepada pengadilan negeri untuk menjadi wali. Jika permohonan itu dikabulkan, maka wali datif diberhentikan dan orangtua itu demi undang-undang menjadi wali.⁸⁹

Perwalian menurut pasal 47 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan berbunyi ‘Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya’. Sedangkan dalam ayat (2), ‘Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan’. Artinya orangtua yang menjadi wakil bagi anaknya yang masih di bawah umur atau belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum keperdataan karena si anak masih dalam kekuasaannya.

Berdasarkan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya.

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 33

⁸⁹ *Ibid*, hlm. 33.

BAB III

**TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DENGAN
JAMINAN MILIK ANAK DI BAWAH UMUR**

**A. Pelaksanaan Perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)
dengan Jaminan Milik Anak di Bawah Umur**

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pembebanan hak jaminan atas tanah sebagai jaminan kredit dilakukan dengan pemberian Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dengan demikian, hak jaminan dalam bentuk Hipotik dan *Credietverband* yang menggunakan peraturan lama, yaitu yang mengatur tentang Hipotik dan *Credietverband*, yang selama ini digunakan di dalam pembebanan Hak Tanggungan jaminan atas tanah sudah tidak berlaku lagi.⁹⁰

Namun demikian, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 juga memberikan jalan keluar terhadap Hak Tanggungan tersebut yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.⁹¹ Ditentukan bahwa Hak Tanggungan yang sudah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menggunakan ketentuan lama, yaitu ketentuan Hipotik dan *Credietverband* diakui dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan

⁹⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Hak, Op. Cit.* hlm. 115-116.

⁹¹ *Ibid*, hlm. 116.

menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sampai dengan berakhirnya hak tersebut wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya didaftarkan.

Mengenai pelaksanaan eksekusi dan pencoretan terhadap Hak Tanggungan yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut tetap digunakan ketentuan yang lama yang mengatur mengenai pengikatannya saat itu. Namun, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 juga menjelaskan bahwa Hak Tanggungan tersebut dapat menggunakan ketentuan-ketentuan eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 setelah buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Pada saat pembuatan APHT, harus sudah ada keyakinan pada PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, kepastian mengenai saat didaftarnya Hak

Tanggungannya tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:⁹²

- 1) Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu;
- 2) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- 3) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tertanggal hari kerja berikutnya.

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika pada suatu saat debitur cidera janji. Dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa apabila debitur cidera

⁹²Lihat di dalam Pasal 13 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan, yaitu:⁹³

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa, keberadaan APHT sangat penting terkait proses terbitnya sertifikat Hak Tanggungan. Sudah menjadi kewajiban bagi PPAT untuk menjamin keotentikan APHT yang dibuatnya, meneliti semua kelengkapan, dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta.

Terkait dengan pelaksanaan perjanjian APHT dengan jaminan milik anak di bawah umur, Vincentius Harsono, SH., M.Kn., selaku Kepala Bagian Regional CDCM (*Credit and Document Collateral Management*) and Trade

⁹³Lihat di dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Reprezentation Head Jawa Tengah di Bank. X mengatakan bahwa tahapan-tahapan yang harus diperhatikan ialah sebagai berikut.⁹⁴

1. Pertama, harus terdapat suatu permohonan kredit atau pengajuan kredit dari pihak calon nasabah ke bank terlebih dahulu atau disebut aplikasi.
2. Alur proses pengajuan kredit sampai dengan putusan kredit, meliputi:
 - a. *Pre-screening*/penilaian pendahuluan.

Unit bisnis/marketing melakukan *pre-screening* terhadap calon debitur sesuai dengan kriteria *internal* atau *eksternal*, antara lain :

- 1) Bisnis/usaha merupakan target market.
- 2) WNI atau perusahaan yang berdomisili di Indonesia.
- 3) Memiliki KTP, NPWP dan perijinan usaha yang masih berlaku.
- 4) Bisnis/usahanya telah berjalan minimal 2 tahun.
- 5) Calon debitur tidak masuk dalam daftar non target market.

- b. *Visit customer and collecting document*.

Unit Bisnis/marketing melakukan pengumpulan data dan penandatanganan form permohonan kredit oleh calon debitur. Data *mandatory* yang harus didapatkan adalah fotokopi identitas calon debitur dan penjamin (berikut suami/istri), foto kopi kartu nikah/akta nikah, fotokopi kartu keluarga, fotokopi ijin usaha, anggaran dasar, beserta perubahannya, laporan keuangan, fotokopi mutasi rekening koran/tabungan, fotokopi kontrak, *invoice*, faktur, fotokopi jaminan (sertifikat, bpkb, *list* piutang, *list inventory*, dan lain-lain), imb serta

⁹⁴Hasil wawancara dengan Vincentius Harsono, SH., M.Kn., selaku Kepala Bagian Regional CDCM (*Credit and Document Collateral Management*) and Trade Reprerentation Head Jawa Tengah di PT. Bank X, Tanggal 5 Agustus 2020.

dokumen-dokumen lain sebagai pendukung. Harus dipastikan bahwa seluruh dokumen tersebut masih berlaku, dan untuk dokumen dalam bentuk fotokopi harus sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk formulir permohonan kredit harus sudah ditandatangani oleh calon debitur dan telah terisi lengkap dan benar. Dalam hal penjaminan adalah anak di bawah umur seperti dalam contoh dengan debitur Nyonya X, maka kelengkapan juga harus memperhatikan hal berikut:

- 1) Fotokopi KTP debitur beserta aslinya;
- 2) Fotokopi sertifikat tanah beserta aslinya;
- 3) Fotokopi KK debitur beserta aslinya;
- 4) Fotokopi surat nikah debitur beserta aslinya;
- 5) Fotokopi NPWP debitur;
- 6) Fotokopi akta kelahiran anak dan aslinya;
- 7) Fotokopi surat perjanjian kawin yang dilegalisir;
- 8) Penetapan Pengadilan tentang Perwalian anak di bawah umur;
- 9) Kopi sertifikat IMB, PBB, STTS (tanda lunas PBB) guna penilaian jaminan;
- 10) Ijin Usaha;
- 11) Mutasi rekening, sebab debitur adalah perorangan atau usahanya memakai nama perorangan, sehingga melampirkan laporan keuangan internal.

Dalam melakukan kunjungan ini, unit bisnis harus menggali dan mendapatkan informasi usaha, keuangan secara maksimal, yang nantinya

akan dituangkan dalam laporan kunjungan, seperti informasi terkini mengenai perkembangan usaha, perkembangan penjualan, pembiayaan baru di bank lain, isu-isu terkait *management/buyer/supplier*, rencana calon debitur, risiko, hambatan yang ditemukan serta tindak lanjut atas kondisi yang menjadi perhatian maupun risiko-risiko yang ditemukan.

c. *Review Hasil Kunjungan (Result)*

Unit bisnis melakukan *review* atas kunjungan yang telah dilakukan ke calon debitur dan melakukan *preliminary analysis*/analisis pendahuluan hasil kunjungan dan pengumpulan, apakah sudah sesuai dengan syarat utama pemberian kredit.

d. *Stop Prospecting Process But Maintain Relationship*

Jika hasil *review* dan *preliminary analysis* tidak memenuhi syarat maka unit bisnis tidak melanjutkan proses kredit tetapi tetap menjaga hubungan dengan calon debitur. Atas tidak terpenuhinya syarat tersebut, maka unit bisnis memberitahukan kepada calon debitur bahwa proses kredit belum dapat diteruskan karena kondisi tertentu dengan tetap menjaga hubungan baik dengan calon debitur.

e. *Request Otoritas Jasa Keuangan Checking (OJK Checking)*

Jika hasil *review* dan *preliminary analysis* telah memenuhi syarat dan dapat diteruskan proses permohonannya, maka unit bisnis melakukan *order OJK checking*. *OJK Checking* dilakukan terhadap calon debitur dan pihak-pihak yang harus di *OJK Checking*.

f. *Request appraisal/Order Penilaian Jaminan.*

Unit bisnis di samping mengajukan order OJK checking, juga mengajukan order penilaian jaminan kepada unit *internal appraisal* untuk permohonan kredit dengan plafond sampai dengan Rp. 10 milyar, atau kepada eksternal appraisal untuk permohonan kredit dengan plafond di atas Rp. 10 milyar. Dokumen yang diperlukan untuk melakukan order penilaian jaminan mencakup dokumen kepemilikan jaminan (fotokopi sertifikat tanah, fotokopi IMB, fotokopi BPKB, Faktur, dan lain-lain), fotokopi PBB dan STTS dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek jaminan tersebut. Hal-hal yang menjadi perhatian dalam jaminan adalah, nilai ekonomis, tahun pembuatan, umur ekonomis dari peralatan/kendaraan yang dijaminakan masih dalam periode yang sesuai dengan jumlah *plafond*. Jenis jaminan yang dapat diterima oleh bank pada dasarnya harus memenuhi kondisi, mudah diperjualbelikan, harganya stabil, kepemilikan dapat dipindahtangankan dan dapat diikat secara hukum. Kepemilikan jaminan harus atas nama calon debitur /pemegang saham/pengurus, atau berhubungan dengan grup perusahaan atau keluarga terdekat dari calon debitur /pemegang saham, seperti suami atau istri, bapak, ibu, kakak, adik kandung atau anak. Jaminan yang dapat diterima adalah berupa:

- 1) Deposito;
- 2) Tanah dan bangunan;
- 3) Kendaraan baru dan bekas;

- 4) Mesin dan peralatan berat baru dan bekas;
- 5) Piutang;
- 6) Persediaan barang;
- 7) *Standby letter of credit*;
- 8) Dan lain-lain, sesuai dengan kebijakan dari internal perusahaan (bank pemberi kredit).

g. Pengiriman Proposal ke Analyst.

Sebelum dokumen yang dipersyaratkan dikirim ke analis, unit bisnis wajib memastikan bahwa dokumen-dokumen yang dipersyaratkan beserta dokumen pendukung sudah ditandatangani dan lengkap pengisiannya. Jika semua sudah lengkap, maka proposal dan seluruh dokumen pendukungnya dikirim ke *Analysts Credit*, yang akan di analisis.

h. Melengkapi Kekurangan Dokumen Kredit.

Analisis melakukan pengecekan dan analisis atas proposal yang diterima dari unit bisnis. Analisis juga menginformasikan ke unit bisnis jika ada kekurangan dokumen dan memberikan pertanyaan-pertanyaan terkait dengan informasi kredit. Unit bisnis melengkapi kekurangan yang diminta serta menjawab pertanyaan yang disampaikan oleh analyst. Unit bisnis memastikan bahwa kekurangan dokumen telah terpenuhi dan pertanyaan analyst telah dijawab.

i. Unit Bisnis Mengirimkan Kekurangan Dokumen Kredit.

Unit bisnis mengirimkan kekurangan dokumen ke analyst. Analyst kemudian menganalisis seluruh permohonan kredit tersebut sesuai

ketentuan pokok pemberian kredit yang telah dibuat dan berlaku di PT Bank X, untuk diputuskan disetujui ataukah di tolak.

3. Alur Proses Keputusan Kredit, *Offering Letter* dan Pencairan Kredit
 - a. *Recieved Credit Approval (CA)*/Menerima Keputusan Kredit.

Hal- hal yang dilakukan oleh analyst untuk memproses proposal permohonan kredit adalah melakukan:

- 1) Analisis Rekening Koran;
- 2) Analisis Laporan Keuangan;
- 3) Analisis Karakter;
- 4) Analisis kelayakan agunan;
- 5) Analisis risiko;
- 6) Kesimpulan dan rekomendasi.

Pada bagian akhir analisis memberikan kesimpulan atas hasil analisisnya dan memberikan rekomendasi atas proses kredit tersebut kepada pemutus kredit/komite kredit/*approver*, yang akan melakukan *review* atas proposal kredit untuk kemudian memberikan keputusan atas pengajuan kredit tersebut. Rekomendasi kredit menyimpulkan kredibilitas nasabah/calon debitur untuk menerima kredit maupun ketidak-layakan kredit dan usahanya tersebut, pada bagian ini harus dikemukakan alasan-alasan diterima maupun ditolaknya permohonan kredit meliputi:

- 1) Kelayakan usaha calon debitur dari bisnis yang ditekuninya, termasuk mengenai manajemen usaha dan kesehatan serta soliditas keuangan.

- 2) Karakter nasabah dan kapasitas usaha untuk mengcover kreditnya (*recover capacity*).
- 3) *Product marketability and competition*.
- 4) Tujuan spesifik dari fasilitas kredit yang diberikan.
- 5) Kondisi marketabilitas dan kecukupan nilai jaminan untuk mengcover fasilitas kredit.
- 6) *Cash flow projection* dan asumsi dasarnya.

Dalam proses tersebut Bank X juga memperhatikan prinsip 5C yang meliputi:

- 1) *Character* atau watak debitur sangat menentukan kemauan untuk membayar kembali kredit yang telah diterimanya.
- 2) *Capacity* mengandung arti kemampuan calon debitur dalam mengelola usahanya.
- 3) *Capital*, yakni informasi mengenai besar kecilnya modal perusahaan calon debitur adalah sangat penting bagi bank.
- 4) *Collateral* atau jaminan kredit merupakan setiap aktiva atau barang-barang yang diserahkan debitur sebagai jaminan atas kredit yang diperoleh dari bank.
- 5) *Conditions* disini adalah keadaan perekonomian secara umum dimana perusahaan tersebut beroperasi.

Keputusan kredit diambil komite kredit yang terdiri dari minimal 2 (dua) orang *approver* berdasarkan atas proposal kredit yang telah dianalisis oleh analis dan telah *direview* oleh komite kredit tersebut sesuai dengan batas

wewenang memutus kredit (BWMK) yang diberikan langsung oleh direksi atas dasar kepercayaan dan kemampuan seseorang pemegang BWMK tersebut. Setelah melakukan *review* atas setiap proposal pengajuan kredit maka komite kredit akan menetapkan keputusan kredit tersebut, dan untuk selanjutnya dapat dilakukan realisasi kredit. Keputusan kredit yang dikeluarkan disebut dengan *credit approval* (ca). *Credit approval* ini akan disampaikan kepada unit bisnis dan kepada unit *supporting* untuk diproses lebih lanjut. Tahapan-tahapan berikutnya antara lain:

1. Menginformasi hasil keputusan kredit

Unit bisnis selanjutnya dapat menginformasikan hasil keputusan kredit secara verbal (mengenai plafond yang disetujui, syarat-syarat kredit dan lain-lain) kepada calon debitur.

2. *Offering Letter*/Surat Penawaran

Unit *supporting* akan membuat *offering letter*/surat penawaran berdasarkan *credit approval* tersebut untuk diserahkan kepada unit bisnis guna disampaikan dan di tandatangani oleh calon debitur .

3. Pengiriman *Offering Letter*/Surat Penawaran

Offering letter/surat penawaran yang diterima oleh unit bisnis kemudian diserahkan ke calon debitur. Isi dari *offering letter* tersebut memuat plafond, jenis fasilitas kredit, jangka waktu, tujuan pemberian kredit, suku bunga, biaya-biaya, jaminan, syarat dan kondisi kredit. Calon debitur akan memeriksa apakah hasil keputusan kredit dapat diterima atau tidak. Jika menerima dan terjadi kesepakatan maka calon debitur menandatangani

offering letter tersebut dan unit bisnis akan mempersiapkan dokumen-dokumen untuk melanjutkan keproses pengikatan kredit dan jaminan,

4. Persiapan Dokumen untuk Pengikatan Kredit dan Jaminan

Unit bisnis menyiapkan dokumen pelengkap termasuk syarat-syarat yang telah ditentukan pada *credit approval* dan yang disyaratkan untuk pengikatan kredit dan jaminan, dan berkoordinasi dengan unit *supporting (legal)* untuk dilakukan pembuatan order Notaris guna pengikatan kredit dan jaminan. Pihak bank (kreditor) harus mendapat kepastian hukum bahwa APHT yang dibuat PPAT benar dan akad kreditnya juga benar sesuai peraturan perundang-undangan berlaku.

5. Penyerahan Kelengkapan Dokumen dan Syarat Pengikatan Kredit dan Jaminan

Seluruh syarat dan dokumen jaminan asli yang disyaratkan dalam *credit approval* harus sudah dipenuhi, lengkap dan diserahkan kepada unit *supporting* (dalam hal ini unit *legal*) untuk diserahkan ke PPAT. Setelah menerima order lalu PPAT melakukan pengecekan sertifikat ke kantor Badan Pertanahan Nasional, apabila sertifikat bersih tidak ada masalah maka PPAT menyiapkan akta-akta yang dibutuhkan untuk melangsungkan akad kredit dan akad jaminan.

6. *Credit Signing*/Pengikatan Kredit dan Jaminan.

Unit bisnis wajib menghadiri saat proses pengikatan kredit dan jaminan. Setelah semua pengikatan kredit dan jaminan telah ditandatangani dan disahkan oleh Notaris/PPAT, maka proses terakhir adalah pencairan kredit

ke rekening debitur

Selain tahapan-tahapan tersebut di atas, perlu menjadi perhatian terkait pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan penjamin anak di bawah umur ialah proses penerbitan Penetapan Perwalian dari pengadilan. Menurut Suharso, S.H., M.H., selaku Ketua Panitera Muda Bagian Pidana, yang dahulu pernah menjabat sebagai Ketua Panitera Muda Bagian Perdata Pengadilan Negeri Bantul menyatakan bahwa:⁹⁵

1. Harus dipahami bahwa Penetapan Perwalian berdasarkan domisili di KTP pemohon jadi bukan berdasarkan letak tanah;
2. Adapun langkahnya adalah:
 - a. Pemohon Menyerahkan Surat Permohonan

Dimana dalam hal ini Nyonya X memohon Penetapan Perwalian terhadap anak kandungnya yang saat itu masih berusia 16 tahun karena akan menjaminkan sebidang tanah pekarangan yang terletak di salah satu desa di Kabupaten Bantul atas nama anaknya tersebut di Bank X Cabang Yogyakarta untuk keperluan menambah modal usaha dan biaya pendidikan anak.

- b. Pemohon menyerahkan dokumen berupa:
 1. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran;
 2. Fotokopi KTP pemohon;
 3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama anaknya tersebut.
 - c. Pemohon juga menyerahkan *soft copy* permohonan perwalian.

⁹⁵Hasil wawancara dengan Suharso, S.H., M.H., selaku Ketua Panitera Muda Bagian Pidana yang dahulu pernah menjabat sebagai Ketua Panitera Muda Bagian Perdata Pengadilan Negeri Bantul, pada tanggal 5 Agustus 2020.

- d. Setelah permohonan Penetapan Perwalian dan dokumen beserta soft copy diserahkan, pemohon diminta menunggu telpon mengenai jadwal sidang dan diminta menghadirkan dua orang saksi pada saat sidang.
- e. Pemohon membawa berkas asli dan ditunjukkan pada saat sidang
- f. Dua orang saksi yang dihadirkan juga membawa KTP asli untuk ditunjukkan pada saat sidang
- g. Setelah sidang selesai, pemohon menunggu selama 2-3 hari hingga Putusan Penetapan Perwalian dapat diambil.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat diuraikan dalam suatu analisa dengan teori sebagai berikut:

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tentang syarat sahnya perjanjian salah satunya mewajibkan para pihak cakap. Sedangkan dalam pasal 1330 menyebutkan bahwa salah satu subjek hukum yang dianggap belum cakap adalah orang-orang atau anak yang belum dewasa.

Berdasarkan Pasal 48 Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya.

Anak dari Nyonya X, selaku pemilik jaminan menurut hukum perdata di Indonesia dianggap tidak cakap hukum dan dilarang melakukan perbuatan hukum sehingga ia dilarang menjaminkan sertifikat tanahnya di bank karena belum cakap hukum. Nyonya X selaku ibunya dan selaku debitur yang berhak

mengelola harta si anak di bawah umur tersebut. Selanjutnya dapat dilihat bahwa dalam Undang-Undang Perkawinan, Nyonya X tidak diperbolehkan menjadikan sertifikat si anak di bawah umur sebagai suatu jaminan hak tanggungan (kredit) di bank. Namun berdasarkan prakteknya telah dibuat APHT oleh PPAT dengan jaminan sertifikat tanah milik anak Nyonya X yang masih di bawah umur. Hal tersebut dapat dijelaskan oleh bunyi redaksi selanjutnya dari Pasal 48 Undang-Undang Perkawinan Tahun 1974, bahwa karena Nyonya X memiliki alasan menjaminkan sertifikat untuk biaya pendidikan si anak dan menambah modal usaha Nyonya X dalam rangka mencari nafkah bagi si anak tersebut, maka pembuatan APHT tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Praktek perbankan sendiri tidak hanya melihat dari alasan Nyonya X menjaminkan sertifikat tanah milik anak di bawah umur saja akan tetapi bahwa bank membutuhkan jaminan tertulis (*lex scripta*) berupa Penetapan Perwalian dari pengadilan bahwa Nyonya X selaku ibu kandung anak di bawah umur tersebut diangkat menjadi wali oleh pengadilan negeri kabupaten Bantul. Nyonya X adalah ibu kandung si anak yang dapat dibuktikan dengan akta kelahiran si anak, tetapi harus meminta Penetapan Pengadilan tentang perwalian anak di bawah umur. Hal tersebut diwajibkan oleh bank supaya bank mendapat jaminan dari pengadilan bahwa benar Nyonya X selaku debitur adalah seorang ibu yang memiliki anak kandung yang masih di bawah umur, dan dinyatakan mampu lahir dan batin menjadi wali bagi anak tersebut. Sehingga apabila terjadi masalah dalam proses pengikatan Hak tanggungan,

maka pihak PPAT dapat meminta pertanggungjawaban pada Nyonya X dengan adanya Penetapan Perwalian dari pengadilan tersebut.

Adapun mengenai proses pemberian kredit langkah bank sudah benar untuk meminta jaminan dalam penelitian ini berupa sertifikat hak milik atas tanah anak Nyonya X. Hal tersebut dilakukan sebab bank selaku kreditor membutuhkan jaminan pelunasan kredit apabila Nyonya X selaku nasabahnya melakukan wanprestasi sehingga pihak bank dapat didahulukan untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan tanah yang dijamin. Pembuatan APHT oleh PPAT dan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan merupakan kepastian hukum bagi bank atas landasan hukum kepemilikan hak tanggungan sebab hak tanggungan lahir pada saat didaftarkan dalam buku pertanahan. Hal tersebut sekaligus memenuhi asas publisitas.

Artinya, pembuatan APHT dengan jaminan sertifikat tanah milik anak di bawah umur di Bank X telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maupun kebiasaan umum yakni dalam dunia perbankan. Adapun pembuatan APHT di kantor PPAT memenuhi kepentingan bank atas suatu jaminan pelunasan atas kredit yang diberikannya pada Nyonya X. Pendaftaran APHT oleh PPAT ke Kantor Pertanahan sudah memenuhi asas publisitas serta lahirnya hak tanggungan sebagai kepastian hukum bagi bank selaku pemegang hak tanggungan.

B. Tanggungjawab PPAT dalam Pelaksanaan Perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan Jaminan Milik Anak di Bawah Umur

Bagi orang Indonesia, tanah merupakan masalah yang paling pokok, dapat dikonstatir dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke pengadilan yaitu berkisar sengketa mengenai tanah. Sengketa tanah tersebut antara lain menyangkut sengketa warisan, utang-piutang dengan tanah sebagai jaminan, sengketa tata usaha negara mengenai penerbitan sertifikat tanah, serta perbuatan melawan hukum lainnya. Perkara-perkara pertanahan tersebut membuktikan bahwa tanah memegang peranan sentral.

Kebutuhan tanah untuk keperluan usaha atau investasi juga menambah maraknya jual beli tanah, terlebih lagi munculnya para spekulan tanah yang memperjualbelikan tanah demi mencari keuntungan menyebabkan jual beli tanah semakin ramai di masyarakat. Ramainya lalu lintas jual beli tanah menyebabkan harga tanah semakin lama semakin naik harganya, sehingga harga tanah semakin lama semakin tinggi. Hal ini juga yang menyebabkan sebagian masyarakat menganggap bahwa membeli tanah adalah investasi yang bagus, bahkan lebih menguntungkan dari pada menabung uang.

Landasan filosofis diberinya kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta-akta PPAT adalah memberikan kepastian hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan para pihak, baik kepastian hukum tentang pemindahan hak atas tanah, APHT, SKMHT maupun pemindahan hak milik atas satuan rumah susun.

Secara yuridis, kewenangan PPAT telah ditentukan dalam ketentuan berikut ini:

1. Pasal 17 sampai dengan Pasal 39 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
 - a. Pasal 37, Pasal ini mengatur peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun yang dilakukan dengan akta PPAT.
 - b. Pasal 38 mengatur tentang kehadiran para pihak dan saksi-saksi dalam pembuatan akta PPAT.
 - c. Pasal 39 membuat tentang penolakan PPAT dalam membuat akta PPAT.
2. Pasal 3 sampai dengan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah.
 - a. Pasal 3 mengatur kewenangan PPAT, yaitu membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum yang mengenai atas tanah dan satuan rumah susun.
 - b. Pasal 4 mengatur kewenangan PPAT harus dilakukan di dalam daerah kerja.

Secara sosiaologis, kewenangan yang diberikan kepada PPAT banyak disalahgunakan oleh PPAT. Hal ini tampak dari banyaknya akta PPAT yang dibuatnya menimbulkan masalah, baik yang diajukan oleh salah satu pihak atau pihak ketiga kepada pengadilan maupun yang dilaporkan kepada penyidik

kepolisian maupun kejaksaan. Namun, data tentang hal itu perlu diteliti secara menyeluruh tentang jumlah akta PPAT yang bermasalah⁹⁶.

Masalah rumah dan hak atas tanah tidak hanya berdimensi pada masalah kepemilikan properti yang memerlukan adanya kepastian hukum untuk kepemilikannya, namun juga berdimensi pada masalah sosiologis. Sehingga diperlukan proses yang cermat dan prinsip kehati-hatian baik oleh para pihak yang akan melakukan transaksi berupa objek pertanahan maupun pejabat yang akan menerbitkan dokumen-dokumen yang terkait.

Sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 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 (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 1 Tahun 2006), menyebutkan, "*PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*"

Tugas pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang merupakan kewenangan PPAT.

⁹⁶ Salim HS, *Peraturan ... Op.Cit.*, hlm 87-88.

Salah satu tugas pokok PPAT yaitu menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *granting deed mortgage*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *het verlenen van akte mortgage*, merupakan akta untuk menyerahkan hak atas tanah untuk menjadi jaminan bagi bank.⁹⁷ Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan.

Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor *preferen*) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor *konkuren*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal UUHT. Jadi, pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman atau kredit yang bersangkutan.

Edi Minarso, S.H. selaku ketua INI di Kabupaten Bantul⁹⁸ mengatakan bahwa PPAT yang melaksanakan pembuatan APHT dengan Jaminan milik anak di bawah umur pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian hutang piutang dan tahap pendaftaran dilakukan di kantor Pertanahan. Pembuatan APHT oleh PPAT sebagai dasar jaminan bagi kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan untuk melindungi kepentingan para pihak sebagai

⁹⁷Salim H.S, *Teknik Pembuatan ... Op. Cit.*, hlm. 312.

⁹⁸ Hasil wawancara dengan Edi Munarso, S.H., Notaris dan PPAT Selaku Ketua INI Kabupaten Bantul pada tanggal 10 Oktober, 2020.

pemegang hak preferen. Dalam praktiknya, PPAT terlebih dahulu menerima berkas-berkas dari bank.

Berikutnya PPAT melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat, menyiapkan akta APHT, dan setelah akta siap para pihak akan dihubungi untuk melangsungkan penandatanganan akta tersebut. Namun sebelum tanda tangan, terlebih dahulu PPAT menjelaskan tentang isi akta, setelah para pihak paham, tidak ada masalah dan menyetujui isi akta maka segera dilangsungkan akad, di mana sebelumnya akta tersebut dibacakan oleh PPAT. Setelah pembacaan di hadapan para pihak selesai segera dilakukan penandatanganan pada semua berkas. Apabila diperlukan, maka PPAT dalam hal ini karyawan kantor PPAT yang bersangkutan mendokumentasikan pelaksanaan penandatanganan akta tersebut serta pihak Bank dan Debitur membubuhkan cap jempol tangan kanan di lembar tersendiri sebagai pelengkap identitas para pihak. PPAT dalam hal ini wajib memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditor dan debitur. Jika syarat formil tidak terpenuhi maka dapat membuat APHT menjadi bersifat sebagai akta di bawah tangan.⁹⁹

Kewenangan yang diberikan kepada PPAT untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, termasuk dalam pembuatan APHT harus dilandasi dengan sikap profesional dan penuh rasa tanggungjawab oleh PPAT yang menjalankan tugas jabatannya. Tanggungjawab PPAT dapat timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan PPAT pada saat menjalankan tugas jabatannya dan kesalahan itu menimbulkan

⁹⁹*Ibid.*

kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan (klien) kepada PPAT. Dengan bahasa yang sederhana dapat dikatakan bahwa setiap tugas atau kewajiban yang didasarkan atas kewenangan yang sah, baik yang bersumber dari undang-undang maupun dari perjanjian dapat menimbulkan tanggungjawab pada si pelaksana tugas atau kewajiban itu.

Setiap pemberian atau adanya suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban dan/atau tanggungjawab dari padanya. Oleh karena PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, maka PPAT yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatannya agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik yang sah. Kaitannya dengan pembuatan APHT oleh PPAT dengan jaminan milik anak di bawah umur maka PPAT yang bersangkutan wajib memastikan terpenuhinya segala syarat-syarat formil sesuai aturan-aturan yang telah ada, sebab jika syarat formil tidak terpenuhi maka dapat membuat APHT menjadi bersifat sebagai akta di bawah tangan.

Pasal 54 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 menyebutkan:¹⁰⁰

1. Sebelum pembuatan akta mengenai pembuatan hak sebagaimana dimaksud

Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, diantaranya

a. jual beli;

b. tukar menukar;

¹⁰⁰ 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.

- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;

PPAT wajib melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat.

2. Dalam pembuatan akta, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata sesuai atau menurut keterangan para pihak kecuali didukung data formil.
3. PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil.
4. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan g atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar/tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) .
5. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB/nomor hak atas tanah; No SPPT PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai keadaan lapangan.

Apabila akta otentik (APHT) dalam pembuatannya cacat hukum yang semata-mata disebabkan oleh kesalahan dari PPAT dan kemudian akta itu oleh pengadilan dinyatakan tidak otentik, atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, maka PPAT yang bersangkutan harus bertanggungjawab pada kliennya, bentuk tanggungjawab terhadap klien bisa berupa pemberian ganti rugi sepanjang klien yang

bersangkutan terbukti menderita kerugian yang disebabkan adanya kesalahan yang telah dibuat oleh PPAT tersebut.¹⁰¹

Berdasarkan uraian tersebut, PPAT sudah memeriksa fakta penting dalam hal ini jaminan sertifikat tanah milik anak di bawah umur dalam pembuatan APHT. Berkas paling penting, meski semua berkas memiliki kedudukan penting, yang menyangkut isu anak di bawah umur menjaminkan sertifikat tanahnya, adalah terpenuhinya Penetapan Perwalian dari pengadilan bagi Nyonya X selaku debitur.

PPAT harus memperhatikan terpenuhinya dokumen Penetapan Perwalian sebab isu yang dihadapi adalah anak di bawah umur yang menjaminkan sertifikat tanahnya di bank sebagai jaminan hak tanggungan. Apabila dokumen tersebut tidak terpenuhi maka PPAT dapat menyarankan untuk meminta Penetapan Perwalian di pengadilan tentang perwalian anak di bawah umur. Artinya PPAT dalam penelitian ini sudah memenuhi asas kehati-hatian sebagai bentuk tanggungjawabnya, yakni memastikan adanya Penetapan Perwalian bagi PPAT untuk menjamin keotentikan APHT yang dibuatnya, meneliti semua kelengkapan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta.

Adapun proses pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan sebagai pelaksanaan tugas PPAT untuk memastikan adanya asas publisitas hak

¹⁰¹Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Cetakan Kesatu (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm. 17-18.

tanggungan sebab pencatatan APHT di buku tanah Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya hak tanggungan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam bab-bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan yang dapat menjawab rumusan masalah. Kesimpulan tersebut dirangkum dalam penjelasan di bawah ini:

1. Pelaksanaan perjanjian APHT yang dibuat dihadapan PPAT dengan Jaminan milik anak di bawah umur harus terpenuhi adanya Penetapan Perwalian dari pengadilan. PPAT juga harus memberi penyuluhan hukum tentang semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang dibutuhkan, dan mendengar pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan ke dalam akta. Pembuatan APHT sebagai jaminan bagi Bank harus diikuti pendaftaran di Kantor Pertanahan. Sebab saat tercatat di buku tanah adalah saat lahirnya hak tanggungan.
2. Bentuk tanggungjawab PPAT dalam pembuatan APHT dengan jaminan milik anak dibawah umur memenuhi kewajiban dalam hal keabsahan akta dan memastikan status kepemilikan jaminan dan bukti Penetapan Pengadilan mengenai perwalian atas anak di bawah umur yang kepemilikan bendanya akan dijamin. PPAT juga memastikan bahwa dalam Penetapan Pengadilan bukan hanya menunjuk hak perwalian, tetapi juga secara eksplisit memberikan ijin untuk menjaminkan surat kepemilikan tanah kepada wali.

B. Saran

1. Hendaknya para pihak untuk dapat mematuhi segala prosedur serta menjalankan tahapan yang telah diwajibkan dalam proses perjanjian APHT dengan penjamin anak di bawah umur agar dikemudian hari tidak terjadi kerugian-kerugian bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.
2. Dalam menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT dan khususnya dalam hal pembuatan APHT, PPAT harus memperhatikan segala ketentuan-ketentuan yang sudah diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan bekerja secara cermat serta tidak meninggalkan penerapan prinsip kehati-hatian, demi menghindari suatu perkara, dalam hal ini gugatan yang akan merugikan para pihak dan PPAT itu sendiri. PPAT harus sadar dan paham apabila ceroboh dalam bekerja maka akan menimbulkan suatu pertanggungjawaban bagi dirinya. Oleh sebab itu PPAT harus patuh dan taat dengan segala ketentuan-ketentuan dalam menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku:

- Abdul R Saliman, et. al., *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2019.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta 2011.
- A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2018.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2016.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2016.
- Djaja S, Meliala, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Harrys Pratama Teguh, *Teori Dan Praktek Perlindungan Anak dalam Hukum Pidana*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2019.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010
- H. M Fahmi Al Amruzi, *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan Studi Komparatif Fiqh, KHI, Hukum Adat dan KUH Perdata*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2018.
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2017.

- Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana, Yogyakarta, 2018.
- Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi Tesis serta Disertasi*, Penerbit Alfabeta, Yogyakarta, 2017.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Khoidin. M, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Penerbit Laksbang Yustitia, Surabaya. 2017.
- M. Abdul Mudjieb, *Kamus Istilah Fiqh*, Pustaka Firdaus, Jakarta, 1994.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015.
- Mulyoto, *Perjanjian Teknik Cara Membuat dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2011.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Rahmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek) dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, PT Balai Pustaka, Jakarta Timur, 2018.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2017.
- Rudy Indrajaya dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Bandung, Refika Aditama, 2020
- Salim, H.S., *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2014.
- Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2016.

Salim, HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2019.

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.

Serlika Aprita, *Etika Profesi Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2020.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2018.

Tang Tong Kie, *Studi Notariat dan Seba-serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru van Houve, Jakarta, 2011.

Widhi. Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif Original*, Thafa Media, Yogyakarta 2014.

Yulis Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, PT.Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indoensia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, PT Rajagrafindo Persada, Depok, 2018.

B. Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia 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.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1979 tentang Kesejahteraan Anak.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pengadilan Anak.

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang No 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Jurnal, Tesis, dan Disertasi:

Ahmad Mattori Azzam Lubis, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2019.

Clara Riza, *Tinjauan Yuridis terhadap Keberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada Saat Meninggalnya Debitur sebelum Terpasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (Analisis terhadap Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan antara Kreditor PT. PBR TKI dengan Debitur BSL)*, dalam <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20334302-T32597-Clara%20Riza.pdf>, diakses pada 6 Februari 2020.

D. Media Elektronik

Blacks Law Dictionary, <https://www.lateslaws.com/>, diakses pada 8 September 2020.

E. Wawancara

1. Wawancara dengan Vincentius Harsono, S.H.,M.Kn., Kepala Bagian Regional CDCM (*Credit and Document Collateral Management*) and Trade Representation Head PT. Bank X, di Jawa Tengah, 5 Agustus 2020.
2. Wawancara dengan Suharso, S.H.,M.H., Ketua Panitera Muda Bagian Pidana yang pernah menjabat sebagai Ketua Panitera Muda Bagian Perdata Pengadilan Negeri Bantul, Yogyakarta, 5 Agustus 2020.
3. Wawancara dengan Nasabah Bank, pada tanggal 10 September 2020.
4. Wawancara dengan Edi Minarso, S.H., Notaris dan PPAT Selaku Ketua INI Kabupaten Bantul pada tanggal 10 Oktober, 2020.

