

KEDUDUKAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP SERTIFIKAT GANDA UNTUK PENCAIRAN KREDIT BANK MANDIRI DI JOMBANG

Samsul Arifin

Bank Mandiri Jombang
Jl. A Yani No 390 Jombang
Email: jawaraarif@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan proses pemasangan APHT di Kantor Pertanahan di Jombang, bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur jika ternyata ada sertifikat ganda. Peran dan tanggung jawab PPAT adalah mengecek terlebih dahulu apa data yuridis yang dibutuhkan untuk pembuatan APHT sudah sesuai dengan kebasahan sertifikat hak atas tanah. Kesesuaian ini menjadi penting dalam hubungannya dengan kebenaran dan kepastian. Perlindungan bagi kreditur adalah dengan melakukan pengajuan pengukuran ulang atas tanah yang akan dijadikan jaminan.

Kata Kunci: Akta, hak tanggungan, sertifikat ganda, kredit, pengukuran

Abstract

This research aims to find out the role and responsibilities of the official land deed (PPAT) maker in the creation of the Deed of Liability (APHT) and the process of installing APHT at the land office in Jombang, how to protect the law against creditors if there is a double certificate. The roles and responsibilities of PPAT are to first check what the juridical data needed for the creation of APHT is in accordance with the validity of the certificate of land rights. This conformity becomes the pent-in relationship with truth and certainty. Protection for creditors is to make a measurement of the land that will be used as collateral.

Keywords: deed, dependents, double certificates, credits, measurements

PENDAHULUAN

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh masyarakat yang memerlukan dana dalam Pasal 1 butir 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan: Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat

banyak, bank juga berfungsi sebagai *financial intermediary* yang bertujuan untuk”.

1. Menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan
2. Meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan perorangan atau kelompok
3. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan atau kelompok.¹

Di lingkungan perbankan saat berkehendak mengeluarkan dana pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan, maka dari itu pihak perbankan wajib menegakkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan oleh UU Perbankan. Diharapkan dengan menegakkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), bank akan menjadi sehat dan menyumbangkan jasanya menjaga pertumbuhan ekonomi nasional. Lewat pertumbuhan ekonomi nasional yang cerah, kesejahteraan rakyat seperti yang disampaikan oleh konstitusi akan dapat diwujudkan sesuai dengan harapan banyak kalangan. Kondisi ini tentunya juga akan mendatangkan pengaruh yang tidak kecil terhadap kemajuan dunia bisnis. Pada gilirannya perkembangan bisnis yang melaju pesat pasti memerlukan bingkai hukum, dan akibatnya bidang hukum semakin penting kedudukannya sebagai suatu perangkat andalan hidup berbangsa. Pada sisi lain hukum dituntut agar tetap dapat mempersiapkan diri dengan ketersediaan ketentuan yang memadai dalam rangka mewujudkan keadilan dan kepastian hukum, baik dalam ruang lingkup dunia bisnis pada khususnya, ataupun dalam kehidupan sosial pada umumnya. Di sini arti dan peran penting hukum,² dalam hal ini hukum perjanjian dengan segala derivatifnya, demi menunjang kehidupan sesuatu bangsa secara utuh.

Pemberian jaminan dengan hak tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat APHT) yang didahului dan/atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian kredit.

Pelaksanaan perjanjian pengikatan hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan atas fasilitas kredit adalah merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Perjanjian pengikatan hak tanggungan dilaksanakan setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh kreditur (bank) dan debitur. Jadi perjanjian pengikatan hak tanggungan tidak

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

² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000,), hal. 56

dapat berdiri sendiri apabila tidak dilandasi oleh adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit.

Salah satu sifat dari hak tanggungan mengikuti obyeknya walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, Hak Tanggungan tersebut tetap mengikuti obyeknya. Sehingga dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan berada, kreditur tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji sebagaimana dalam Pasal 7 UUHT.

Dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan didalam penyimpanan kreditur, apabila debitur cidera janji, kreditur dapat dengan segera mengeksekusi obyek Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan apabila debitur tidak cidera janji dan telah melunasi semua yang terhutang olehnya kepada kreditur, kreditur akan mengembalikan sertipikat tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris. Untuk mengkaji pokok permasalahan dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuidis-empiris, yang menjadi fokus dan sentral dalam penelitian ini untuk mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjai dalam kenyataan di masyarakat. Metode pendekatan penelitian ini adalah pendekatan sosiologis, yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumenter.

PEMBAHASAN

Peran dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan APHT Dan Proses Pemasangan APHT Di Kantor Pertanahan Di Jombang

Membuat APHT sesuai dengan ketentuan yang sudah diatur didalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu antara lain dengan mengisi blanko akta yang dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang tersedia khusus secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT, dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar, serta didukung dengan dokumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pengisian banko PPAT Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian mengenai:



- a. Identitas dan kapasitas penghadap
 - b. Kehadiran para pihak atau kuasanya
 - c. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek dari obyek yang akan dibebani oleh Hak Tanggungan, apabila obyek Hak Tanggungan belum terdaftar, mengenai hal ini dapat dilihat dalam buku tanah, bahwa obyek telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 - d. Keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta.
 - e. Telah dilaksanakannya pembebanan Hak Tanggungan tersebut oleh para pihak
2. Sebelum pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan di Jombang
3. PPAT harus memastikan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
- a. Nama dan identitas pemegang Hak Tanggungan
 - b. Domisili pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
 - c. Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin yang merupakan perjanjian pokok dari adanya Hak Tanggungan
 - d. Nilai tanggungan
 - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan
- Lebih lanjut lagi, peran dan tanggung jawab PPAT terkait dengan kewajibannya terbagi atas:
1. Kewajiban sebelum membuat akta
 - a. Pasal 97 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
 - b. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli
 - c. Pemeriksaan sertifikat sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan industry, dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah induk satu kali kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu sertifikat ulang

- d. Pasal 98 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan mendaftarkannya tidak diperlukan ijin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:
 - 1) Pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang didalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtanggankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang
 - 2) Pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara
- e. Pasal 100 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
 - 1) PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun itu sedangkan disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berkewajiban memberikan surat gugatan ke pengadilan atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.³
2. Kewajiban dalam pelaksanaan pembuatan akta diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yaitu:
 - a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum yang memberikan kesaksian antara lain, mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cet 14, (Jakarta: PT. Djambatan), hall. 625-627.

ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya pembuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁴

3. Kewajiban PPAT sesudah membuat akta antara lain:

Setelah ditandatangani APHT, kemudian akta tersebut didaftarkan juga ke Kantor Pertanahan setempat, selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah dilakukannya penandatanganan APHT tersebut dan PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan beserta dengan warkah pendukung yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kemudian sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

PPAT juga mempunyai tugas tambahan setelah perjanjian kreditur (bank) dengan debitur (nasabah) selesai, yaitu PPAT harus pergi ke Kantor Pertanahan atau BPN untuk melakukan proses roya terhadap barang jaminan yang digunakan dalam jaminan dalam perjanjian, sebab apabila tidak dilakukan oleh PPAT setelah perjanjian selesai maka akan menimbulkan suatu kasus hukum dimana barang jaminan⁵ tersebut tidak dapat dipergunakan lagi sebagai barang jaminan Hak Tanggungan di dalam perjanjian kredit dan di dalam perjanjian kredit yang akan datang. Sebab di dalam catatan kantor BPN jaminan Hak Tanggungan tersebut masih terikat perjanjian dengan perjanjian sebelumnya, sehingga disini fungsi roya tersebut digunakan untuk melepas Hak Tanggungan dari perjanjian sebelumnya yang sudah berakhir sehingga barang jaminan Hak Tanggungan tersebut sudah tidak tersangkut dalam suatu proses perjanjian.⁶

⁴ *Ibid*, hal. 628.

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke XVI, Jakarta, PT. Intermasa, 1996), hal.

⁶ Wawancara dengan Notaris Nahyudi, Pada Senin 2 Maret 2020.

Peranan PPAT dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur adalah untuk menjembati antara kepentingan kreditur dengan kepentingan debitur sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum dalam melakukan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan. Peran Notaris juga terletak pada tanggungjawabnya, yaitu tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut bila dikemudian hari terjadi sengketa diantara para pihak, maka yang menjadi acuan pejabat hukum yang berwenang cukuplah akta tersebut karena sudah terwakili dengan adanya akta yang telah dibuat oleh PPAT tersebut. Artinya, akta yang dibuat oleh PPAT tersebut haruslah dibuat secara benar agar menciptakan rasa aman terhadap para pihak sehingga semua dapat berjalan lancar dan tidak ada pihak lain yang dirugikan.

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Jika Ternyata Ada Sertifikat Ganda

1. Asal Mula Kasus

Agus Suyanto melakukan pengajuan kredit ke bank mandiri dengan jaminan sertifikat atas nama Agus Suyanto yang sudah balik nama atas nama Musdram, oleh pihak bank Mandiri pengajuan tersebut diproses dan disurvei ke lapangan, untuk kelengkapan administrasi pengajuan kredit. Setelah dilakukan survei pihak mandiri menghubungi ppat untuk memastikan keorisinalitas sertifikat yang akan dijadikan jaminan.

Oleh PPAT dilakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang mengeluarkan stempel resmi yang memastikan sertifikat yang akan dijaminan tersebut benar dan sesuai dengan obyek dan subyek yang ada.

Setelah proses tersebut dilalui pihak mandiri dengan agus suyanto selaku kreditur dan agus suyanto sebagai debitur melakukan perjanjian kredit, untuk pencairan kredit sebesar Rp. 100.000.000,00; (seratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat yang sudah menurut kantor pertanahan diakui keabsahannya. Untuk proses selanjutnya PPAT membuat akta pemberian hak tanggungan yang tugas dan wewenang dilakukan oleh PPAT untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang. Setelah di daftarkan terbitlah SHT (sertifikat hak tanggungan) yang mana fungsi dari SHT itu apabila debitur wanprestasi maka pihak bank Mandiri selaku kreditur berhak mengajukan lelang atas obyek hak tanggungan yang sudah dijaminan di Kantor Balai Lelang (KPKNL).

Kasus ini bermula ketika debitur tercatat sebagai salah satu debitur yang kredit macet, setelah itu pihak mandiri sudah memberikan somasi 1, 2 dan 3 kali kepada debitur akan tetapi debitur tidak ada iktikad baik untuk



melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan perjanjian kredit yang sudah disepakati bersama. Setelah somasi tidak diindahkan oleh pihak debitur pihak mandiri sebagai kreditur mendatangi debitur untuk bermusyawarah untuk menyelesaikan kredit macet tersebut. Akan tetapi dari pihak debitur pun tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan perkara tersebut. Oleh karena itu pihak kreditur mau tidak mau akan melakukan pengajuan lelang terhadap obyek yang telah dijamin. Ternyata setelah dilakukan pengajuan lelang obyek yang akan dilelang ternyata sudah dimiliki oleh pihak ketiga dengan dasar sertifikat lain dengan obyek yang sama dengan yang akan dilelang. Dari penuturan pihak ketiga yang menempati obyek tersebut, pihak ketiga mendapatkan tanah tersebut dari ahli waris sebenarnya musdram, yang mana Agus Suyanto itu hanya anak angkat dari musdram.

Dengan ditemukannya sertifikat ganda tersebut pihak mandiri selaku kreditur melakukan pengecekan ulang ke kantor pertanahan kab. Jombang untuk memastikan apakah sertifikat atas nama pihak ketiga itu sah. Ternyata sertifikat yang dipegang oleh pihak ketiga menurut BPN juga memiliki kekuatan hukum tetap dan diakui. Ternyata kedua sertifikat diakui oleh hukum.

Pihak kantor pertanahan kab. Jombang menyarankan untuk melakukan pendaftaran ulang atas kedua sertifikat tersebut sehingga diketahui sertifikat mana yang diakui oleh hukum.

Bila dilihat dari permasalahan di atas dapat disimpulkan bahwasanya letak kesalahan adanya sertifikat ganda dikarenakan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang kurang teliti dalam menerbitkan sertifikat dan tidak mengecek ulang data yang telah ada sebelumnya, sebab pada sertifikat pertama pada tahun 1990 belum adanya sistem komputerisasi, sehingga terjadilah kelalaian yang berakibat pada penerbitan baru dengan obyek yang sama yang dilakukan oleh ahli waris pemilik sertifikat yang lama.⁷

Dari kasus yang di atas dapat dilihat terjadinya sertifikat ganda karena tidak adanya tindak lanjut pengembalian sertifikat dan balik nama atas sertifikat tanah tersebut, sehingga pihak dari Agus Suyanto menjual tanah tersebut tanpa pemberitahuan terhadap pihak saudara Musdram, sehingga pihak saudara dari Musdram menganggap tanah tersebut belum ada sertifikatnya. Oleh sebab itu, pihak ketiga yang membeli tanah dari pihak saudara Musdram membuat sertifikat atas namanya tersebut.

Menurut kacamata hukum kedua sertifikat tersebut sama-sama diakui oleh pemerintah atau Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memastikan apakah sertifikat tersebut sah atau tidak sah maka pihak yang

⁷Wawancara dengan Teguh Marsetyo, Team Leader Field Collection, Pegawai Bank Mandiri cabang Jombang pada 17 Februari 2020

bersangkutan harus mengajukan pengukuran ulang, maka dari pengukuran ulang tersebut akan kelihatan mana sertifikat yang diakui dan sah.⁸ Letak kesalahan yang ada di sertifikat tersebut terletak pada nomor tanah yaitu D/372/81/D.I atas nama pemegang hak Musdram Sumarto (1990), dan Letter C No. 1012 Persil 81 Klas D.I atas nama pemegang hak Samuji (2004).

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kiadah yang akan dapat melindungi suatu hal dari suatu lainnya. Berkaitan dengan kreditur, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak kreditur dari suatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.⁹

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam meniadakan adanya ketertiban dalam pergaulan sesama manusia. Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakannya dengan suatu saksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

1) Perlindungan hukum preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2) Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi, denda, penjara, dan hukum tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran

⁸Wawancara dengan Mulyadi, Pegawai Kantor Pertanahan Jombang bagian Informasi, Pada 19 Februari 2020

⁹Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hal. 25.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sara perlindungan hukum ada dua macam yaitu:

- 1) Sarana perlindungan hukum preventif
Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif, sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.
- 2) Sarana perlindungan hukum represif
Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penangan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Fungsi utama lembaga jaminan adalah disatu sisi merupakan kebutuhan bagi kreditur atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Disisi lain jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur yaitu kepastian pelunasan hutang atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban memenuhi prestasinya yang dijamin dengan jaminan benda bergerak maupun benda tidak bergerak dipenuhi oleh debitur dengan baik, maka benda jaminan tidak tampak perannya tetapi manakala debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dengan kreditur, dalam hal demikian debitur dikatakan telah cedera janji, dengan demikian fungsi benda jaminan baru nampak kegunaannya.

2. Keterlibatan PPAT dan Proses Penyelesaiannya

Peranan PPAT dalam pembuatan dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah dan akta lain seperti APHT harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Seperti halnya sebelum membuat akta tersebut, PPAT harus memperhatikan terlebih dahulu identitas para pihak terlebih dahulu dan sertifikat tanah yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah didaftarkan akan tetapi belum memiliki sertifikat hak atas tanah, maka sebagai pengganti dari sertifikat hak atas tanah tersebut adalah surat keterangan pendaftaran atas tanah yang disebutkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut sama sekali belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada kepala desa atau lurah setempat untuk dibuat Surat Keterangan Hak Milik yang diketahui camat setempat.

Persipan pembuatan APHT oleh PPAT dilakukan dengan cara mengumpulkan data yuridis yang menyangkut subyek serta data yuridis dari obyek hak tanggungan. Berdasarkan data yuridis yang dikumpulkan, PPAT dapat mengetahui berwenang tidaknya para pihak untuk menerima atau menolak pembuatan APHT tersebut. Setelah data yuridis mengenai subyek dan obyek telah dikumpulkan dan kegiatan PPAT selanjutnya melaksanakan pembuatan APHT adalah kegiatan keabsahan dari data-data tersebut

Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan buku tanah yang ada di kantor tersebut.

Apabila sertifikat sesuai dengan daftar yang ada, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat : “*telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor Pertanahan*”, kemudian di paraf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “PPAT.....(nama dari PPAT yang bersangkutan) *telah minta pengecekan sertifikat*”. Kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Dalam praktek, para PPAT selalu berusaha untuk melakukan pengecekan terhadap data yuridis dari subyek maupun obyek Hak Tanggungan tersebut, hal ini dilakukan untuk menjamin keabsahan dari data-data tersebut, obyek tidak dalam sengketa dan untuk memastikan bahwa para pihak yang menghadap adalah orang yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut sehingga proses pembuatan APHT dan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan dapat berjalan lancar.



Apabila kreditur (bank) ingin mengajukan gugatan atau tindak lanjut atas kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak mereka (kreditur) maka dari pihak BPN menyarankan untuk melakukan pengajuan pengukuran ulang atas tanah tersebut, dan disitu akan diketahui mana sertifikat yang sah dan mana sertifikat yang tidak sah. Dan apabila tidak melakukan pengukuran ulang maka kedua sertifikat tersebut tetap dianggap sah kedua-duanya.

KESIMPULAN

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didaului dengan perjanjian utang piutang, yang mana PPAT harus memperhatikan terlebih dahulu identitas para pihak dan sertifikat tanah yang bersangkutan.

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Jika Ternyata Ada Sertifikat Ganda yaitu dengan melakukan pengajuan pengukuran ulang atas tanah tersebut

Dengan adanya kasus tersebut diharapkan dari pihak BPN lebih teliti lagi sebelum menyatakan bahwasanya sertifikat hak atas tanah yang akan di jadikan APHT sudah benar-benar terdaftar sehingga meminimalisir kejadian adanya sertifikat ganda.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cet 14, Jakarta: PT. Djambatan.
- M. Yahya Harahap, 1997, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum*, Buku Kedua, (Bandung: Citra Aditya Bakti), .
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke XVI, Jakarta, PT. Intermedia.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang
Perbankan