

BAB IV

ANALISIS TENTANG AKIBAT HUKUM TERHADAP KREDIT SERTA UPAYA PENYELESAIAN TERHADAP PEKERJAAN NOTARIS YANG BELUM MENYELESAIKAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN

A. Akibat Hukum Terhadap Kredit Terkait Pekerjaan Notaris/ PPAT Yang Belum Menyelesaikan Pendaftaran Hak Tanggungan.

Fungsi dari pendaftaran Hak Tanggungan adalah memenuhi asas publisitas. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan sebagai pemberitahuan kepada masyarakat bahwa obyek hak atas tanah tersebut telah dijadikan jaminan untuk pelunasan utang-piutang, dengan kata lain pemenuhan asas publisitas ini untuk turut serta mengikat pihak ketiga, hal ini juga diungkapkan oleh Habib Adjie “Dengan dicantulkannya janji-janji tersebut dalam APHT, yang kemudian diikuti dengan pendaftaran Hak-Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, maka terpenuhi Asas Publisitas, dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai kedudukan yang mengikat terhadap pihak ketiga”, apabila APHT tidak didaftarkan atau tidak terpenuhinya asas publisitas, maka pihak ketiga tidak terikat atas perjanjian dan janji-janji yang telah dibuat oleh kreditur dan pemberi obyek jaminan, perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian.

Pengertian asas publisitas publisitas pada pendaftaran tanah adalah, bahwa dengan membayar sejumlah uang tertentu, orang bisa melihat buku tanah dan dari buku tanah bisa diketahui ciri-ciri dari pada tanah yang bersangkutan, baik mengenai subyek

maupun obyek haknya”, hal yang disampaikan oleh J. Satrio adalah mengenai fungsi pendaftaran, pendaftaran bertujuan agar pihak ketiga dapat secara langsung mengetahui kondisi dari tanah yang bersangkutan, apakah sedang dalam pembebanan Hak Tanggungan atau tidak, dengan diketahuinya kondisi obyek, dapat menjadi informasi yang berguna bagi pihak ketiga, dan apabila terjadi perbuatan hukum yang melibatkan pihak ketiga, maka pihak ketiga terikat dalam janji-janji yang dibuat oleh kreditur dan pemberi obyek jaminan.

Sedangkan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak ditentukan akibat hukum keterlambatan pendaftaran APHT. Jika ditelusuri dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maka dapat kita ketahui bahwa APHT dibuat berdasarkan SKMHT, di mana SKMHT diatur dalam Pasal 15 yaitu:

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan Nama serta identitas krediturnya, Nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat

(4). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundangundangan yang berlaku. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Di dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) terdapat batas waktu kewajiban pembuatan APHT setelah SKMHT diberikan yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar. Lewatnya batas waktu pembuatan APHT ini dalam ketentuan Pasal 15 ayat (6) berakibat SKMHT batal demi hukum. SKMHT menurut Pasal 15 ayat (2) tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga kecuali karena kuasa sudah dilaksanakan atau karena habisnya jangka waktu pembuatan APHT. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembuatan SKMHT saja belum mengikat obyek jaminan, namun hanya sebatas pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan oleh pemilik kepada penerima

kuasa. Dengan dibuatnya APHT maka obyek jaminan sudah terikat dan pemilik berkewajiban untuk menyerahkan obyek jaminan untuk pelunasan utang. Pemberian SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan.

Akibat hukum lewatnya batas waktu pendaftaran APHT, tidak mengurangi ataupun mempengaruhi keabsahan Hak Tanggungan, belum terdaftarnya APHT hanya menyebabkan tidak terikatnya pihak ketiga terhadap janji-janji yang diperjanjikan oleh kreditur dan pemilik obyek Hak Tanggungan, janji-janji tersebut hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian. Dalam praktik apabila PPAT terlambat mendaftarkan APHT, PPAT tetap dapat mendaftarkan APHT disertai surat keterlambatan dan tidak mengurangi keabsahan Hak Tanggungan. “Dengan demikian apabila agunan yang diterima oleh Bank telah diikat secara sempurna sesuai Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, Bank mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditur lainnya”, hanya saja apabila APHT tidak segera didaftarkan akan dapat menimbulkan permasalahan apabila pemilik obyek kehilangan kewenangannya terhadap obyek tersebut sehingga APHT tidak dapat didaftarkan, serta apabila hak milik obyek tersebut telah berpindah pada pihak ketiga dan pihak ketiga

tidak mengetahui apabila obyek tersebut telah dijamin, hal ini dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari, sebab dengan tidak didaftarkannya APHT maka pihak ketiga tidak terikat pada janji yang ada di dalam APHT.

Pendaftaran APHT bertujuan agar Sertipikat Hak Tanggungan dapat lahir dan kreditur sebagai pihak yang berkepentingan dilindungi hak-haknya oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun dengan terlambatnya pendaftaran APHT pasti juga mempengaruhi waktu lahirnya Hak Tanggungan, di mana dalam masa waktu tersebut bisa saja muncul gugatan dari pihak ketiga, sia pengadilan, maupun dijatuhkannya pailit kepada pemberi Hak Tanggungan, di mana kreditur maupun PPAT tidak selalu mengetahui keadaan ekonomi Debitur. Tentu saja hal ini akan menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur selaku pemberi piutang. Kreditur tidak memiliki kewenangan dalam melakukan eksekusi terhadap jaminan yang tidak teikat oleh hak Tanggungan, dikarenakan *title eksekutorial* yang tidak melekat pada agunan, walaupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sudah di tanda tangani oleh debitur.

Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta otentik adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat atau dihadapan notaris. Di dalam berbagai hubungan bisnis, termasuk di bidang perbankan, kebutuhan akan akta otentik ini terus meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum. Tanggung jawab ini akan menentukan, apakah seseorang dapat dikenakan sanksi hukum. Selanjutnya, karena tugas-tugas kaedah hukum umum adalah memberikan kepastian hukum (*certainty*) dan kesebandingan hukum (*equity*). Pertanggungjawaban notaris selaku pejabat umum yang membuat akta otentik harus

dapat menciptakan ketentuan-ketentuan yang tidak saja menimbulkan kepastian hukum untuk kepentingan masyarakat luas, tetapi yang sekaligus dapat memberikan ketenangan dan perlindungan hukum bagi notaris dalam menjalankan jabatannya.

Tanggung jawab yang ada pada notaris tersebut adalah:

- a. Tanggung jawab perdata atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang diterima notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan terdegradasi. Ancaman secara perdata bagi Notaris yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kode etik dan UUJN dan mengakibatkan kerugian bagi pihak yang bersangkutan, maka Notaris dapat digugat secara perdata sesuai Pasal 1365 KUHPperdata.
- b. Tanggung jawab pidana atas akta yang dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya. Notaris dapat dipidana apabila dapat dibuktikan di pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja notaris secara bersama-sama dengan para pihak penghadap yang membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak penghadap yang lain.
- c. Tanggung jawab administrasi atas akta yang dibuatnya. Sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 ada 5

(lima) jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang notaris melanggar ketentuan undang-undang tersebut, yakni: peringatan, lisan, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Notaris adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik termasuk di dalamnya akta-akta di bidang perbankan seperti akta perjanjian kredit perbankan. Akta perjanjian kredit perbankan dapat dituangkan dalam bentuk di bawah tangan, atau dalam bentuk akta otentik yaitu berupa akta notaris. Penentuan apakah akta perjanjian kredit akan cukup dibuat di bawah tangan atau akan dituangkan ke dalam akta otentik, sepenuhnya diserahkan kepada para pihak. Selain kewenangan memberikan penyuluhan hukum berkenaan dengan pembuatan akta.

Penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pertama kali terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961 perihal Pendaftaran Tanah disebut “Penjabat”. Pada Pasal 19 regulasi ini ditentukan, tiap kesepakatan yang memiliki maksud mengubah hak tanah, memberi hak tanah baru, melakukan pegadaian tanah atau melakukan pinjaman uang nemun hak tanah menjadi tanggungan, wajib memiliki bukti berupa akta yang pembuatannya oleh serta di depan penjabat yang diberi tanggungjawab dari Menteri Agraria.

Pengaturan terkait Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT (yang merupakan Perubahan PP No. 37 Tahun 1998). Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 perihal Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) yaitu administratif diamanatkan dalam pembuatan akta asli perihal kegiatan hukum tentang hak tanah atau hak milik dari rumah susun.

Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang merupakan Perubahan PP No. 37 Tahun 1998) menjelaskan tugas utama dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu menjalankan secara parsial aktivitas pendaftaran tanah melalui pembuatan akta yang menjadi bukti sudah melalui proses suatu hukum perihal hak dari tanah atau Hak Milik Dari Rumah Susun, setelah itu akan jadi acuan untuk melakukan listing untuk mengubah data listing tanah yang disebabkan proses hukum itu. Aktivitas hukum sebagai yang dibebankan berarti, ada pada Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT (yang merupakan Perubahan PP No. 37 Tahun 1998) terdiri dari penjualan pembelian, pertukaran, pemberian, pendapatan pada perusahaan (*inbrens*), dibaginya hak seluruhnya, diberikannya hak untuk gedung atau hak penggunaan dari tanah hak kepunyaan, diberikannya hak jaminan serta wewenang memberikan hak jaminan. Selarastugas Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sudah dijelaskan sebelumnya merupakan tugas dari PPAT antara lain mengerjakan akta dari hak jaminan. Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 perihal Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan hak jaminan merupakan hak tanggungan yang diberikan ke hak dari tanah seperti pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, barang lain yang menjadi satu dengan tanah atau bukan, melunasi suatu peminjaman, pemberian kedudukan yang paling utama pada kreditur tertentu pada kreditur lain.

Berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah terkait tugas, wewenang dan tanggung jawab Notaris/PPAT, sudah dapat dipastikan, bahwa setiap pekerjaan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT memiliki konsekuensi hukum dan akibat hukum apabila pekerjaan Notaris/PPAT tidak dapat diselesaikan dengan sempurna, terlepas apakah hal tersebut disengaja ataupun tidak disengaja.

Secara garis besar sanksi Administratif dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

a. Sanksi *Reparatif*

Sanksi ini ditujukan untuk perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum.

Dapat berupa penghentian perbuatan terlarang, kewajiban perubahan sikap/tindakan sehingga tercapai keadaan semula yang ditentukan, tindakan memperbaiki sesuatu yang berlawanan dengan aturan. Contohnya paksaan untuk berbuat sesuatu untuk pemerintah dan pembayaran uang paksa yang ditentukan sebagai hukuman.

b. Sanksi *Punitif*

Sanksi yang bersifat menghukum, merupakan beban tambahan, Sanksi hukuman tergolong dalam pembalasan, dan tindakan preventif yang menimbulkan ketakutan kepada pelanggar yang sama atau mungkin untuk pelanggar-pelanggar lainnya. Contohnya pembayaran denda kepada pemerintah, teguran keras.

c. Sanksi *Regresif*

Sanksi sebagai reaksi atau suatu ketidaktaatan, dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum, seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang sebenarnya sebelum keputusan diambil. Contohnya pencabutan, perubahan atau penangguhan suatu keputusan.

Di dalam UU Hak Tanggungan diatur sanksi bagi PPAT yang terlambat atau lalai dalam memenuhi Pasal 13 ayat (2) mengenai waktu pendaftaran APHT, yaitu terdapat dalam Pasal 23 ayat (1) UU Hak Tanggungan : Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa: tegoran lisan, tegoran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan, pemberhentian dari jabatan.

Ada 4 (empat) sanksi administratif, di mana sanksi ini berjenjang mulai dari tegoran lisan, sampai dengan pemberhentian jabatan. Sanksi yang dikenakan bagi PPAT apabila melanggar atas lalai memenuhi kewajiban pendaftaran APHT dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari setelah APHT ditandatangani dapat berupa tegoran lisan untuk sanksi ringan dan sampai pemberhentian dari jabatan untuk sanksi berat. Namun di dalam praktiknya, PPAT apabila terlambat mendaftarkan APHT, dapat mengirimkan surat keterlambatan akta yang ditujukan kepada Kepala kantor pertanahan, di mana hampir tidak pernah ada sanksi yang diberikan kepada PPAT tersebut dan pendaftaran APHT tersebut dapat diproses kembali. Padahal ketentuan wajib mendaftarkan dalam waktu 7 hari memiliki maksud dan tujuan serta sanksi untuk terciptanya kepastian dalam hukum dan mencegah hal-hal yang dapat merugikan para

pihak yang berkepentingan. “Tiada gunanya memberlakukan kaidah-kaidah hukum manakala kaidah-kaidah itu tidak dapat dipaksakan melalui sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah dimaksud secara prosedural (hukum acara)”, kaidah hukum yang terdapat dalam sebuah peraturan apabila tidak adanya sanksi dan penerapan nyata dari sanksi tersebut akan menjadikan kaidah atau peraturan-peraturan tersebut tidak berguna, karena tanpa adanya sanksi dan penerapan nyata, tidak akan menimbulkan efek jera bagi orang yang melanggarnya dan tidak menimbulkan ketertiban dalam hukum itu sendiri.

Apabila pada saat telah lewatnya batas waktu 7 (tujuh) hari pendaftaran APHT belum didaftarkan dan pemberi Hak Tanggungan dijatuhkan sita oleh pengadilan atau pailit, maka kreditur dapat mengajukan gugatan kepada PPAT. Pendaftaran merupakan syarat untuk lahirnya Hak Tanggungan, sehingga apabila Hak Tanggungan belum lahir, semua hak-hak yang diberikan dalam UU Hak Tanggungan juga belum lahir, kreditor hanya akan menjadi kreditor konkuren yang pelunasan piutangnya sama dengan kreditor lain, sehingga dapat menimbulkan kerugian pada kreditor, yang dapat mengajukan gugatan pada PPAT.

Bagi para pihak yang mengalami kerugian atas keterlambatan pendaftaran APHT, dapat menggugat secara perdata berdasarkan kesalahan PPAT “Menurut Kitab Undang-undang hukum perdata, unsur kesalahan merupakan syarat mutlak di mana pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut harus mengganti segala kerugian, dengan tidak memperdulikan pada nilai berat ringannya kesalahan si pembuat tersebut”⁶ sehingga keterlambatan pendaftaran APHT yang ditentukan dalam Undang

- Undang Hak Tanggungan yaitu 7 hari setelah ditandatanganinya APHT dapat menjadi salah satu unsur kesalahan bagi PPAT, tanpa melihat pada nilai berat ringannya kesalahan tersebut. Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) UU Hak Tanggungan, PPAT yang terlambat mendaftarkan dapat dikenakan sanksi administratif pemberhentian sementara dari jabatan, atau pemberhentian dari jabatan. Namun yang terjadi dalam praktik, PPAT tidak pernah dijatuhi sanksi atas keterlambatan pendaftaran APHT tersebut. Dalam ketentuan Pasal 23 ayat (3) UU Hak Tanggungan yaitu “pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku” menentukan bahwa pemberian sanksi pada ayat (1) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku, dalam hal ini dapat didasarkan pada Pasal 1365 *Burgelijk Wetboek* dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT (yang merupakan Perubahan PP No. 37 Tahun 1998).

Apabila keterlambatan pendaftaran APHT ini menimbulkan suatu kerugian kepada para pihak, maka berdasarkan Pasal 1365 B.W.. “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ketentuan ini mewajibkan setiap orang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain untuk mengganti kerugian sesuai dengan kerugian yang diakibatkan oleh dirinya. “Kerugian yang dimaksud disini adalah kerugian harta kekayaan pada umumnya yang meliputi :

- a. kerugian yang diderita oleh sipenderita, dan;
- b. keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Apabila perbuatan PPAT menimbulkan kerugian atau tidak diperolehnya keuntungan yang seharusnya diperoleh, PPAT sebagai pejabat publik dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan ketentuan ini, di mana apabila PPAT dalam melaksanakan jabatannya menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka PPAT tersebut juga wajib mengganti kerugian yang diakibatkan olehnya.

Sanksi bagi PPAT juga terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang merupakan perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, ketentuan ini terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2), yaitu, PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena : permintaan sendiri, tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk, melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena: melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sebagai ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) di mana pada saat PPAT melakukan pelanggaran baik lalai maupun disengaja, baik ringan maupun berat, serta pelanggaran kode etik PPAT, kepala badan yang menjatuhkan sanksi terhadap PPAT, ketentuan ini berbeda dengan Notaris ketika melakukan pelanggaran, Notaris apabila melakukan pelanggaran maka sanksi akan diberikan oleh Majelis Pengawas Wilayah, Majelis Pengawas pusat, dan Menteri tergantung dari sanksi yang dijatuhkan. Ketentuan ini terdapat dalam ketentuan pasal 73 dan 76 Undang – Undang Jabatan Notaris.

Lewatnya batas waktu pendaftaran APHT dapat berakibat kerugian munculnya gugatan terhadap PPAT, dan apabila terjadi gugatan yang mengakibatkan disitanya obyek jaminan maka kreditur berisiko kehilangan hak preferennya karena Hak Tanggungan belum lahir.

B. Upaya Penyelesaian Terhadap Kredit Yang Dapat Dilakukan Untuk Menyelamatkan Kredit Apabila Pendaftaran Hak Tanggungan Belum Dapat Diselesaikan Oleh Notaris/ PPAT.

Belum sempurnanya pendaftaran Hak Tanggungan menyebabkan potensi terjadinya kerugian terhadap pihak kreditur. Pihak kreditur tidak dapat mendapatkan hak hukumnya berupa HAK *Preference* berdasarkan Perjanjian Kredit dengan Jaminan berupa *Fix Asset*. Hak Tanggungan memiliki title Eksekutorial, hal tersebut erdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dengan DEMI KEADILAN BERDASARKAN

KETUHANAN YANG MAHA ESA yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial. Jika debitur wanprestasi maka kreditur langsung meminta kepada Pengadilan Negeri agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai title eksekutorial. Eksekusi demikian didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg. yang mengatur eksekusi terhadap dokumen selain putusan pengadilan yang mempunyai title eksekutorial.

Tidak sempurnanya pemasangan Hak Tanggungan menyebabkan tidak dapat dilakukan penyelesaian terhadap kredit apabila terjadi kredit macet, maka dari itu diperlukan upaya penanganan dan penyelesaian terhadap hal tersebut. Upaya penyelesaian terhadap pekerjaan Notaris/PPAT tergantung dari segi permasalahan penyebab belum dapat di selesaikan Pendaftaran Hak Tanggungan, diantara nya :

- a. SKMHT lewat dari batas waktu sesuai dengan ketentuan, yaitu 30 (tiga puluh) hari untuk Sertipikat yang sudah tercatat (pasal 15 ayat 3 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah), dan 90 (Sembilan puluh) hari untuk Sertipikat yang belum tercatat (pasal 15 ayat 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah): upaya penyelesaian adalah, Notaris dapat memperpanjang 1 (satu) kali lagi dengan batas waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari (untuk Sertipikat yang sudah tercatat).

- b. APHT lewat batas waktu dari ketentuan sesuai Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pasal 13 ayat 2, yang berbunyi: Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Upaya penyelesaiannya adalah dengan mengulang penandatanganan APHT yang baru dan melaporkan bahwa APHT sebelumnya tidak berlaku lagi (invalid).

Hal tersebut wajib dilakukan karena apabila tidak dilakukan perbaikan dan penyesuaian, maka Sertipikat Hak Tanggungan tidak akan bisa diterbitkan oleh BPN. Upaya hukum lainnya yang dapat ditempuh adalah dengan upaya melalui jalur Litigasi. Upaya hukum litigasi yang dapat dilakukan diantaranya adalah:

- 1. Gugatan Sederhana**

Gugatan sederhana atau disebut dengan *small claim court*, merupakan terobosan baru dalam hukum acara di Indonesia. pengaturan mengenai gugatan sederhana dapat dilihat dalam Peraturan Mahkamah Agung No.4 Tahun 2019 tentang perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana (untuk selanjutnya disebut PERMA No.4 Tahun 2019). Aturan tersebut merupakan salah satu jawaban bagi para pencari keadilan yang hendak mengajukan gugatan dengan penyelesaian

secara cepat. Kehadiran PERMA No. 4 Tahun 2019 merupakan implementasi dari asas peradilan sederhana, cepat, biaya ringan bagi para pencari keadilan dengan sistem pembuktian yang sederhana.

Ketentuan dalam melakukan Gugatan Sederhana adalah sebagai berikut ;

- a. Nilai kewajiban debitur paling besar adalah Rp. 500,000,000 (lima ratus juta), sesuai pasal 1 ayat 1 yang berbunyi :

Penyelesaian Gugatan Sederhana adalah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana.

- b. Agunan yang belum terdaftar sebagai Hak Tanggungan hingga belum terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan, maka tidak dapat dilakukan lelang terhadap agunan, oleh karena itu melalui Gugatan sederhana penggugat dapat memohon untuk sita jaminan kepada hakim, sehingga agunan dapat di lelang dengan putusan dari Pengadilan, hal ini tertuang dalam Pasal 17A yang berbunyi : Dalam proses pemeriksaan, Hakim dapat memerintahkan peletakan sita jaminan terhadap benda milik tergugat dan/atau milik penggugat yang ada dalam penguasaan tergugat.

Tujuan dari dilakukannya upaya Hukum berupa Gugatan Sederhana adalah:

- a. Dikarenakan Sertipikat Hak Tanggungan belum dapat diterbitkan, maka pihak kreditur harus memiliki kepastian hukum dengan Gugatan Sederhana, pihak kreditur dapat memasukkan gugatan berupa Sita Jaminan.

- b. Dengan adanya putusan Pengadilan berupa Sita Jaminan, maka pihak kreditur dapat mengajukan gugatan *Fiat Executie* / penetapan lelang melalui Pengadilan, sehingga pihak kreditur memiliki Hak Eksekutorial berdasarkan Putusan Pengadilan.
- c. Dengan adanya putusan pengadilan berupa Sita Jaminan dan *Fiat Executie*, maka pihak kreditur dapat menyelamatkan kredit dari permasalahan kemacetan, dengan adanya Putusan Pengadilan, pihak Kreditur dapat melakukan lelang atas agunan.
- d. Dengan adanya putusan Pengadilan, maka pihak kreditur dapat meminta *Aanmaning* (teguran) kepada pihak debitur yang masih menempati aguan, agar dapat segera melakukan pengosongan terhadap agunan.
- e. Dengan adanya Putusan Pengadilan, maka eksekusi pengosongan dapat dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan.

2. Gugatan Perdata (Perbuatan Melawan Hukum).

Kredit dengan agunan yang menyisakan kewajiban bagi debitur lebih dari Rp. 500,000,000, tidak dapat dilakukan Gugatan Sederhana, namun masih dapat dilakukan upaya hukum dengan melakukan Gugatan Perdata melalui Pengadilan Negeri di wilayah hukum setempat. Akibat kelalaian pihak Notaris, maka mengacu pada Undang-undang Jabatan Notaris nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pada pasal 16 ayat 1 butir a Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: bertindak amanah, jujur, saksama,

mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa : Peringatan tertulis, Pemberhentian sementara, Pemberhentian dengan hormat; atau Pemberhentian dengan tidak hormat. Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Undang-undang Jabatan Notaris sudah sangat jelas, bahwa apabila Notaris menimbulkan kerugian kepada pihak lain atas pekerjaan yang dilakukan oleh Notaris, maka upaya hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mendaftarkan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri setempat dengan Pokok Gugatan: Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Upaya gugatan in sebagai kompensasi atas kerugian dari pihak kreditur yang tidak dapat melakukan eksekusi terhadap agunan dikarenakan proses pengikatan Hak Tanggungan belum sempurna sehingga Sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan, maka dengan tidak terbitnya SHT, agunan debitur yang mengalami cedera janji hingga menimbulkan kredit macet tidak dapat di eksekusi.

Upaya hukum gugatan perdata dilakukan dengan dasar untuk meletakkan Sita Jaminan atas agunan yang belum terikat secara sempurna, sehingga pihak kreditur dapat mengajukan Sita Jaminan terhadap agunan. Apabila Sita Jaminan sudah di putuskan oleh Pengadilan, maka upaya selanjutnya adalah mengajukan gugatan *Fiat Executie* (lelang melalui Putusan Pengadilan).