

**TANGGUNG GUGAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
ATAS KELALAIAN MENINDAKLANJUTI SURAT KUASA  
MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN (SKMHT) MENJADI AKTA  
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

**INTAN SURIANI**

**ABSTRACT**

*SKMHT is effective when a debtor cannot come over as a requirement for the following-up of making APHT. Basically, SKMHT is given in a certain period of time when PPAT neglects to follow-up SKMHT to become APHT, so that the Bank as the creditor will not financially lucrative. The debtor is asked to reassign SKMHT when the time is due. The result of the research shows that SKMHT is not collateral; it is only an initial effort of a debtor to convince the Bank that he has good faith concerning the credit contract by giving the authority to the Bank to increase the position of the land used for the mortgage to APHT. By the negligence of PPAT in following-up SKMHT to become APHT, PPAT has fulfilled all elements in Article 1365 of the Civil Code.*

**Keywords:** *Accountability, SKMHT, APHT*

## **I. Pendahuluan**

Pemberi hak tanggungan wajib hadir sendiri pada saat memberikan hak tanggungan dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan SKMHT yang berbentuk autentik. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.<sup>1</sup>

Bagi sahnya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, LN Nomor 42 Tahun 1996, TLN Nomor 3632, Penjelasan Umum angka 7.*

(selanjutnya disingkat menjadi UUHT), harus pula terpenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu :<sup>2</sup>

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pembuatan SKMHT juga dimungkinkan dalam hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan belum bersertifikat. Dalam perjanjian KPR debitor penerima kredit memberikan jaminan berupa tanah dan rumah yang dibeli dari fasilitas kredit Bank tersebut. Pihak bank pemberi kredit biasanya hanya sebagai pemegang SKMHT saja, karena sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek jaminan belum dilakukan secara individual.<sup>3</sup>

Pasal 15 Ayat (3) UUHT menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat menjadi APHT) paling lambat 1 (satu) bulan setelah SKMHT ditandatangani, sedangkan Pasal 15 Ayat (4) UUHT menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan APHT paling lambat 3 (tiga) bulan setelah SKMHT ditandatangani. Sehingga ada kewajiban PPAT untuk menyelesaikan menjadi APHT sebelum jangka waktu SKMHT tersebut berakhir. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi “batal demi hukum” (Pasal 15 ayat (6) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

Ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu, yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan oleh Pasal 15 ayat (5) UUHT. Misalnya adalah “kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit

---

<sup>2</sup> Pasal 15 ayat (1) Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah*.

<sup>3</sup> Andrian Suteji, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hal 95.

lainnya yang sejenis”. Penentuan berlaku batas waktunya SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang dibidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang lain yang terkait.<sup>4</sup>

Penggunaan SKMHT diberlakukan dalam hal debitor tidak bisa datang langsung dan sebagai syarat agar dapat segera ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT. SKMHT pada prinsipnya diberikan untuk jangka waktu tertentu, apabila PPAT lalai dalam menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT , maka akan ada kerugian yang diderita bank sebagai kreditor. Debitor akan diminta menandatangani SKMHT ulang apabila jangka waktu yang telah ditentukan telah habis, apabila SKMHT tersebut menjadi APHT belum pada waktunya, maka kedudukan bank sebagai kreditor atau pemberi kredit dapat menjadi masalah dikemudian hari. Bank yang sudah mendapatkan APHT atas kredit yang dikeluarkan memberikan kedudukan yang *preferen* dalam status jaminan kredit, sedangkan bila belum berbentuk APHT, maka kedudukan bank akan menjadi kreditor *konkuren*. Kedudukan bank dalam status jaminan berperan penting, hal ini berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi atas jaminan tersebut apabila debitor wanprestasi, selain itu ada audit dari bank Indonesia berkaitan dengan kredit yang dikeluarkan, apalagi bila bank tidak memiliki jaminan yang kuat berdasarkan hukum, maka bank akan menemui kesulitan dalam melakukan eksekusi.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pengaturan tentang PPAT dalam menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT?
2. Apakah kelalaian PPAT menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT dapat diminta bertanggung gugat ?

---

<sup>4</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Penerbit Alumni,1999) hal 113.

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan yang harus dipatuhi PPAT dalam menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT.
2. Untuk mengetahui tanggung gugat bank terhadap PPAT atas kelalaian menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT atas jaminan kredit bank.

## II. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder yang dimulai dengan analisis terhadap permasalahan hukum baik yang berasal dari literatur maupun peraturan perundang-undangan.<sup>5</sup> Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan tentang fakta dan kondisi serta gejala yang terjadi dilapangan. Mengingat bahwa penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum doktriner yang mengacu kepada norma-norma hukum.<sup>6</sup> Dalam penelitian ini jenis penelitian yang diperlukan, yaitu data primer dan data sekunder. Data sekuunder adalah data yang diperoleh dari dokumen publikasi, artinya data sudah dalam bentuk jadi<sup>7</sup>, yang terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer,<sup>8</sup> yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang di pakai dalam rangka penelitian ini yakni:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 2) Peraturan Jabatan Notaris Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014;
- 3) Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria;

---

<sup>5</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010) hal 37-38.

<sup>6</sup> Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Semarang: Ghalia Indonesia, 1996) hal 13.

<sup>7</sup> I Made Wiratha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, (Yogyakarta : Andi Offset, 2006), hal 34.

<sup>8</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-13, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2011), hal 13.

- 4) Undang- undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
  - 5) Undang- undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia;
  - 6) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
  - 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yang memberiksn penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, rancangan Undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.
- c. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.

Metode pengumpulan data yang digunakan untuk pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*), penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk mendapat atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada asanya pemberian HT wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi HT sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun, apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka kehadirannya untuk memberikan HT dan menandatangani APHT dapat dikuasakan kepada pihak lain. Dengan demikian fungsi SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi HT tidak dapat hadir dihadapan PPAT. Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa : “ SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau

akta PPAT” sejalan dengan hal tersebut, SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi HT dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 UUHT. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta autentik yang disebut SKMHT. Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Formulir disediakan oleh BPN melalui kantor pos ( Pasal 15 ayat (1) UUHT ). SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli ( “in originali” ), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selembar disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian HT dan penggunaan APHT-nya. Dalam penggunaan SKMHT tidak ada minat dan tidak juga dibuat “grosse” sebagai salinannya. PPAT wajib menolak membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT “in originali” , yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan Pengaturan Menteri.

Pada dasarnya surat kuasa tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu bisa lisan, tertulis, dibawah tangan maupun autentik. Bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat menjadi HT) wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum, yang mengatakan bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh berkepentingan sendiri.<sup>9</sup>

Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUHT bahwa pada dasarnya SKMHT terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar hanya berlaku 1 (satu) bulan dan wajib diikuti dengan pembuatan APHT, kecuali untuk tanah-tanah yang belum terdaftar SKMHT berlaku 3 (tiga) bulan dan wajib diikuti dengan pembuatan APHT (Pasal 15 ayat (4) UUHT).

---

<sup>9</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung; Citra Adytia Bakti, 1998), hal 165.

Akibat tak ditepati ketentuan waktu menyebabkan bahwa SKMHT dalam jangka waktu tertentu seperti yang terdapat dalam Pasal 15 UUHT harus secepatnya ditingkatkan menjadi APHT agar dapat memiliki kekuatan eksekutorial terhadap benda yang dijaminkan oleh debitor, namun dalam kenyataannya SKMHT sering sekali tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT dan juga tidak didaftarkan, sehingga SKMHT tersebut dapat menjadi batal demi hukum.

Kerugian yang diderita oleh Bank selaku kreditor adalah seluruh hak Kreditor yang terdapat didalam Hak Tanggungan menjadi hilang, karena Hak Tanggungannya menjadi batal demi hukum, akibatnya kedudukan bank yang *preferen* akan berubah menjadi batal demi hukum, akibatnya kedudukan bank yang *preferen* akan berubah menjadi kreditor konkuren. Dengan kedudukan Bank sebagai Kreditor *konkuren*, maka Bank tidak mempunyai prioritas terhadap hak atas tanah yang dijaminkan oleh Debitor. Sehingga bila ada kreditor *preferen* lain yang muncul terhadap hak atas tanah yang dijaminkan, maka bank hanya mendapat sisa dari pelunasan kreditor *preferen*.

Dengan terpenuhinya semua unsur-unsur yang terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yaitu perbuatan melanggar hukum, yang meliputi :

a) Harus ada suatu perbuatan;

Yaitu ada suatu perbuatan, dimana Bank memberikan kepercayaan kepada PPAT untuk menindak lanjuti SKMHT menjadi APHT. Ada kewajiban dan kepentingan Bank untuk memenuhi segala persyaratan untuk membuat SKMHT, tetapi semua kewajiban Bank telah terpenuhi dengan baik, karena dengan kewajiban terpenuhi, maka harapan untuk melindungi kepentingan Bank menjadi terpenuhi. Tugas sebagai Notaris juga sudah terpenuhi dimana kewenangan / kewajiban Notaris hanya pada pembuatan SKMHT saja, sedangkan untuk menindaklanjuti menjadi APHT adalah kewenangan PPAT. Jadi ada kelalaian yang dilakukan PPAT dalam menindaklanjuti menjadi APHT. Kelalaian ini adalah tidak memberi nomor maupun tanggal didalam APHT.

b) Perbuatan itu harus melanggar hukum;

Undang-undang tidak memberikan pengertian apa itu perbuatan melanggar hukum, namun dapat diasumsikan bahwa perbuatan melanggar hukum

itu dapat diartikan secara sempit, yakni setiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang timbul krena Undang-undang, atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban pelaku. Dalam arti luas, pengertian melanggar hukum merupakan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku sendiri atau bertentangan, baik dengan kesusilaan maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup orang banyak.<sup>10</sup>

Perbuatan PPAT dalam hal ini bisa dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum, yaitu ada kelalaian yang dilakukan PPAT, karena Bank telah menyerahkan semua kepercayaannya kepada PPAT untuk melindungi kepentingan Bank terhadap jaminan Debitor. Perbuatan PPAT ini dapat dikatakan juga melanggar kepentingan orang lain yaitu Bank.

c) Pelaku harus mempunyai kesalahan;

Unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPdata dimaksudkan adalah bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya, apabila perbuatan dan kerugian tersebut dapat diperhitungkan kepadanya. Disini syarat kesalahan menimbulkan konsekuensi berupa kewajiban bertanggung gugat. Dengan kata lain, tanpa kesalahan seseorang tidak dapat bertanggung gugat. Menurut Rosa Agustina, unsur kesalahan pada suatu perbuatan tidak berjauh dengan unsur melawan hukum, unsur ini menekankan pada kombinasi antara kedua unsur diatas dimana perbuatan (yang meliputi kesengajaan atau kelalaian) yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.<sup>11</sup>

PPAT mempunyai kesalahan, karena semua persyaratan untuk membuat SKMHT telah dipenuhi oleh Bank, maka sebenarnya tinggal proses untuk membuat SKMHT menjadi APHT saja yang harus dilakukan oleh PPAT dengan memberi nomor dan tanggal dalam APHT. Karena kelalaian ini PPAT mempunyai kesalahan.

---

<sup>10</sup>Moegni Djodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aanprakelijkheid) untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum*, (Jakarta : Prandnya Paramita, 1982), hal 57-58.

<sup>11</sup>Rosa Agustina, dkk, *Hukum Perikatan (Lawa Obligation)*, Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum, (Denpasar Bali : Pustaka Larasan, 2012), hal 10.



Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan, yang terjadi karena perbuatannya yang salah. Disini unsur kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum perlu dipahami secara benar, karena dasar tanggung jawab dilandaskan pada beberapa unsur, yakni :

a. Unsur kesengajaan

Unsur ini dianggap ada dalam suatu perbuatan, jika perbuatan dilakukan dengan kesadaran. Artinya, pelaku menyadari akan perbuatannya, termasuk akibat yang timbul dari perbuatan tersebut. Jaadi perbuatan dan akibat yang terjadi memang menjadi kehendaknya, karena itu merupakan tujuan yang hendak dicapai.

b. Unsur kesalahan

Suatu perbuatan dikategorikan sebagai kelalaian, apabila memenuhi unsur-unsur:<sup>12</sup>

- 1) Adanya suatu perbuatan atau tidak melakukan atau mengabaikan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan.
- 2) Adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
- 3) Kewajiban kehati-hatian itu tidak dilaksanakan
- 4) Adanya kerugian bagi orang lain
- 5) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

c. Tidak ada alasan pemaaf

Dalam beberapa doktrin hukum, alasan pembedah antara lain keadaan memaksa (*overmacht*), pembelaan terpaksa (*nooedwer*), ketentuan Undang-undang (*wetelijk voorschrift*) dan perintah jabatan (*wetelijk bevel*).

Terhadap keadaan memaksa, Pasal 1224 KUHPerdara dan Pasal 1225 KUHPerdara mensyaratkan 3 unsur yang harus dipenuhi, yakni :

- 1) Tidak memenuhi prestasi;
- 2) Ada sebab yang terletak diluar kesalahan;
- 3) Faktor penyebab itu tidak dapat diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawab kepada debitor.

---

<sup>12</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melanggar Hukum*,( Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hal 83.

Tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum disyaratkan adanya kesalahan, maka tidak seorangpun yang berada diluar kesalahannya dapat dimintai tanggung gugat, asalkan Undang-undang menentukan hal ini.<sup>13</sup>

Dalam hal ini untuk melakukan tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum ini, kesalahan merupakan syarat mutlak untuk mengajukan tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum, baik kesalahan itu dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan tidak dengan sengaja/lalai. Karena itu seseorang tanpa adanya kesalahan tidak dapat dimintai tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum.

Menurut KUHPperdata, unsur kesalahan merupakan syarat mutlak dimana pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut harus mengganti segala kerugian, dengan tidak memperdulikan pada nilai berat ringannya kesalahan si pembuat tersebut.<sup>14</sup>

Dengan adanya kesalahan sebagai syarat mutlak untuk melakukan tanggung gugat dan menuntut ganti kerugian, maka segala perbuatan melanggar hukum harus ada unsur kesalahan, dan untuk menentukan berapa besar ganti kerugian ini tidak mempedulikan pada berat ringannya kesalahan dari si pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut, maka dengan terpenuhinya unsur kesalahan dari si pembuat perbuatan melanggar hukum ini ia tetap harus memberikan ganti kerugian.

Dengan mensyaratkan adanya kesalahan (*schuld*) dalam Pasal 1365 KUHPperdata, pembuat Undang-undang berkehendak menekankan, bahwa si pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggung gugat atas kerugian yang ditimbulkannya, bilamana perbuatan dari kerugian tersebut dapat dipersalahkan kepadanya.<sup>15</sup> Mengenai perbuatan melanggar hukum ini, maka kesalahan dari si pelaku disini hanya bertanggung gugat atas kerugian yang telah ditimbulkannya dimana kesalahan dari si pelaku tersebut dapat dipersalahkan kepadanya. Dengan dipersalahkannya pelaku atas perbuatan melanggar hukum tersebut, maka ia berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian akibat perbuatannya.

---

<sup>13</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, *Op.cit.*, hal 18.

<sup>14</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung :Penerbit Sumur Bandung, 1984), hal 32.

<sup>15</sup> M. A Moegni Djodjodiharjo, dan Advocaat dan Procureur, *Op.cit.*, hal 65.

Dari pengertian perbuatan melanggar hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, disini telah dibedakan secara tegas bahwa perbuatan seseorang adalah suatu tindakan yang dapat dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Sedangkan unsur kesalahan hanya ada / terdapat pada si pelaku dari pembuat perbuatan melanggar hukum itu sendiri.

d) Perbuatan itu menimbulkan kerugian (harus ada hubungan kausal)

Suatu kerugian dipandang sebagai kaitan terakhir didalam rangkaian kejadian-kejadian yang berurutan, kejadian-kejadian mana dapat dikembalikan lagi sampai pada titik yang tidak ada akhirnya. Hubungan kausal antara perbuatan, kesalahan dan kerugian yang diderita harus merupakan suatu sebab akibat dimana untuk menentukan adanya sebab, dapat dilihat dari 3 teori causalitas (sebab akibat).

Dengan melihat pengertian perbuatan melanggar hukum ini, maka segala tindakan yang telah mengakibatkan kerugian bagi seseorang dapat dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum, dimana berkaitan dengan tanggung gugat bank terhadap PPAT atas kerugian yang timbul karena kelalaian PPAT dalam menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT.

Kerugian yang timbul karena kelalaian PPAT, sehingga kedudukan Bank yang dengan terpenuhinya APHT menjadi kreditor *preferen*, karena kelalaian PPAT akan menjadi Kreditor Konkuren. Dengan kedudukan Bank sebagai Kreditor menjadi berubah, maka kepentingan Bank atas jaminan menjadi berkurang, sehingga semua yang dilakukan Bank untuk melindungi jaminannya menjadi sia-sia.

Maka kelalaian PPAT ini dapat dikategorikan / dimasukkan dalam perbuatan melanggar hukum, sehingga PPAT dapat bertanggung gugat atas kelalaian menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT.

Dengan melihat unsur-unsur perbuatan melanggar hukum tersebut, maka dapat melihat juga akibat-akibat dari pada perbuatan melanggar hukum tersebut, dimana si penderita / korban (*De Gelaedeerde*) dalam hal ini bank selaku kreditor yang telah dirugikan dapat mengajukan tuntutan / gugatan-gugatan sebagai berikut:<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup>Rachmat Setiawan, *op.cit.*,

1. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang

Disini pihak korban haruslah dapat membuktikan, bahwa ia menderita kerugian. Bilamana ia dapat membuktikan adanya kerusakan (kerugian), tetapi tidak dapat membuktikan dengan seksama besarnya kerugian, maka hakim dapat menentukan ganti rugi dengan jumlah yang pantas.

2. Tuntutan pemulihan dalam natura.

Pihak si korban (*De Gelaedeerde*) yang seharusnya memperoleh ganti rugi dalam bentuk uang, disamping itu dapat juga menuntut ganti rugi (pemulihan) dalam bentuk natura (keadaan semula).

3. Gugatan untuk melarang suatu perbuatan gugatan ancaman.

Suatu perbuatan gugatan demikian dapat diajukan bilamana seseorang bersalah melakukan suatu perbuatan *onrechmatig*, tetapi juga dapat bilamana si pembuat sama sekali belum berbuat *onrechmatig*.

Perlindungan yang diberikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidaklah diambil / ditarik dengan kata-kata yang begitu banyak untuk memberikan hak atas ganti rugi setelah diberikan perbuatan yang *onrechmatig*, tetapi meluas sampai mengambil tindakan-tindakan *preventif* untuk mencegah ancaman yang begitu hebat, ancaman mana sudah akan dilakukan.

4. Gugatan terhadap pernyataan untuk dihukum, bahwa suatu perbuatan adalah *onrechmatig*.

Pemisahan gugatan / tuntutan tentang pernyataan *onrechmatig* ini hanya dibolehkan, bilamana keadaan-keadaan khusus untuk mempertahankan hak penggugat membenarkannya.

Pemisahan gugatan / tuntutan tentang pernyataan *onrechmatig* ini hanya dibolehkan, bilamana keadaan-keadaan khusus untuk mempertahankan hak penggugat membenarkannya.

Dengan adanya hak untuk mengajukan tuntutan/gugatan-gugatan berdasarkan perbuatan melanggar hukum (*onrechmatig*) ini, maka tujuan pembuat Undang-Undang adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat yang dirugikan akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh si pelaku.

Ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum tidak diatur secara khusus/ tersendiri didalam peraturan perundang-undangan, tetapi penentuan ganti kerugian ini memiliki kesamaan dengan penentuan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPdata), dengan kata lain penentuan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum di analogikan dengan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi. Ganti kerugian berdasarkan wanprestasi ada 3 macam, yaitu:<sup>17</sup>

1. Biaya

Yaitu segala ongkos-ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh kreditor (mereka yang berhak).

2. Rugi

Yaitu kerugian berupa hak-hak yang seharusnya dimiliki oleh kreditor.

3. Bunga

Yaitu kerugian berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Dengan adanya penentuan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi yang di analogikan, maka setiap akibat dari perbuatan melanggar hukum dapat juga dituntut ganti kerugian berupa biaya, rugi, dan bunga.

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat APHT secara hukum merupakan peran dan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT yang menerima pembuatan akta mempunyai kewajiban pada saat sebelum dan sesudah membuat akta.

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat PPAT dalam membuat APHT yaitu membuat APHT sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam 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 APHT harus sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar, serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Pemisahan

---

<sup>17</sup> *Ibid.*,

gugatan / tuntutan tentang pernyataan *onrechmatig* ini hanya dibolehkan, bilamana keadaan-keadaan khusus untuk mempertahankan hak penggugat membenarkannya.

PPAT dalam ranah perbankan, termasuk jabatan yang sangat dibutuhkan oleh Bank untuk melaksanakan pembebanan jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan. Bank menunjuk seorang PPAT untuk melaksanakan proses pembebanan jaminan, dimana PPAT dalam melaksanakan kewajibannya mendapatkan keuntungan yang diberikan oleh bank berupa uang, dalam melaksanakan kewajiban ini selain adanya keuntungan juga ada risiko yang harus ditanggung oleh PPAT apabila melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewenangannya.

#### IV. Kesimpulan Dan Saran

##### A. Kesimpulan

1. SKMHT bukan merupakan jaminan, akan tetapi sebagai upaya awal bagi debitor untuk memberikan kepercayaan kepada pihak Bank bahwa debitor mempunyai itikad baik dalam perjanjian kredit dengan memberikan kuasa kepada pihak Bank untuk meningkatkan kedudukan tanah yang digunakan untuk agunan ke APHT. SKMHT hanyalah berupa lembaga kuasa, bukan merupakan suatu lembaga jaminan, maka dapat diuraikan bahwa fungsi APHT adalah sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*). Jika perjanjian pokok hapus, perjanjian *accessoir* juga turut hapus. Dengan kata lain perjanjian *accessoir* dibuat berdasarkan perjanjian pokok (perjanjian kredit) sehingga harus menunjuk perjanjian pokoknya. Jika perjanjian pokoknya batal atau selesai maka juga perjanjian *accessoir* juga batal.
2. Dengan adanya kelalaian PPAT menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT, sehingga kedudukan Bank yang seharusnya dengan terpenuhinya APHT menjadi kreditor *preferen* atas jaminan hak atas tanah berubah menjadi kreditor *konkuren*, sehingga apabila ada kreditor *preferen* lain muncul terhadap hak atas tanah yang dijaminkan, maka Bank hanya mendapat sisa dari pelunasan

kreditor *preferen*. PPAT telah memenuhi semua unsur-unsur yang terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yaitu perbuatan melanggar hukum : harus ada suatu perbuatan, perbuatan itu harus melanggar hukum, pelaku harus mempunyai kesalahan, dan perbuatan itu menimbulkan kerugian. Kedudukan jaminan bagi Bank sebagai kreditor *preferen* sangat penting berkaitan dengan pengembalian kredit yang telah dikeluarkan, karena itu hak *Preferen* bagi Bank sangat penting, sehingga jaminan hak atas tanah akan dipasang Hak Tanggungan. Akibat hukum lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan APHT oleh PPAT, dapat menimbulkan gugatan beserta sanksi terhadap PPAT itu sendiri, baik secara perdata maupun administratif, Namun dalam prakteknya tanggung gugat yang diajukan di Pengadilan Negeri memerlukan waktu yang lama, dalam praktek Bank meminta kepada PPAT yang membuat perjanjian kredit dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Bank, agar SKMHT segera ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT, SKMHT yang telah jatuh tempo diajukan kembali permohonan APHT.

## **B. Saran**

1. Hendaknya PPAT lebih cermat terhadap tugas-tugasnya, dan dapat membuat register atau jadwal yang dapat mengingatkan kekurangan-kekurangan tugas yang harus dipenuhi.
2. Sebaiknya PPAT memenuhi kewajiban pendaftaran APHT dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan mencegah munculnya gugatan terhadap PPAT. Disamping itu pemberian sanksi yang ditentukan dalam Pasal 23 ayat (1) harus dilakukan, sebab sanksi tanpa pelaksanaan sanksi itu sendiri adalah tidak berguna, guna terjadinya kepastian dan ketertiban hukum.

## **V. Daftar Pustaka**

- Agustina, Rosa dkk, *Hukum Perikatan (Lawa Obligation)*, Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum, Denpasar Bali : Pustaka Larasan 2012.
- Djodjodirjo, M.A. Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum : Tanggung Gugat (Aanprakelijkheid) untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan melanggar hukum* , Jakarta : Prandnya Paramita, 1982.
- Fuady, Munir, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002.
- Remy Sjahdeini, Sutan, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Bandung : Penerbit Alumni, 1999.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung : Citra Adytia Bakti, 1998.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, , 2010.
- Suteji, Andrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Waluyo, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1996.
- Wirartha, I Made *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta : Andi Offset, 2006.
- Soekanto, Soerjono, dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Edisi I, Cetakan ke 7, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung : Penerbit Sumur Bandung, 1984



