

## Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Hak Tanggungan yang dibuat Sebelum Melakukan Pemecahan/Pemisahan Sertipikat Induk

Rts Zuhra Wanda Salmia, Rosmidah, Indriya Fathni, Raden Sarwani

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi

Correspondence: rtszuhraa@gmail.com, rosmidah@unja.ac.id, Indriya.fathni@unja.ac.id, sarwaniraden@gmail.com

Article Info	Abstract
<p><b>Submitted:</b> 08-03-2026 <b>Revised:</b> 09-03-2026 <b>Accepted:</b> 29-04-2026 <b>Published:</b> 29-04-2026</p> <p><b>Keywords:</b> Liability of Land Deed Official (PPAT), Deed of Granting Mortgage Rights (APHT), Certificate Subdivision, Legal Certainty</p>	<p><i>The objective of this research is to analyze the liability of Land Deed Officials (PPAT) concerning mortgage deeds executed prior to the subdivision or separation of the master certificate. In the encumbrance of mortgage rights, it is required that the collateral object be clear, definite, and identifiable both legally and physically through a land title certificate, to ensure balanced protection for both creditors and debtors. The execution of a Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) by a PPAT for an object that has not been subdivided or separated from the master certificate may lead to serious legal complications, ranging from the violation of the principle of specialty to the potential nullification of the deed due to non-compliance with formal requirements. This study utilizes a normative legal research method. The first stage involves a normative approach (library research), conducted using primary legal materials and secondary data, including principles, norms, and legal rules established within legislation and other regulations. The second stage applies a case approach analyzing the Denpasar District Court Decision Number 1097/Pdt.G/2020/PN Dps.</i></p>
	Abstrak
<p><b>Kata Kunci:</b> Tanggung Jawab PPAT, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Pemecahan Sertifikat, Keipastian Hukum</p>	<p>Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis terkait tanggung jawab PPAT terhadap akta hak tanggungan yang dibuat sebelum melakukan pemecahan/pemisahan sertifikat induk. Pendaftaran hak tanggungan merupakan suatu kewajiban berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang menjelaskan hak tanggungan muncul pada saat pendaftaran hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan Dalam pembebanan hak tanggungan mensyaratkan objek jaminan harus jelas, pasti, dan teridentifikasi secara yuridis maupun fisik melalui sertipikat hak atas tanah, guna meimberikan peirlindungan yang seimbang bagi kreditur maupun debitur. Oleh karena Akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap objek yang belum dilakukan pemecahan/pemisahan dari sertifikat induk dapat menimbulkan permasalahan hukum yang serius, mulai dari tidak terpenuhinya asas spesialisitas hingga risiko batalnya akta karena tidak memenuhi syarat formil. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori pertanggungjawaban hukum dan teori kepastian hukum. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk penelitian ini adalah pendekatan normatif (<i>library research</i>) adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama atau mempergunakan data sekunder diantaranya ialah asas, kaidah, norma dan aturan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan lainnya. Tahap kedua, pendekatan kasus (<i>case approach</i>) terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Register 1097/Pdt.G/2020/PN Dps. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori pertanggungjawaban hukum dan teori kepastian hukum.</p>

### PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum yang mengatur kehidupan berbangsa dan bernegara. Hukum berfungsi untuk melindungi, mengatur, serta menjaga dan menjaga keamanan masyarakat, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum.

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting bagi setiap individu karena memiliki hubungan erat dengan keberadaan manusia dalam lingkungan dan keberlangsungan hidupnya.<sup>1</sup> Tanah memiliki peran fundamental bagi kehidupan manusia sebagai dasar tempat tinggal, ruang aktivitas, serta faktor utama dalam pembangunan ekonomi dan sosial.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena sifatnya yang tetap. Menurut Urip Santoso, tanah bukan sekedar tempat bermukim, tetapi juga sumber kesejahteraan dan kehidupan yang harus diatur kepastian hukumnya. Undang-Undang No. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subjek hukum, yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, serta hak-hak lain yang ditetapkan dengan undang-undang dan hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi, udara, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Ketentuan tersebut dijelaskan lebih rinci dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa negara diberi kekuasaan untuk mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah.<sup>2</sup> Tanah merupakan dasar dalam kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadah maupun sebagai sarana pemersatu.<sup>3</sup>

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dasar bagi pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan; dan
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pendaftaran hak tanggungan merupakan kewajiban berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang tersebut menjelaskan bahwa hak tanggungan lahir pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan pada buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan.<sup>4</sup> Syarat kecakapan hukum harus dipenuhi dalam pelaksanaan APHT berdasarkan syarat sahnya perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) tentang Syarat Sahnya Perjanjian menyatakan adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkannya.<sup>5</sup>

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan kebendaan yang lahir dari kebutuhan masyarakat Indonesia akan kepastian hukum dan perlindungan dalam kegiatan pembiayaan. Dalam

---

<sup>1</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012). hlm. 1.

<sup>2</sup>Ahmad Habibie Rachman, "Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan," *Jurnal Ilmiah Nusantara* (2024): 29.

<sup>3</sup>Rosmidah, Indriya Fathni, dan Fitriya Yuseiva, "Pendaftaran Tanah dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Jambi," *Zaaken* 4, no. 2 (2023): 274. Seityaningsih dan Anis Mashuidoratuin, "Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto," *Jurnal Akta, Vol. 5, No. 1* (2018): 190.

<sup>4</sup>Argi Putra Finalo, Azmi Feindri, dan Hengki Andora, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kota Padang," *UINES Journal of Swara Justitia Vol. 7, No. 2* (2023): 533.

<sup>5</sup>Dewi Tantini Wardaningsih, "Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dengan Jaminan Milik Anak di Bawah Umur," *Officium Notarium Vol. 1, No. 1* (2021): 80.

praktik ekonomi modern, khususnya pemberian kredit oleh bank atau lembaga keuangan lainnya, diperlukan jaminan yang kuat, jelas, serta mudah dilaksanakan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, tanah sebagai aset yang bernilai tinggi, stabil, dan mudah diidentifikasi menjadi objek jaminan yang paling sering digunakan, khususnya dalam penggunaan hak tanggungan. Adapun isi sertifikat hak tanggungan adalah Buku Tanah Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.<sup>6</sup>

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang berfungsi memberikan kepastian hukum, kekuatan, serta perlindungan bagi kreditur saat memberikan fasilitas kredit kepada debitur. Dalam konteks Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), debitur merupakan pihak yang berutang dan memberikan jaminan, sedangkan kreditur merupakan pihak yang memberikan pinjaman dan menerima jaminan dari debitur. Pembebanan hak tanggungan harus memenuhi asas-asas penting, terutama asas spesialisitas, yaitu objek hak tanggungan harus jelas, pasti, dan teridentifikasi secara yuridis maupun fisik. Kejelasan objek tersebut dibuktikan melalui sertifikat tanah, yang menjadi dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun dalam praktiknya, sering terjadi tanah yang menjadi objek jaminan belum dilakukan pemecahan sertifikat, meskipun hanya sebagian bidang yang dijadikan jaminan kredit. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum karena prinsip hak tanggungan mensyaratkan objek harus jelas, spesifik, dan teridentifikasi (asas spesialisitas). Ketika pemecahan sertifikat belum dilakukan, batas, luas, dan identitas bidang yang dijaminakan belum menjadi objek yang berdiri sendiri yuridis. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum yang serius karena:

1. Benda hak tanggungan belum berdiri pada bidang tanah mandiri, sehingga tidak memenuhi asas spesialisitas;
2. Batas dan luas objek jaminan tidak memiliki kekuatan yuridis karena belum dituangkan dalam sertifikat hasil pemecahan;
3. Potensi tumpang tindih (overlapping) dengan bagian tanah lain dalam sertifikat induk;
4. Risiko mengancam eksekusi, baik melalui parate eksekusi maupun lelang, karena objek belum memiliki identitas definitif. Pembatalan akta dapat terjadi apabila syarat formil tidak terpenuhi.

Di sisi lain, PPAT sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab profesional, administratif, dan etik untuk memastikan keabsahan data yuridis dalam setiap akta yang dibuat. Peraturan jabatan PPAT secara tegas mengatur bahwa PPAT wajib menolak pembuatan akta apabila syarat formil dan materiil objek belum terpenuhi. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanpa pemecahan sertifikat dapat dianggap sebagai kelalaian, karena PPAT tetap membuat akta meskipun mengetahui bahwa objek jaminan tidak memiliki batas yang jelas.

## **METODE**

### **1. Pendekatan**

Penelitian mengenai tanggung jawab PPAT terhadap akta pembebanan hak tanggungan yang dibuat sebelum melakukan pemecahan/pemisahan sertifikat induk ini menggunakan pendekatan peraturan-undangan (*statute Approach*). Pendekatan ini memfokuskan analisis pada isi peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian.<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor Register 1097/Pdt.G/2020/PN Dps menjadi dasar hukum dalam penelitian ini untuk menangani permasalahan tersebut.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup>Seityaningsih dan Anis Mashuidoratuin, "Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto," *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1 (2018): 190.

<sup>7</sup>Herlien dan Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm 416.

<sup>8</sup>Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), hlm. 92.

## 2. Rancangan Kegiatan

Dalam penelitian ini, peneliti menyusun rencana kegiatan untuk mempersiapkan pelaksanaan penelitian. Rencana tersebut disusun berdasarkan berbagai peraturan-undangan yang berkaitan dengan penelitian dan telah dipersiapkan selama kurang lebih tiga bulan.

## 3. Ruang Lingkup Atau Objek

Dalam ruang lingkup penelitian ini, peneliti memfokuskan penelitian agar tetap relevan dan tidak menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan. Ruang cakupan membantu peneliti melakukan penelitian agar tetap terstruktur dan memudahkan pembaca memahami konteks penelitian. Penelitian ini membahas isu-isu yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT terhadap akta pembebanan hak tanggungan, serta mencakup hal-hal terkait.

## 4. Bahan Dan Alat Utama

Bahan dan alat utama yang digunakan dalam penelitian ini didasarkan pada data sekunder melalui pengkajian terhadap undang-undang dan kesimpulan terkait permasalahan yang diteliti. Jenis data yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

### a. Bahan Hukum Primer

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer yang dikumpulkan dari undang-undang, peraturan, dan keputusan pengadilan.<sup>9</sup> Sumber yang dikaji meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yurisprudensi keputusan yang relevan, serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.

### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi buku, literatur, karya tulis ilmiah, artikel jurnal hukum, dan tesis yang relevan. Literatur tersebut berkaitan dengan akta pembebanan hak tanggungan.

### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari kamus, ensiklopedia (misalnya KBBI), internet atau situs web terkait, dan sumber lainnya apabila bahan hukum yang diperlukan belum tersedia.

## 5. Tempat

Artikel ini membahas dan membagikan mengenai sertifikat hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Tanggung Jawab Hakan. Hak tanggungan tersebut bersifat utuh dan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

## 6. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi studi pustaka yang meliputi buku, dokumen, serta undang-undang dan peraturan. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang hak tanggungan, dimana benda yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Kemudahan ini dikaitkan dengan Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tentang tata cara pendaftaran hak tanggungan, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang bertujuan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, mengukur waktu, dan efisiensi.

## 7. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Definisi operasional menjelaskan lebih lanjut mengenai penelitian yang akan dilaksanakan. Definisi merupakan pengertian lengkap tentang suatu istilah yang mencakup semua unsur yang menjadi istilah utama.<sup>10</sup> Dalam penelitian ini, variabel penelitian adalah sebagai berikut:

---

<sup>9</sup>HS. Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 92.

<sup>10</sup>Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, (Jakarta: Bina Aksara, 1994), hlm. 29.

a. Tanggung jawab

Tanggung jawab didefinisikan sebagai akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan tersebut merupakan hak maupun kewajiban atau kekuasaan. Secara umum, tanggung jawab dapat diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu.<sup>11</sup> Konsep tanggung jawab di sini adalah seseorang dianggap memiliki tanggung jawab apabila ia dikenakan sanksi atas perbuatan yang dilakukan, terutama jika perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum. Tujuan dari adanya tanggung jawab adalah untuk menentukan sejauh mana PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, pidana, maupun administratif atas pelanggaran yang terjadi dalam proses tersebut.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, serta akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>12</sup> Sebagai pejabat umum, PPAT diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, ketentuan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, atau yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang dijadikan agunan. Objek jaminan tersebut tidak dikuasai secara fisik oleh kreditur, melainkan digunakan sebagai jaminan untuk dijual apabila debitur mendapatkan janji, di mana hasilnya digunakan untuk pelunasan utang debitur.<sup>13</sup> Pemberian hak tanggungan bertujuan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Pemberian hak tanggungan merupakan jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman atau kredit yang bersangkutan.<sup>14</sup>

d. Pemisahan Sertifikat

Notaris/PPAT harus menyelesaikan proses pembuatan akta autentik dengan segera. Setelah persyaratan pemecahan sertifikat terpenuhi, Notaris/PPAT wajib memeriksa kelengkapannya. Jika terdapat kekurangan, Notaris/PPAT harus segera menginformasikannya kepada pihak-pihak agar dapat segera dipenuhi dan diproses ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah persyaratan lengkap, Notaris/PPAT wajib mendaftarkan proses pemecahan tersebut ke BPN. Terkait biaya, Notaris/PPAT harus menginformasikan rinciannya secara transparan kepada para pihak agar tidak ada yang ditutup-tutupi. Hal ini penting untuk menjaga kepercayaan klien, mengingat adanya risiko yang dikuasakan oleh Notaris, seperti tidak membayar pajak klien. Sesuai UUJN dan Kode Etik, pelanggaran tersebut dapat dikenakan sanksi berupa teguran, peringatan, hingga penghentian berlangganan, baik sementara maupun secara hormat atau tidak hormat.

8. Teknik Analisis

Harap berikan teks yang Anda ingin saya perbaiki. Analisis yang digunakan adalah metode penelitian hukum atau penelitian hukum, yaitu serangkaian kegiatan dengan metode ilmiah untuk mencapai kebenaran secara sistematis, utuh, dan konsisten.<sup>15</sup> Penelitian hukum ini bersifat preskriptif, yaitu mengkaji koherensi suatu peristiwa hukum dengan aturan hukum, norma hukum, asas hukum, serta etika.<sup>16</sup> Tipe analisis yang digunakan adalah kualitatif, yang menghasilkan data

---

<sup>11</sup>Yulia Tiana Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia* (Jakarta: PT Sinar Grafika, 2015), hlm. 9.

<sup>12</sup><https://www.huikuimonlinei.com/klinik/a/meingeinak-akta-peimbeirian-hak-tanggung-an-apt-cl944/>, diakses pada 11 Januari 2026 pukul 20.12 WIB.

<sup>13</sup>H.S. Salim, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank* (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 97.

<sup>14</sup>*Ibid.*

<sup>15</sup>Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Edisi Revisi (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021), hlm. 65.

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm. 74.

deskriptif analitis. Data yang diperoleh dari kajian kepustakaan tersebut diteliti lebih dalam, kemudian dianalisis dan disusun secara sistematis dalam bentuk uraian.<sup>17</sup>

## HASIL

### **Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang Dibuat Sebelum Melakukan Pemecahan/Pemisahan Sertipikat Induk**

Pengertian tanggung jawab mencakup *liability* dan *responsibility*. Istilah *liability* Merujuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu subjek hukum yang menanggung akibat atas kesalahan yang dilakukan, sedangkan *responsibility* merujuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>18</sup> Dalam menjalankan kewenangannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, khususnya Pasal 2 sampai dengan Pasal 4. Salah satu kewenangan PPAT adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum berwenang membuat akta autentik yang membantu masyarakat dalam mencatat peristiwa, perbuatan, keadaan, dan hukum.<sup>19</sup> Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan dan bersifat mengikat. Semua pernyataan di dalam akta memiliki kekuatan hukum yang kuat bagi para pihak yang tercantum di dalamnya. Selain itu, akta autentik dapat dijadikan pedoman oleh hakim dalam memutus perkara atau sengketa antara para pihak.

Akta PPAT harus dibuat sedemikian rupa agar dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Jika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan kekeliruan yang menyebabkan kerugian bagi para pihak, maka hal tersebut akan menimbulkan konsekuensi hukum. Terdapat empat jenis sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT, yaitu sanksi perdata, sanksi pidana, sanksi administratif, serta pelanggaran terhadap kode etik jabatan. Sanksi tersebut merupakan pertanggungjawaban atas kesalahan dalam proses pembuatan akta.

Pejabat umum seperti PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Setiap kewenangan yang dijalankan secara otomatis mengandung tanggung jawab di dalamnya. Tanggung jawab hukum tersebut berkaitan dengan ajaran kewajiban hukum, yang berarti seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban yang disertai dengan sanksi. Hans Kelsen menjelaskan teori tanggung jawab, yang berarti setiap individu harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum dan dapat dikenai sanksi apabila tindakan tersebut melanggar ketentuan hukum. Selain itu, Hans Kelsen menegaskan bahwa tanggung jawab bersifat subjektif, di mana setiap orang dianggap bertanggung jawab atas akibat hukum dari semua perbuatan yang dilakukannya.

Sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah. Dengan demikian, unifikasi Hukum Tanah Nasional sebagai salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria telah tuntas. Hak Tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Hak lain yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut serta milik pemegang hak atas tanah, dengan ketentuan pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terdiri atas tiga tahap: perjanjian utang-piutang, pemberian Hak Tanggungan melalui pembuatan APHT, serta pendaftaran dan penerbitan sertifikat Hak Tanggungan. Pendaftaran merupakan tahap akhir dari proses pembebanan Hak Tanggungan. Dalam tahap persiapan pembuatan APHT, PPAT melakukan pengumpulan data yuridis

<sup>17</sup>Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 134.

<sup>18</sup>Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 30.

<sup>19</sup>Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 73.

yang menyangkut subjek debitur maupun kreditur. Data yuridis yang dikumpulkan PPAT berfungsi untuk memastikan kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum serta memastikan objek bebas dari sengketa.

Setelah pengecekan data yuridis atau dokumen yang dibutuhkan selesai, tahap selanjutnya dilakukan berdasarkan Pasal 101 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Pembuatan akta APHT oleh PPAT wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Jika terdapat keadaan memaksa yang menyebabkan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir, maka dapat dikuasakan kepada pihak lain.

Terkait pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran, Pasal 13 Ayat (2) menyebutkan bahwa paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT ke kantor pertanahan. Jangka waktu 7 hari tersebut dihitung sejak penandatanganan. Apabila terjadi keterlambatan akibat kelalaian dalam melengkapi dokumen, PPAT tidak bertanggung jawab. Namun, jika keterlambatan disebabkan oleh kelalaian PPAT, maka PPAT bertanggung jawab atas kerugian yang diderita kreditur dan dapat dikenakan sanksi sesuai dengan Pasal 23 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan jaminan pelunasan utang dengan hak mendahului, yang objek jaminannya berupa hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>20</sup> Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dituangkan dalam akta yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

APHT sebagai perjanjian aksesori atau tambahan digunakan sebagai pelengkap untuk mengikat Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan pembiayaan atau utang. Sebagai perjanjian tambahan, APHT tidak dapat berdiri sendiri dan bergantung pada keberadaan perjanjian pokoknya. Oleh karena itu, jika perjanjian pembiayaan dinyatakan batal demi hukum, maka APHT yang terkait dengan perjanjian tersebut juga menjadi batal demi hukum. Perjanjian pembiayaan harus memenuhi empat syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara serta didasarkan pada asas kebebasan berkontrak para pihak. Perjanjian pembiayaan tersebut harus memuat klausul mengenai hak dan kewajiban debitur. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) POJK No. 29 Tahun 2014 tentang Perusahaan Pembiayaan, terdapat beberapa klausul wajib yang harus dicantumkan, antara lain jenis kegiatan usaha, cara pembiayaan, nomor dan tanggal perjanjian, identitas para pihak, jasa pembiayaan, serta nilai jasa. Pembiayaan, jumlah piutang, dan nilai angsuran pembiayaan.<sup>21</sup>

Salah satu unsur penting dalam suatu perjanjian adalah adanya asas itikad baik. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, itikad baik adalah niat salah satu pihak dalam perjanjian untuk tidak merugikan pihak lain maupun kepentingan umum.<sup>22</sup> Perjanjian yang dilandasi oleh asas itikad baik merupakan upaya pencegahan masalah hukum karena para pihak dianggap telah memahami sanksi yang telah disepakati.<sup>23</sup>

Dalam pelaksanaan pembuatan Akta Hak Tanggungan sebelum pemecahan atau pemisahan sertifikat induk, PPAT perlu mengantisipasi potensi permasalahan pasca-pemecahan. Apabila sertifikat hak atas tanah belum dipecah, Hak Tanggungan akan tetap melekat pada sertifikat baru hasil pemecahan. Selain itu, jika terjadi wanprestasi, kreditur akan mengalami kendala dalam mengeksekusi hak atas tanah tersebut.

PPAT harus teliti dalam memeriksa dokumen serta bertanggung jawab atas keaslian dan keabsahannya. Implementasi Pasal 13 ayat (2) mewajibkan PPAT untuk mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan dalam kurun waktu maksimal tujuh hari kerja sejak penandatanganan. Meski regulasi telah mengatur jangka waktu tersebut secara tegas, efektivitas pendaftaran sering terhambat oleh kendala administratif dan teknis. Faktor penghambat tersebut meliputi keterlambatan pemenuhan dokumen oleh nasabah, birokrasi pengecekan sertifikat yang lamban, kesalahan penulisan isi akta, hingga keterlambatan pendaftaran yang melampaui batas waktu legal yang dapat menyebabkan kerugian bagi kreditur.

---

<sup>20</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 13.

<sup>21</sup>Sunaryo, *Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 98.

<sup>22</sup>Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 112.

<sup>23</sup>*Ibid.*

Berkaitan dengan implementasi tanggung jawab dalam perjanjian kredit dan pengurusan dokumen jaminan, dalam praktiknya sering terjadi wanprestasi yang melibatkan debitur serta pejabat umum yang ditunjuk. Sebagai contoh, dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Register 1097/Pdt.G/2020/PN Dps, perkara terjadi antara penggugat, PT MNC Finance selaku kreditur, dengan I Gusti Komang Dhana Yasa sebagai Tergugat I (debitur) dan I Gusti Ayu Agung Putri Indriyanti, S.H., M.Kn. sebagai Tergugat II (Notaris/PPAT). Kronologi kasus ini bermula ketika Tergugat I memperoleh pinjaman dana sebesar Rp1.000.000.000,00 dari Penggugat untuk pembelian rumah dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 242. Permasalahan muncul ketika Tergugat I berhenti melakukan pembayaran angsuran sejak Desember 2016, sehingga total tunggakan beserta denda membengkak menjadi Rp2.781.702.179,00. Akan tetapi, Tergugat II yang ditunjuk untuk mengurus Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak pernah menyelesaikan tugasnya, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan lelang atas objek jaminan tersebut. Menurut pertimbangan hakim, alasan Tergugat I menunggu rumah dijual kembali serta argumen Tergugat II bahwa kegagalan penyelesaian APHT disebabkan oleh kondisi sakit parah tidak dapat dikategorikan sebagai *force majeure*. Majelis hakim menolak pembelaan Tergugat I bahwa objek jaminan dipindahtangankan sebelum utang lunas, serta menilai bahwa kondisi sakit tidak membebaskan PPAT dari tanggung jawab profesional untuk mendelegasikan tugas atau menginformasikan kendala kepada klien.

## SIMPULAN

Tanggung Jawab Hukum dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam pembuatan akta autentik, khususnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian dan mengikat secara hukum, sehingga kewenangan PPAT ini melahirkan pertanggungjawaban hukum (liability). Akta autentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena seluruh klausul di dalamnya tidak hanya mengikat para pihak, tetapi juga berfungsi sebagai pedoman bagi hakim dalam memutus suatu perkara atau sengketa. Mengacu pada teori tanggung jawab hukum, PPAT memikul tanggung jawab subjektif; artinya, setiap kelalaian, kesalahan prosedural, atau ketidacermatan dalam pembuatan akta yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak, terutama kreditor, akan mendatangkan konsekuensi yuridis. Konsekuensi tersebut dapat berupa sanksi perdata, pidana, administratif, hingga pemberhentian jabatan berdasarkan pelanggaran kode etik.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Soerjono, Soekanto. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.
- HS. Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.
- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Irwansyah dan Ahsan Yunus. *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Ridwan, H. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Sunaryo. *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009. Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012

**Rts Zuhra Wanda Salmia, Rosmidah, Indriya Fathni, Raden Sarwani:** *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Hak Tanggungan yang dibuat Sebelum Melakukan Pemecahan/Pemisahan Sertipikat Induk*

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

### **Jurnal**

Ahmad Habibie Rachman, “Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Masih Dibebeani Hak Tanggungan,” *Jurnal Ilmiah Nusantara* (2024): 29.

Argi Putra Finalo, Azmi Feindri, dan Hengki Andora, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kota Padang,” *UINES Journal of Swara Justitia Vol. 7, No. 2* (2023): 533.

Rosmidah, Indriya Fathni, dan Fitria Yuseiva, “Pendaftaran Tanah dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Jambi,” *Zaaken 4, no. 2* (2023): 274.

Seityaningsih dan Anis Mashuidoratuin, “Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto,” *Jurnal Akta, Vol. 5, No. 1* (2018): 190.

Dewi Tantini Wardaningsih, “Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dengan Jaminan Milik Anak di Bawah Umur”, *Officium Notarium Vol. 1, No. 1* (2021): 80.