

9-30-2021

Keberlakuan Perjanjian Kredit Menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Objek Harta Bersama Yang Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 224K/PDT/2020)

Lutfira Abidarini
lutfiraabidarini@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Abidarini, Lutfira (2021) "Keberlakuan Perjanjian Kredit Menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Objek Harta Bersama Yang Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 224K/PDT/2020)," *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 21.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/21>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Indonesian Notary* by an authorized editor of UI Scholars Hub.

Keberlakuan Perjanjian Kredit Menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Objek Harta Bersama Yang Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 224K/PDT/2020)

Cover Page Footnote

Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang, (Jakarta: Visimedia, 2016), hlm. 1. Anton Suyatno, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 136. Boedi Harsono, "Tanah Sebagai Jaminan Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 19, No. 5 (1989), hlm. 419. M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, cet. 5, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 22. Indonesia, Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 ayat (1). Toman dan Wilson Tambunan, *Hukum Bisnis*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 126. Ibid., hlm. 430. Indonesia, Undang-Undang Hak Tanggungan, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42, TLN No.3632, Ps. 15 ayat (1). Indonesia, Undang-Undang Tentang Perkawinan, UU No. 1 Tahun 1974, LN. No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019, Ps. 35 ayat (1). Ibid., Ps. 31 ayat (1). Pengadilan Negeri Batam, Putusan No. 170/Pdt.G/2016/PN.BTM., hlm. 1. Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 224 K/PDT/2020, hlm. 9. Arie Hutagalung, "Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 38, No. 2 (2008), hlm. 149. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), Ps. 1338. Ibid., Ps. 1320. J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku II, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 129. Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm.137. Happy Susanto, *Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadi Perceraian-Pentingnya Perjanjian Perkawinan Untuk Mengantisipasi Masalah Harta Gono-Gini*, (Jakarta: Visimedia, 2008), hlm. 83. Indonesia, Undang-Undang Tentang Perkawinan, UU No. 1 Tahun 1974, LN. No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019, Ps. 35 ayat (1). Ibid., Ps. 31 ayat (1). Adi Condro Bawono, "Konsekuensi Hukum Perjanjian Kartu Kredit Terhadap Suami/Istri", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl3921/konsekuensi-hukum-perjanjian-kartu-kredit-terhadap-suami-istri>, diakses 25 Maret 2021. M. Anshary, *Harta Bersama Perkawinan dan Permasalahannya*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2016), hlm. 69. Binka LG Simatupang dan Taufik Siregar, "Tinjauan Yuridis Akibat Perceraian terhadap Pembagian Harta Gono-Gini Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Putusan Nomor: 706/Pdt.G/2012/PN.Medan," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum Volume 4 Nomor 2* (Desember 2017), hlm. 34. Yulia Faradhyta Dewi, "Pengalihan Harta Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 463 PK/PDT/2017)," (Tesis Magister Universitas Indonesia, 2018), hlm. 64. M. Anshary, *Harta Bersama Perkawinan dan Permasalahannya*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2016), hlm. 74. Bachtiar Sibarani, *Asas-Asas Pendaftaran Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Ilmu Pustaka, 2011), hlm. 21. Elva Monica Hubertina, "Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.KTB)," *Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 1 (2021), hlm. 294. Jonas Taslim, *PPAT dan Peralihan Hak Atas Tanah (Suatu Analisis Yuridis Normatif)*, (Bandung: Tarsito, 2009), hlm. 11. Isanova Kurnia Sani, "Pengikatan Hak Tanggungan Atas Tanah Harta Peninggalan Yang Dibuat Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1228K/PDT/2018)," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2019), hlm. 116. Ibid. J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku II, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 129. MA. Moegni Djodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 13. Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, cet.5, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 99. Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 6 ayat (1). R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serta Komentari-komentarnya Lengkap Pasal demi Pasal*,

(Bogor: Politeia, 1991), hlm. 195 Ibid.

**KEBERLAKUAN PERJANJIAN KREDIT MENGGUNAKAN AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK HARTA BERSAMA
YANG CACAT HUKUM
(PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR:
224K/PDT/2020)**

Lutfira Abidarini, Suparjo, Hendriani Parwitasari
lutfiraabidarini@gmail.com
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Jurnal ini membahas mengenai pembebanan hak tanggungan yang dilakukan tanpa persetujuan pasangan kawin yang masih memiliki hak atas objek harta bersama yang belum terbagi setelah terjadi perceraian. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan. Pokok permasalahan yang diangkat dalam artikel ini yaitu keberlakuan dari perjanjian kredit yang menggunakan APHT atas objek harta bersama yang cacat hukum dan permasalahan berikutnya yaitu tanggung jawab PPAT atas APHT yang dibuatnya tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini adalah perjanjian kredit tetap berlaku, dikarenakan APHT merupakan perjanjian *accessoir* yang tidak berdiri sendiri dan bergantung pada perjanjian pokoknya yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan mengatur bahwa mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Apabila hal tersebut tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur sepakat yang merupakan syarat subjektif sahnya perjanjian, atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian mengenai suatu sebab yang halal yang menentukan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Menurut J. Satrio, untuk membatalkan sebuah perjanjian atau menentukan adanya kausa yang halal atau tidak dalam perjanjian maka harus dilakukan dengan mengajukan gugatan sehingga pengadilan akan mengeluarkan putusan yang bersifat konstitutif untuk membatalkan perjanjian tersebut. PPAT yang telah membuat APHT tersebut harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara administratif, perdata, dan pidana.

Kata Kunci: perjanjian kredit, harta bersama, hak tanggungan.

1. PENDAHULUAN

Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut “APHT”) yang dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan tidak otomatis menjadikan batal perjanjian kreditnya. Hal ini disebabkan karena APHT merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan yang tidak berdiri sendiri dan bergantung pada perjanjian pokoknya yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit. Perjanjian kredit yang menggunakan jaminan berupa harta bersama yang belum terbagi antara suami istri yang telah bercerai dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim di pengadilan karena tidak terpenuhinya syarat kesepakatan atau syarat subyektif dari syarat-syarat sahnya perjanjian dan melanggar Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang

Perkawinan yang mengatur bahwa mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.

Pada perjanjian kredit, kreditor biasanya meminta jaminan kebendaan untuk menjamin pelunasan utang dari debitur. Jaminan kebendaan tersebut harus dibuatkan dalam suatu perjanjian jaminan yang memiliki hak kebendaan dan bersifat *accessoir* (tambahan).¹ Dengan adanya jaminan, maka kreditor yang memberikan pinjaman akan merasa lebih aman karena pemenuhan pembayaran utang debitur akan lebih terjamin.²

Salah satu benda tidak bergerak yang sering dijadikan objek jaminan utang adalah tanah. Hak jaminan atas tanah, sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang diberikan kepada kreditor dalam hubungan utang piutang tertentu, memberi kewenangan kepadanya untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tanah tertentu yang ditunjuk sebagai jaminannya, dengan hak mendahului kredit-kredit yang lain, jika terjadi cedera janji pada pihak debitur.³ Pengikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan.⁴ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut sebagai “UUHT”) merumuskan pengertian Hak Tanggungan:⁵

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Hak tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:⁶

1. Memberikan hak preferensi (hak yang didahulukan) kepada pemegang hak tanggungan;
2. Mengikuti objek tanah yang dijamin dalam tangan siapapun objek atau hak atas objek tersebut berada;
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum;
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Dalam melakukan pembebanan hak tanggungan perlu melalui proses yang terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu:⁷

1 Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, (Jakarta: Visimedia, 2016), hlm. 1.

2 Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 136.

3 Boedi Harsono, “Tanah Sebagai Jaminan Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 19, No. 5 (1989), hlm. 419.

4 M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, cet. 5, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm 22.

5 Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 ayat (1).

6 Toman dan Wilson Tambunan, *Hukum Bisnis*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 126.

7 *Ibid.*, hlm. 430.

1. Tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai “PPAT”).

Pada tahap ini diawali dengan perjanjian akan memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit. Janji tersebut wajib dituangkan dalam perjanjian utang piutang. Kemudian pada tahap ini, asas yang harus dipatuhi yakni wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan.

Namun, hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan kehadirannya untuk memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHT maka dapat dikuasakan kepada pihak lain dan pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan di hadapan seorang notaris atau PPAT dengan suatu akta otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut SKMHT).⁸

2. Tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Hak tanggungan lahir pada saat dibukukannya dalam daftar umum di kantor pertanahan. Oleh karena itu, kepastian mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan adalah sangat penting bagi kreditor.

Sebelum mengadakan perjanjian dengan calon debitur, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh kreditor. Salah satunya adalah mengenai analisa jaminan. Perlu dicek apakah jaminan tersebut merupakan harta bersama dalam perkawinan atau harta bawaan. Apabila harta tersebut berupa tanah, maka pihak kreditor harus melihat dan mencocokkan kapan perolehan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah tersebut dan dicocokkan dengan kapan perkawinan si debitur tersebut terjadi yang dibuktikan dengan akta nikah.

Mengenai status perkawinan debitur tersebut, tidak menjadi masalah jika debitur dan suami atau istrinya telah melakukan perjanjian perkawinan yang berisi pemisahan harta kekayaan karena masing-masing pihak dapat melakukan perbuatan hukum atas harta kekayaan miliknya.

Namun, apabila tidak terdapat perjanjian perkawinan mengenai pemisahan harta, maka berlaku Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan) yaitu “harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”.⁹ Kepemilikan harta bersama dapat dicatatkan atas nama suami atau istri saja atau dapat dicatat atas nama suami dan istri. Wewenang suami dan istri terhadap harta bersama adalah sama besar karena kedudukan mereka adalah seimbang.¹⁰

Putusnya perkawinan karena perceraian akan berdampak pada harta bersama yang diperoleh selama perkawinan. Harta bersama tersebut setelah perceraian akan dibagi dua antara suami dan istri tersebut meliputi segala keuntungan dan kerugian yang didapatkan dari usaha maupun upaya yang dilakukan oleh pasangan suami istri tersebut selama mereka masih terikat dalam perkawinan. Namun, tidak semua putusan perceraian diikuti dengan pembagian harta bersama.

Salah satu perkara yang terjadi yaitu mengenai APHT atas objek harta bersama yang dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan. Perkara ini diawali dengan gugatan yang diajukan oleh

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42, TLN No.3632, Ps. 15 ayat (1).

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN. No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019, Ps. 35 ayat (1).

¹⁰ *Ibid.*, Ps. 31 ayat (1).

RP dan anaknya yaitu R selaku wali dari 2 (dua) orang adiknya di Pengadilan Negeri Batam. Mereka menggugat PT BPR BM dan LL, serta turut tergugat yaitu AT selaku PPAT dan Badan Pertanahan Nasional Kota Batam.¹¹

Kasus tersebut bermula dari RP dan RS yang telah resmi bercerai pada 19 Mei 2004, dengan harta bersama berupa Sertipikat Hak Milik No. 88/Sungai Langkai dan Sertipikat Hak Milik No. 89/Sungai Langkai yang kedua objek tersebut diperoleh sejak tanggal 20 September 2002. Mereka sepakat untuk tidak membagi harta bersama tersebut karena nantinya akan menjadi hak bagi anak-anak hasil perkawinan mereka.

Pada tanggal 3 Juli 2013, harta bersama tersebut dijadikan jaminan kredit oleh RS dan istri barunya yakni LL tanpa sepengetahuan mantan istri RS yaitu RP berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 45 dengan PT BPR BM untuk kredit sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sekaligus diberikan SKMHT. Tiba-tiba, RS sakit dan meninggal dunia pada tanggal 13 September 2013.

Mengetahui RS selaku debitur telah meninggal dunia, PT BPR BM selaku kreditor berupaya untuk melegalkan SKMHT menjadi APHT walaupun terbentur dengan ketentuan Pasal 15 ayat (3) UUHT yang mengatur bahwa SKMHT atas tanah yang telah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT paling lambat 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan.

Tiga setengah bulan kemudian, tepatnya tanggal 23 Oktober 2013, dibuatlah APHT yang dibuat di hadapan PPAT yang mencantumkan tanda tangan dari RS yang faktanya telah meninggal dunia. APHT tersebut didaftarkan sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan atas 2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut pada tanggal 6 November 2013. APHT tersebut oleh pengadilan dinyatakan cacat hukum dan hak tanggungan tertanggal 06 Nopember 2013 dinyatakan tidak berkekuatan eksekutorial. Putusan ini telah dikuatkan pada tingkat banding maupun kasasi.¹²

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk membahas mengenai keberlakuan dari perjanjian kredit dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas harta bersama yang dinyatakan cacat hukum dan tanggung jawab PPAT atas APHT yang telah dibuatnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 224 K/PDT/2020.

2. PEMBAHASAN

2.1 Analisis Keberlakuan Perjanjian Kredit Menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Objek Harta Bersama Yang Cacat Hukum

Pelaksanaan pembebanan jaminan hak tanggungan harus didahului dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit untuk kemudian dibuat perjanjian jaminan hak tanggungan yang merupakan perjanjian *accessoir*.¹³ APHT yang dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan tidak otomatis menjadikan batal perjanjian kreditnya. Hal ini disebabkan karena APHT merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan yang tidak berdiri sendiri dan bergantung pada perjanjian pokoknya yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit.

Perjanjian kredit tidaklah menjadi hapus selama perjanjian tersebut belum dimintakan pembatalannya oleh pihak yang merasa dirugikan dengan adanya perjanjian kredit tersebut. Hal

¹¹ Pengadilan Negeri Batam, Putusan No. 170/Pdt.G/2016/PN.BTM., hlm. 1.

¹² Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 224 K/PDT/2020, hlm. 9.

¹³ Arie Hutagalung, "Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 38, No. 2 (2008), hlm. 149.

tersebut sesuai dengan ketentuan yang termuat di dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang”.¹⁴

Dikaitkan dengan kasus pada putusan Mahkamah Agung Nomor 224 K/PDT/2020, RS mengajukan kredit dengan menjaminkan tanah dan bangunan kepada PT BPR BM. Pembebanan hak tanggungan tersebut didahului dengan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Dalam perjanjian kredit tersebut ditandatangani oleh RS, dengan persetujuan istri barunya yaitu LL, dan pihak PT BPR BM selaku kreditor. Perjanjian kredit tersebut sekaligus dibuatkan SKMHT.

Masalah timbul saat RS tiba-tiba meninggal dunia, SKMHT tersebut telah berakhir masa berlakunya, namun belum diikuti dengan pembuatan APHT sehingga PT BPR BM dan PPAT berupaya untuk memproses APHT dengan mencantumkan tanda tangan RS yang faktanya telah meninggal dunia. Hal ini merugikan RP selaku mantan istri dari RS karena jaminan kredit yang digunakan adalah harta bersama antara RP dan RS yang belum terbagi saat perceraian serta RS tidak meminta persetujuan RP selaku orang yang masih memiliki hak atas objek harta bersama tersebut.

Oleh sebab itu, RP mengajukan gugatan dan hakim pengadilan menyatakan bahwa APHT tersebut cacat hukum. APHT yang dinyatakan cacat hukum tidak membuat perjanjian kreditnya batal dengan sendirinya. Hal ini disebabkan karena APHT merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan yang tidak berdiri sendiri dan bergantung pada perjanjian pokok yakni perjanjian kredit. Perjanjian kredit dalam hal ini masih tetap ada dikarenakan belum dimintakan pembatalannya oleh RP.

Persyaratan mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:¹⁵

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Apabila perjanjian tidak memenuhi salah satu persyaratan di atas maka perjanjian tersebut cacat hukum dan tidak sah. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif yang apabila tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Menurut J. Satrio, untuk membatalkan sebuah perjanjian harus dilakukan dengan mengajukan gugatan sehingga pengadilan akan mengeluarkan putusan yang bersifat konstitutif untuk membatalkan perjanjian tersebut. Di samping itu, kita dapat ragu-ragu, apakah perjanjian yang bersangkutan mempunyai kausa yang tidak halal atau tidak, dan pada akhirnya sesudah ada putusan hakim, baru kita tahu bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ada (batal demi hukum).¹⁶

Dalam pemberian kredit, bank harus melakukan analisis sebagai pelaksanaan dari prinsip

¹⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), Ps. 1338.

¹⁵ *Ibid.*, Ps. 1320.

¹⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku II*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 129.

kehati-hatian dengan menggunakan *the five C principles*, yaitu *character* (watak kepribadian), *capital* (modal), *collateral* (jaminan, agunan), *capacity* (kemampuan), dan *condition of economic* (kondisi perekonomian).¹⁷ Perlu dilakukan pemeriksaan apakah jaminan tersebut merupakan harta bersama dalam perkawinan atau harta bawaan. Apabila harta tersebut berupa tanah, maka pihak kreditor harus melihat dan mencocokkan kapan perolehan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah tersebut dan dicocokkan dengan kapan perkawinan si debitur tersebut terjadi yang dibuktikan dengan akta nikah.

Mengenai status perkawinan debitur, tidak menjadi masalah jika debitur dan suami atau istrinya telah melakukan perjanjian perkawinan yang berisi pemisahan harta kekayaan karena masing-masing pihak dapat melakukan perbuatan hukum atas harta kekayaan miliknya. Perjanjian perkawinan memiliki manfaat dalam kehidupan suami istri antara lain:¹⁸

1. Perjanjian perkawinan melindungi secara hukum harta bawaan suami istri karena dengan adanya perjanjian perkawinan akan jelas mana yang merupakan harta bersama dan mana yang merupakan harta pribadi. Perjanjian perkawinan juga dapat digunakan sebagai media hukum dalam menyelesaikan masalah rumah tangga yang berakhir karena perceraian atau kematian.
2. Perjanjian perkawinan berguna untuk mengamankan aset dan kondisi ekonomi keluarga. Contohnya apabila salah satu dari suami istri bangkrut dan menyebabkan terjadinya penyitaan atas aset keluarga, maka dengan adanya perjanjian perkawinan aset keluarga tidak dapat diganggu gugat.

Namun, apabila tidak terdapat perjanjian perkawinan mengenai pemisahan harta, maka berlaku Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan) yaitu “harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”.¹⁹ Kepemilikan harta bersama dapat dicatatkan atas nama suami atau istri saja atau dapat dicatat atas nama keduanya yakni atas nama suami dan istri. Wewenang suami dan istri terhadap harta bersama adalah sama besar karena kedudukan mereka adalah seimbang.²⁰

Dikaitkan dengan kasus, terlihat bahwa PT BPR BM kurang teliti saat melakukan analisis untuk menentukan pihak yang berwenang dalam memberi persetujuan atas perbuatan hukum RS yang menjaminkan harta bersama. LL yang merupakan istri dari perkawinannya yang kedua seharusnya tidak memiliki hak untuk memberikan persetujuannya atas objek jaminan hak tanggungan yang dalam hal ini adalah tanah dan bangunan karena objek tersebut merupakan harta bersama yang saat perceraian belum terbagi antara RS dengan mantan istrinya yaitu RP.

Dalam hal ini seharusnya yang berwenang memberikan persetujuan adalah RP karena saat perkawinannya dengan RS tidak terdapat perjanjian perkawinan pemisahan harta sehingga otomatis objek tanah dan bangunan yang diperoleh dalam perkawinannya tersebut menjadi harta bersama. Selain itu, 2 (dua) Sertipikat Hak Milik tersebut diperoleh pada 20 September 2002 yang mana di antara RS dan RP masih terikat perkawinan dan perceraian belum terjadi, sehingga objek tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama RS dan RP, bukan RS dan LL.

¹⁷ Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm.137.

¹⁸ Happy Susanto, *Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadi Perceraian-Pentingnya Perjanjian Perkawinan Untuk Mengantisipasi Masalah Harta Gono-Gini*, (Jakarta: Visimedia, 2008), hlm. 83.

¹⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN. No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019, Ps. 35 ayat (1).

²⁰ *Ibid.*, Ps. 31 ayat (1).

Suami atau istri yang akan melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama harus mendapatkan persetujuan dari pasangannya. Hal ini diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan bahwa “mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. Artinya, jika ditafsirkan secara *a contrario* Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan melarang adanya perbuatan hukum terhadap harta bersama tanpa adanya persetujuan dari pasangan suami dan istri.²¹ Hal ini dikarenakan tidak adanya kewenangan dari suami atau istri dalam menjaminkan harta bersama secara sendiri-sendiri, meskipun secara hukum ia dipandang cakap bertindak.

Dalam melakukan tindakan hukum, harus dibedakan antara ketidakcakapan seseorang dengan tidakwenangan seseorang. Seseorang yang oleh undang-undang dikualifikasi sebagai tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tidak berarti bahwa ia tidak cakap.²² Seseorang dapat dinyatakan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum tertentu karena orang tersebut tidak memenuhi kualifikasi persyaratan menurut undang-undang, misalnya suami atau istri tidak berwenang melakukan tindakan hukum atas harta bersama tersebut secara sendiri-sendiri karena tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, yaitu harus mendapatkan persetujuan dari pasangannya yang memiliki hak atas harta bersama.

Putusnya perkawinan karena perceraian akan berdampak pada harta bersama yang diperoleh selama perkawinan. Harta bersama tersebut setelah perceraian akan dibagi dua antara suami dan istri tersebut meliputi segala keuntungan dan kerugian yang didapatkan dari usaha maupun upaya yang dilakukan oleh pasangan suami istri tersebut selama mereka masih terikat dalam perkawinan. Namun, tidak semua putusan perceraian diikuti dengan pembagian harta bersama dengan alasan:²³

1. Mereka sepakat untuk membagi harta bersama secara kekeluargaan di luar persidangan;
2. Mereka sepakat agar harta bersama tidak dibagi melainkan akan diberikan kepada anak-anaknya;
3. Mereka tidak mempermasalahkan harta bersama karena tujuan utamanya hanya ingin bercerai.

Hal ini berbeda dengan jika pada perkawinan tersebut terdapat perjanjian perkawinan, maka pada saat perceraian terjadi, telah terdaftar jelas mengenai harta masing-masing suami dan istri tersebut dan masing-masing pihak bebas melakukan perbuatan hukum terhadap hartanya sendiri tanpa perlu persetujuan dari mantan suami atau mantan istrinya tersebut.

Jika terjadi perceraian dan di antara suami istri belum dilakukan pembagian harta bersama maka tindakan hukum mantan suami atau istri seperti menjual, menghibahkan, menjaminkan atau mengalihkan tetap wajib dilakukan secara bersama-sama atau dengan kuasa persetujuan yang dibuat secara notaril. Hal tersebut dilakukan karena baik suami maupun istri tetap memiliki bagian yang sama yaitu berhak atas $\frac{1}{2}$ (setengah) atas harta bersama mereka meskipun perkawinan mereka telah berakhir karena perceraian.

21 Adi Condro Bawono, “Konsekuensi Hukum Perjanjian Kartu Kredit Terhadap Suami/Istri”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl3921/konsekuensi-hukum-perjanjian-kartu-kredit-terhadap-suami-istri>, diakses 25 Maret 2021.

22 M. Anshary, *Harta Bersama Perkawinan dan Permasalahannya*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2016), hlm. 69.

23 Binka LG Simatupang dan Taufik Siregar, “Tinjauan Yuridis Akibat Perceraian terhadap Pembagian Harta Gono-Gini Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Putusan Nomor: 706/Pdt.G/2012/PN.Medan,” *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* Volume 4 Nomor 2 (Desember 2017), hlm. 34.

Dikaitkan dengan kasus, RS yang tidak mendapat persetujuan RP dalam melakukan perbuatan hukum atas harta bersama, maka perjanjiannya dianggap cacat hukum karena perjanjian tersebut dibuat tanpa persetujuan dari RP yang sama-sama berhak atas harta bersama tersebut. Dalam hal ini, RS tidak memenuhi syarat kesepakatan yang diatur Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta. Jadi kesepakatan di sini bukan hanya antara suami sebagai debitur dengan kreditor, tetapi juga antara istri dengan kreditor yakni dalam hal persetujuan yang diberikan. Kesepakatan merupakan syarat subjektif dan akibat hukum apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), artinya perjanjian itu ada tetapi dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan.²⁴

Permasalahan di atas, dapat pula dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (4) KUHPerduta, bahwa menjaminkan harta bersama yang tidak ada persetujuan dari pihak istri itu melanggar prinsip sebab/cause yang halal, karena jiwa dari ayat (4) tersebut bahwa setiap perjanjian tidak boleh ada unsur manipulatif.²⁵ Menjaminkan harta bersama yang masih tersangkut di dalamnya hak pasangannya merupakan tindakan manipulasi. Setiap perjanjian/transaksi yang dilandasi unsur manipulasi merupakan perjanjian yang dilakukan dengan itikad buruk.

Di dalam persidangan, tidak dapat ditentukan apakah RS selaku mantan suami RP memiliki itikad buruk atau tidak dikarenakan RS telah meninggal dunia, dan LL yang merupakan istri baru dari almarhum RS tidak hadir di persidangan karena tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak bisa dimintai keterangan mereka apakah mereka dari awal telah dengan sengaja tidak meminta persetujuan RP terkait perbuatan menjaminkan harta bersama tersebut.

Ketentuan yang terdapat dalam ayat (4) tersebut merupakan syarat objektif tentang syarat sahnya suatu perjanjian, dan pelanggaran/tidak terpenuhinya persyaratan pada ayat (4) tersebut mengakibatkan suatu perjanjian itu batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*). Batal demi hukum berarti perjanjian atau pengalihan hak lainnya tersebut secara yuridis dipandang tidak pernah ada (*never existed*), oleh sebab itu ia tidak mempunyai kekuatan hukum (*no legal force*) dan karenanya negara atau hukum tidak melindunginya (*no legal protect*). Hal ini berakibat pula bahwa barang dan orang-orangnya berada dalam keadaan seperti semula sebelum perikatan dibuat berdasarkan Pasal 1452 KUHPerduta.

Pasal 1337 KUHPerduta melarang dilakukannya perjanjian yang melanggar undang-undang. Apabila menjaminkan harta bersama tidak disertai persetujuan pasangan, maka melanggar ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan. Mengabaikan ketentuan pasal tersebut berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

2.2 Tanggung Jawab PPAT Mengenai APHT Yang Dibuatnya

Dalam hal pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan untuk selalu mengambil sikap cermat dan hati-hati mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoretis maupun praktis. PPAT berfungsi dan bertanggung jawab dalam hal:²⁶

1. Membuat akta yang dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.

24 Yulia Faradhyta Dewi, "Peralihan Harta Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 463 PK/PDT/2017)," (Tesis Magister Universitas Indonesia, 2018), hlm. 64.

25 M. Anshary, *Harta Bersama Perkawinan dan Permasalahannya*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2016), hlm. 74.

26 Bachtiar Sibarani, *Asas-Asas Pendaftaran Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Ilmu Pustaka, 2011), hlm. 21.

2. PPAT bertanggungjawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan hukumnya.
3. PPAT bertanggung jawab atas dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum. Kekuatan hukum dan pembuktiannya harus memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum sesuai dengan data keterangan para penghadap serta menjamin otentisitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatan hukumnya sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Dalam kasus ini, Pengadilan Negeri Batam menjatuhkan putusan bahwa PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa dilandasi prinsip kehati-hatian dan ketelitian telah membuat APHT setelah kematian RS yang mana dalam APHT tersebut terdapat kejanggalan berupa tercantumnya tanda tangan dari almarhum RS dan pembuatan APHT tersebut didasari oleh SKMHT mengenai hak atas tanah telah terdaftar yang sudah berakhir masa berlakunya untuk dapat diikuti dengan pembuatan APHT.

Menurut Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatur bahwa SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Kemudian dalam Pasal 15 ayat (6) diatur bahwa apabila SKMHT tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan, maka SKMHT menjadi batal demi hukum.

Dalam kasus ini, SKMHT diberikan pada tanggal 3 Juli 2013 sedangkan APHT tersebut dibuat 3,5 bulan kemudian yakni tanggal 23 Oktober 2013. Terlihat bahwa dasar dari pembuatan APHT tersebut ialah SKMHT yang batal demi hukum. Hal ini menyebabkan APHT tersebut oleh Pengadilan Negeri Batam dinyatakan cacat hukum. Putusan tersebut telah dikuatkan dalam tingkat banding maupun kasasi.

Menurut Penulis, putusan majelis hakim dari pengadilan tingkat pertama, banding, hingga kasasi sudah tepat. Namun, Penulis ingin menambahkan bahwa APHT tersebut dinyatakan cacat hukum tidak hanya dikarenakan PPAT membuat APHT tersebut setelah debitur meninggal dunia namun juga dikarenakan PPAT melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat APHT atas objek harta bersama berupa tanah dan bangunan tanpa mendapat persetujuan dari RP yang masih memiliki hak atas harta bersama tersebut sebab ia merupakan mantan istri dari almarhum RS yang mana saat perceraian terjadi, harta bersama mereka belum terbagi. Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam semua perbuatan hukum mengenai harta bersama seperti menjual, menggadaikan, dan menjaminkan harta bersama.²⁷

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT mempunyai kewajiban pada sebelum, saat, dan sesudah pembuatan akta. Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa dalam proses pembebanan hak tanggungan pada tahap pemberian hak tanggungan wajib dibuat dalam bentuk APHT oleh PPAT. Akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertipikat suatu bidang hak atas tanah di Kantor Pertanahan.²⁸

Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan pertama-tama memeriksa

²⁷ Elva Monica Hubertina, "Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.KTB)," *Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 1 (2021), hlm. 294.

dokumen-dokumen mengenai subjek dan objek yang akan dibebankan hak tanggungan.²⁹

Mengenai subjek, PPAT akan memeriksa dokumen identitas dan kewenangan pemberi dan penerima hak tanggungan. Bagi pemberi hak tanggungan yang bersifat perorangan, PPAT akan meminta dan memeriksa dokumen seperti KTP, akta kelahiran, kartu keluarga, buku nikah, serta surat persetujuan yang diberikan baik dari pihak-pihak yang turut memiliki hak atas tanah, apabila tanah dimiliki oleh lebih dari satu orang, maupun izin dari instansi yang berwenang. Sedangkan untuk penerima hak tanggungan dalam hal ini bank, PPAT akan memeriksa dokumen anggaran dasar perusahaan, surat kuasa direksi, KTP yang mewakili direksi. Adapun terkait objek jaminan, PPAT akan memeriksa dokumen seperti sertifikat hak atas tanah dan mengenai kesesuaian sertifikat pada kantor pertanahan.³⁰

PPAT sebelum membuat APHT perlu memastikan kedudukan dan kewenangan bertindak calon pemberi hak tanggungan yang hadir di hadapannya secara teliti mengingat kewenangan bertindak seseorang merupakan hal yang fundamental dalam pembuatan akta. Kesalahan dalam mengetahui kewenangan bertindak seseorang dapat merugikan hak pihak lain yang seharusnya turut memberikan persetujuan atas pembebanan hak tanggungan. Seorang PPAT perlu memastikan apakah penghadap berwenang untuk melakukan tindakan hukum cukup atas dirinya sendiri atau membutuhkan persetujuan dari pihak lain seperti istri yang memiliki hak atas objek harta bersama.

Dalam kasus ini, kesalahan yang terjadi adalah dalam menentukan pihak yang berwenang untuk memberi persetujuan atas tindakan hukum RS dimana LL yang merupakan istri dari perkawinannya yang kedua kalinya seharusnya tidak memiliki hak untuk memberikan persetujuannya atas objek jaminan hak tanggungan yang dalam hal ini adalah tanah dan bangunan karena objek tersebut merupakan harta bersama yang belum terbagi antara RS dengan mantan istrinya yaitu RP.

Dalam hal ini seharusnya yang berwenang memberikan persetujuan adalah RP karena terdapat haknya dalam objek harta bersama tersebut. Kesalahan penentuan pihak yang berwenang untuk memberikan persetujuan dapat terjadi karena kesalahan yang ada pada pihak RS, LL, PT BPR BM, dan PPAT. RS dan LL yang tidak memahami prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak menjelaskan kepada PT BPR BM dan PPAT mengenai status tanah dan bangunan sebagai harta bersama dari perkawinannya yang terdahulu yakni dengan RP, kemudian PT BPR BM yang kurang melakukan analisis mendalam mengenai debiturnya, dan status objek jaminan serta PPAT melakukan kesalahan berupa tidak cermat dalam menentukan kewenangan bertindak RS dengan LL.

Seorang PPAT seharusnya tidak sekadar bergantung pada keterangan para penghadap dalam menentukan kewenangan bertindak penghadap dan pihak-pihak yang perlu dimintakan persetujuannya. PPAT seharusnya juga memeriksa kesesuaian keterangan para penghadap dengan dokumen-dokumen identitas yang ditunjukkan. Dalam hal ini PPAT patut diduga tidak berhati-hati dalam menjalankan tugasnya dengan berdasar pada LL adalah istri sah dari RS dan tanpa memeriksa lebih jauh apakah RS memiliki perkawinan yang terdahulu atau tidak, dan

28 Jonas Taslim, *PPAT dan Peralihan Hak Atas Tanah (Suatu Analisis Yuridis Normatif)*, (Bandung: Tarsito, 2009), hlm. 11.

29 Isanova Kurnia Sani, "Pengikatan Hak Tanggungan Atas Tanah Harta Peninggalan Yang Dibuat Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1228K/PDT/2018)," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2019), hlm. 116.

30 *Ibid.*

apakah status tanah tersebut diperoleh dalam perkawinan antara RS dan LL atau tidak.

PPAT menganggap bahwa tanah dan bangunan yang akan menjadi objek jaminan hak tanggungan merupakan harta bersama dari RS dan LL sehingga yang dimintai untuk memberikan persetujuan atas tindakan hukum RS adalah LL. Seharusnya PPAT lebih berhati-hati dan memeriksa terlebih dahulu dokumen kutipan akta nikah dan kartu keluarga RS. Pada kutipan akta nikah, jika seseorang pernah menikah sebelumnya, akan dicantumkan identitas istrinya yang terdahulu. Dengan memeriksa kutipan akta nikah, PPAT dapat mengetahui bahwa RS sebelumnya pernah melakukan perkawinan dengan RP.

Selain kutipan akta nikah, PPAT juga dapat mengetahui adanya perkawinan RS yang terdahulu dengan melihat kartu keluarga RS. Dalam kartu keluarga akan tercantum nama anak-anak RS yang mana akan terlihat bahwa usia anak-anak RS lebih tua dibanding usia perkawinan antara RS dengan LL. Berdasarkan kutipan akta nikah dan kartu keluarga, seharusnya PPAT telah dapat mengetahui bahwa RS pernah memiliki istri sebelumnya.

Mengenai tanah dan bangunan rumah tinggal yang menjadi objek hak tanggungan, dalam Sertipikat Hak Milik No. 88/SL dan Sertipikat Hak Milik No. 89/SL tercatat atas nama RS. Maka, secara yuridis formil orang yang tercatat namanya dalam sertipikat hak milik tersebut memiliki kewenangan untuk bertindak atas objek tanah dan bangunan tersebut. Namun, PPAT seharusnya menelusuri mengenai kebenaran materil berupa riwayat dan asal perolehan hak atas tanah tersebut, terutama mengenai kapan RS memperoleh hak atas tanah tersebut. Apabila diperlukan, PPAT dapat menanyakan tentang riwayat tanah kepada pejabat setempat yaitu kelurahan untuk mengetahui riwayat tanah dan bangunan tersebut.

Dalam kasus ini, PPAT tidak berhati-hati karena langsung mengambil kesimpulan bahwa tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama RS dan LL. Seharusnya PPAT dapat menelusuri lebih lanjut tentang riwayat tanah dan bangunan tersebut. Penelusuran tersebut dapat dilakukan oleh PPAT dengan cara membandingkan waktu saat diperolehnya tanah tersebut oleh RS yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik dan waktu saat RS melangsungkan perkawinannya dengan LL yang tercantum dalam kutipan akta nikah. Dari perbandingan waktu tersebut dapat ditemukan fakta bahwa RS memiliki tanah dan bangunan tersebut sebelum perkawinannya dengan LL sehingga PPAT seharusnya dapat mengetahui bahwa status tanah dan bangunan tersebut bukan merupakan harta bersama antara RS dengan LL.

Selain itu, tanpa dilandasi prinsip kehati-hatian dan ketelitian PPAT telah membuat APHT setelah kematian RS yang mana dalam APHT tersebut terdapat kejanggalan berupa tercantumnya tanda tangan dari almarhum RS dan pembuatan APHT tersebut didasari oleh SKMHT mengenai hak atas tanah telah terdaftar yang sudah berakhir masa berlakunya untuk dapat diikuti dengan pembuatan APHT. Menurut Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatur bahwa SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Dalam kasus ini, SKMHT diberikan pada tanggal 3 Juli 2013 sedangkan APHT tersebut dibuat 3,5 bulan kemudian yakni tanggal 23 Oktober 2013. Apabila memperhatikan Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan, seharusnya SKMHT tersebut tidak dapat dijadikan dasar pembuatan APHT karena masa berlaku SKMHT tersebut telah berakhir dan SKMHT menjadi batal demi hukum.

Dari fakta yang dapat ditemukan oleh PPAT dalam dokumen-dokumen yang telah penulis uraikan, apabila dihubungkan dengan adanya fakta bahwa RS pernah melangsungkan perkawinan sebelumnya, kemudian mengenai status tanah dan bangunan yang diperoleh sebelum

RS melangsungkan perkawinan dengan LL sehingga tanah dan bangunan tersebut bukanlah harta bersama di antara mereka, seharusnya PPAT dapat memastikan dengan menanyakan kembali kepada RS dan LL apakah tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama mereka atau tidak.

PPAT dapat saja dilepaskan dari tanggung jawab apabila ia dapat membuktikan bahwa RS dan LL dengan sengaja menutup-nutupi asal usul perolehan tanah dan bangunan tersebut sehingga memberikan dokumen atau keterangan yang palsu tentang kewenangan bertindak mereka dan riwayat tanah dan bangunan. Namun, PPAT tidak dapat lepas dari tanggung jawab karena ia tidak dapat membuktikan hal tersebut dan ditambah pula ia melakukan kesalahan dengan membuat APHT berdasarkan SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya serta terdapat kejanggalan di mana dalam APHT tersebut tercantum tanda tangan RS yang faktanya telah meninggal dunia sebelum dibuatnya APHT. Hal ini menunjukkan seolah-olah RS masih hidup dan membebankan hak tanggungan secara langsung tanpa melalui SKMHT terlebih dahulu.

PPAT yang tidak teliti dalam memeriksa dokumen identitas RS dan LL, objek jaminan, dan SKMHT yang ada menimbulkan konsekuensi bagi PPAT bahwa ia tidak mengetahui kebenaran materil mengenai tanah dan bangunan yang menjadi jaminan sehingga dalam membuat APHT tidak meminta persetujuan dari pihak yang seharusnya mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut. Tindakan PPAT yang tidak menelusuri lebih lanjut asal usul perolehan tanah dan status perkawinan RS yang terdahulu merupakan suatu kelalaian dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatan. Seharusnya PPAT harus teliti dan hati-hati dalam menjalankan jabatannya dan ia dapat menolak untuk melakukan pembuatan APHT karena apabila terdapat kesalahan dalam pembuatan akta tentu saja dapat merugikan para pihak yang bersangkutan termasuk PPAT itu sendiri.

Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT diatur bahwa apabila dalam menjalankan tugas dan jabatannya PPAT terbukti melakukan pelanggaran, maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT. Namun, apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana maka terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang terdapat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

Perbuatan PPAT bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam KUHPerdata, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut Perkaban Nomor 1 Tahun 2006), kewajiban PPAT pada sebelum, pada saat, dan setelah pembuatan APHT, serta melanggar kode etik PPAT dengan uraian sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1365 KUHPerdata

Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan menyatakan bahwa “mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam perbuatan hukum terhadap harta bersama seperti menjual, menggadaikan dan menjaminkan harta bersama. Apabila suami atau istri melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama tanpa persetujuan pasangannya maka perbuatan tersebut dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur sepakat yang merupakan syarat subjektif sahnyanya perjanjian, atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian yang menentukan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga RP yang dalam hal ini dirugikan dengan adanya perjanjian kredit dan APHT tersebut dapat meminta

pembatalannya kepada hakim di pengadilan.

Menurut J. Satrio, untuk membatalkan sebuah perjanjian harus dilakukan dengan mengajukan gugatan sehingga pengadilan akan mengeluarkan putusan yang bersifat konstitutif untuk membatalkan perjanjian tersebut. Di samping itu, kita dapat ragu-ragu, apakah perjanjian yang bersangkutan mempunyai kausa yang tidak halal atau tidak dan pada akhirnya sesudah ada putusan hakim, baru kita tahu bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ada (batal demi hukum).³¹ APHT dinyatakan cacat hukum oleh Pengadilan Negeri Batam juga disebabkan oleh perbuatan melawan hukum PPAT yang membuat APHT tersebut.

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Seseorang yang dengan sengaja melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain maka terlihat sifat aktif, sebaliknya apabila seseorang sengaja tidak berbuat sesuatu atau diam padahal ia mengetahui bahwa seharusnya ia melakukan sesuatu agar tidak merugikan pihak lain maka hal ini merupakan sifat pasif.³²

Apabila dikaitkan dengan kasus APHT yang dibuat oleh PPAT, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukumnya diuraikan sebagai berikut:

- a. Adanya unsur perbuatan melawan hukum
Perbuatan PPAT yang tidak teliti, dan hati-hati telah membuat APHT berdasarkan SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya, dibuat setelah debitur yakni RS meninggal dunia dengan mencantumkan tanda tangan almarhum RS seolah-olah ia masih hidup dan membebaskan hak tanggungan atas harta bersama secara langsung, serta PPAT tidak mengecek apakah tanah tersebut merupakan harta bersama atau tidak, sehingga tidak adanya persetujuan dari RP selaku mantan istri dari almarhum RS mengenai penjaminan harta bersama yang masih menjadi haknya karena saat terjadi perceraian, harta bersama tersebut belum terbagi. Hal tersebut merupakan unsur perbuatan melawan hukum karena apa yang dinyatakan tidak sesuai dengan bukti-bukti hukum yang ada.
- b. Adanya kerugian yang ditimbulkan
Perbuatan PPAT yang tidak teliti dan hati-hati dengan tidak mengecek apakah tanah tersebut merupakan harta bersama atau tidak sehingga tidak adanya persetujuan dari RP menyebabkan kerugian bagi RP dan anak-anaknya karena tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunannya.
- c. Adanya kesalahan
Perbuatan PPAT yang tidak teliti, dan hati-hati telah membuat APHT berdasarkan SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya, dibuat setelah debitur yakni RS meninggal dunia dengan mencantumkan tanda tangan almarhum RS seolah-olah ia masih hidup dan membebaskan hak tanggungan atas harta bersama secara langsung, serta PPAT tidak mengecek apakah tanah tersebut merupakan harta bersama atau tidak, sehingga tidak adanya persetujuan dari RP selaku mantan istri dari almarhum RS mengenai penjaminan harta bersama yang masih menjadi haknya karena saat terjadi perceraian, harta bersama tersebut belum terbagi. Berdasarkan hal-hal tersebut maka PPAT melakukan kesalahan yang bertentangan dengan hukum.
- d. Ada hubungan antara kerugian dengan kesalahan
Kesalahan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan PPAT berdasarkan uraian di

31 J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku II*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 129.

32 MA. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 13.

atas merupakan perbuatan yang memberikan kerugian bagi RP yang masih memiliki hak atas harta bersama tersebut.

Menurut Munir Fuady, dalam suatu gugatan perdata, pihak yang mengajukan gugatan yakni korban dari perbuatan melawan hukum harus membuktikan banyak hal termasuk kesalahan dari pelaku jika perbuatan melawan hukum tersebut merupakan kelalaian atau kesengajaan, pembuktian ini tidak mudah dilakukan.³³

2. Melakukan pelanggaran yang diatur dalam Pasal 28 ayat (4) huruf a, b, d, g, i, dan j Perkaban Nomor 1 Tahun 2006
 - a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

PPAT dalam hal ini patut diduga membantu melakukan permufakatan jahat dengan PT BPR BM dengan cara membantu PT BPR BM yang berupaya melegalkan SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya untuk dapat dibuat APHT dan mendaftarkannya di kantor pertanahan agar terbit sertipikat hak tanggungan sehingga diharapkan nantinya PT BPR BM dapat menjadi kreditor preferen. Hal ini tentu saja menimbulkan sengketa dengan diajukannya gugatan di Pengadilan oleh RP yang merasa dirugikan haknya.
 - b. Melakukan perbuatan membuat akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

Dalam hal ini, PPAT membuat APHT sebagai permufakatan jahatnya dengan PT BPR BM dengan mencantumkan tanda tangan RS yang telah meninggal dunia sehingga seolah-olah RS masih hidup dan membebaskan hak tanggungan secara langsung dan tidak melalui SKMHT. Hal ini tentu saja menimbulkan sengketa dengan diajukannya gugatan di Pengadilan oleh RP yang merasa dirugikan haknya.
 - c. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

Tercantumnya tanda tangan RS yang telah meninggal dunia pada APHT adalah bukti bahwa PPAT memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta.
 - d. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya;

Telah terbukti di pengadilan bahwa RS meninggal dunia pada tanggal 13 September 2013 dan pada APHT tersebut tercantum tanda tangan RS tanggal 23 Oktober 2013. Hal ini sungguh mustahil bagaimana mungkin RS yang telah meninggal dunia dapat hadir di hadapan PPAT dan memberikan tanda tangannya pada akta. Selain itu, LL bukanlah pihak yang berwenang memberikan persetujuan, dikarenakan harta tersebut merupakan harta bersama RS dengan RP. Jadi, seharusnya RP yang memberi persetujuan.
 - e. PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai dengan akta yang dibuatnya;

PPAT dalam hal ini tidak membacakan aktanya di hadapan RS karena faktanya RS telah meninggal dunia, dan RP pada saat itu tidak dimintai persetujuannya sehingga tidak hadir dan ia tidak mengetahui apapun mengenai akta tersebut.
 - f. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.

Dalam hal ini, LL merupakan pihak yang tidak berwenang memberikan persetujuan

³³ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, cet.5, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 99.

dalam APHT tersebut karena tanah dan bangunan tersebut bukanlah harta bersamanya dengan RS, melainkan harta bersama RS dengan RP. Sehingga harusnya RP lah yang berwenang memberi persetujuan.

PPAT melakukan pelanggaran dengan tidak mengikutsertakan atau meminta persetujuan RP selaku pihak yang juga berhak atas harta bersama yang dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa dalam hal tanah dan bangunan merupakan harta bersama, maka PPAT wajib meneliti karena dalam objek tersebut terdapat 2 (dua) hak suami istri yang seimbang sehingga tidak boleh merugikan salah satu pihak. PPAT seharusnya memperhatikan kewenangan bertindak dari RS apakah memiliki kewenangan yang utuh untuk menjamin objek tersebut atau harus memerlukan persetujuan dari pasangannya.

Dalam menentukan siapa pasangan RS yang berwenang dalam memberikan persetujuan, PPAT harus teliti dengan memeriksa akta nikah dihubungkan dengan waktu perolehan SHM tersebut. Namun, PPAT tidak cermat sehingga ia salah dalam menentukan pasangan RS yang tepat dalam memberikan persetujuan terkait menjamin harta bersama.

PPAT yang membuat APHT didasari SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya, dibuat setelah debitur yakni RS meninggal dunia dengan mencantumkan tanda tangan almarhum RS seolah-olah ia masih hidup dan membebaskan hak tanggungan atas harta bersama secara langsung, serta PPAT tidak mengecek apakah tanah tersebut merupakan harta bersama atau tidak, sehingga tidak adanya persetujuan dari RP selaku mantan istri dari almarhum RS mengenai penjaminan harta bersama yang masih menjadi haknya karena saat terjadi perceraian, harta bersama tersebut belum terbagi. Berdasarkan hal tersebut, APHT yang dibuat mengandung kepalsuan materil karena tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan berdasarkan Pasal 28 ayat (2) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, dijatuhi hukuman karena melakukan perbuatan pidana yang diancam hukuman paling lama 5 tahun atau lebih berat berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan melanggar kode etik profesi.

3. Bertentangan dengan Pasal 34 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 mengenai sumpah jabatan PPAT

PPAT seharusnya wajib menjalankan ketentuan undang-undang berkaitan dengan jabatannya yaitu dalam hal membuat akta otentik harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT juga harus peka, tanggap, mempunyai ketajaman berfikir dan mampu memberikan analisis yang tepat terhadap setiap fenomena hukum dan sosial yang muncul sehingga akan tumbuh sikap keberanian dalam mengambil tindakan yang tepat. Keberanian maksudnya melakukan perbuatan hukum yang tepat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku melalui akta yang dibuatnya dan menolak dengan tegas pembuatan akta yang bertentangan dengan hukum, moral, dan etika.

PPAT tidak mencerminkan janji yang telah diucapkan yaitu dengan tidak menaati peraturan perundang-undangan, bersikap jujur, tertib, cermat, dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak. Dalam perbuatan terhadap harta bersama, PPAT harus mendapat data yang benar dengan cara memeriksa semua dokumen asli dan teliti dalam memeriksa dokumen tersebut disesuaikan dengan pernyataan klien sehingga dapat terlihat apakah ada perbuatan melawan hukum atau tidak.

4. Melanggar kewajiban PPAT pada sebelum, pada saat, dan sesudah pembuatan APHT

PPAT lalai dalam hal proses sebelum pembuatan akta karena harusnya pada saat ia menerima dokumen-dokumen dari para pihak ia menolak untuk membuat APHT karena

SKMHT yang ada telah habis masa berlakunya, RS telah meninggal dunia, dan tidak ada persetujuan mengenai penjaminan harta bersama dari RP selaku mantan istri RS yang masih berhak atas harta bersama yang belum terbagi pada saat perceraian mereka. Kemudian LL bukan merupakan istri yang berwenang memberikan persetujuan atas penjaminan harta bersama karena harta bersama tersebut merupakan harta yang diperoleh dalam perkawinan RS dengan RP, bukan RS dengan LL.

Pada saat pembuatan akta harusnya PPAT memastikan pihak yang hadir adalah orang yang cakap dan berwenang melakukan perbuatan hukum. Melalui pemeriksaan dokumen, seharusnya PPAT telah mengetahui bahwa SKMHT sudah tidak berlaku dan LL bukan merupakan orang yang berwenang memberi persetujuan kemudian RS telah meninggal sehingga seharusnya PPAT tidak melanjutkan pembuatan akta tersebut hingga mencantumkan tandatangan RS yang telah meninggal dunia pada APHT.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT telah lalai karena melanggar ataupun tidak melakukan penolakan dalam pembuatan APHT. Prinsip kehati-hatian sangat diperlukan dalam hal perbuatan hukum mengenai harta bersama artinya harus teliti dalam pemeriksaan berkas, pembuatan akta, dan menentukan kedudukan bertindak dari para pihak dalam akta.

5. Melanggar kewajiban PPAT yang diatur dalam Pasal 3 kode etik PPAT

PPAT melanggar kode etik PPAT yang mengatur bahwa PPAT wajib untuk bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. PPAT tidak mencerminkan sikap bertanggung jawab yaitu melaksanakan tugasnya dengan tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian sehingga menyebabkan kerugian terhadap pihak lain. Dengan menjunjung tinggi prinsip tersebut diharapkan PPAT lebih teliti dan hati-hati dalam menjalankan tugasnya mengingat PPAT adalah perpanjangan tangan dari BPN sehingga diharapkan bisa memberikan data yang sah dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, dan kepatutan.

Menurut pasal 6 ayat (1) kode etik PPAT, terhadap pelanggaran kode etik yang dilakukan PPAT dapat dikenakan sanksi oleh dewan kehormatan berkoordinasi dengan majelis pengawas berupa:³⁴

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Adapun tanggung jawab PPAT terhadap APHT yang mengandung cacat hukum dapat diuraikan dalam tanggung jawab secara administratif, tanggung jawab secara keperdataan, dan tanggung jawab secara pidana dengan uraian sebagai berikut:

1. Tanggung jawab secara administratif

Kesalahan administrasi yang dilakukan oleh PPAT dapat menimbulkan konsekuensi hukum dimana PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya. Pertanggungjawaban secara administratif ditentukan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk, maka PPAT tersebut dapat dikenakan teguran tertulis hingga pemberhentian jabatannya sebagai PPAT. Hal ini tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian

34 Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 6 ayat (1).

akibat perbuatan PPAT yang mengabaikan ketentuan-ketentuan tersebut.

Dikaitkan dengan kasus, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif dikarenakan ia mengabaikan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mana seharusnya PPAT menolak untuk membuat akta dikarenakan salah satu pihak atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian yakni LL yang tidak berwenang untuk menjadi salah satu pihak dalam akta dan RS yang faktanya telah meninggal sehingga tidak mungkin menjadi pihak yang dapat hadir menandatangani APHT tersebut.

Pasal 28 ayat (2) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 menyatakan bahwa PPAT yang melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Berdasarkan uraian analisis Penulis di atas, PPAT telah melakukan pelanggaran berat yang diatur pada Pasal 28 ayat (4) huruf a, b, d, f, g, i, dan j Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 sehingga ia dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.

2. Tanggung jawab secara keperdataan

Tanggung jawab PPAT secara perdata atas akta yang dibuatnya, dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materil akta. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta PPAT, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap PPAT tersebut.

Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga tersebut terhadap PPAT didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau antara PPAT dengan para penghadap. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata.

Perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif, artinya melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Selain itu terdapat sifat pasif, artinya tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian.

Berdasarkan uraian penulis di atas, PPAT memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPperdata sehingga ia dapat dituntut untuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga oleh RP yang dirugikan haknya.

3. Tanggung jawab secara pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Dalam kasus ini, PPAT dapat bertanggung jawab secara pidana berdasarkan Pasal 263 ayat (1) KUHP yang berbunyi: “barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan utang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”. Lebih lanjut, Pasal 264 KUHP menegaskan bahwa pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun jika dilakukan terhadap akta-akta otentik. Menurut R. Soesilo, surat yang dimaksud di sini adalah baik yang ditulis tangan, dicetak, maupun ditulis memakai mesin tik, dan lain-lain.³⁵ Menurutnya, adapun bentuk-bentuk

³⁵ R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serta Komentar-komentarnya Lengkap Pasal demi Pasal*, (Bogor: Politeia, 1991), hlm. 195

pemalsuan surat dilakukan dengan cara:³⁶

- a. Membuat surat palsu dengan memuat isi yang tidak benar dan bukan semestinya.
- b. Memalsukan surat dengan mengubah sedemikian rupa sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli. Caranya dapat dengan mengurangkan, menambah atau merubah sesuatu dari surat itu.
- c. Memalsukan tanda tangan juga termasuk dalam pengertian memalsukan surat.

Dalam kasus ini, PPAT membuat APHT dengan mencantumkan tandatangan almarhum RS sehingga seolah-olah ia masih hidup dengan secara langsung telah membebaskan hak tanggungan atas objek jaminan berupa harta bersama. Hal ini tentu saja merugikan pihak RP karena ia tidak pernah memberikan persetujuan untuk membebaskan hak tanggungan atas harta bersamanya yang belum terbagi.

3. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, maka simpulan penulisan jurnal ini adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit yang dijamin dengan pembebanan hak tanggungan berupa tanah yang merupakan harta bersama yang dinyatakan cacat hukum berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 224 K/PDT/2020 tetap berlaku dan mengikat para pihak, dikarenakan pembebanan hak tanggungan hanya merupakan perjanjian *accessoir* belaka. Adanya cacat hukum dalam pembebanan hak tanggungannya tidak serta merta membatalkan atau menghapuskan perjanjian pokoknya (perjanjian kredit).
2. Perbuatan melawan hukum PPAT yang meliputi pembuatan APHT dengan objek harta bersama tanpa meminta persetujuan dari RP selaku mantan istri dari RS yang masih berhak atas harta bersama yang belum terbagi saat perceraian, perbuatan PPAT yang memproses SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya menjadi APHT dengan mencantumkan tanda tangan RS yang telah meninggal dunia mengakibatkan PPAT harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara administratif, perdata, dan pidana. Pertanggungjawaban secara administratif yaitu PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat, secara perdata yaitu PPAT dapat dimintai penggantian biaya, ganti rugi dan bunga akibat perbuatannya yang merugikan RP, secara pidana PPAT dapat dikenai pidana berdasarkan Pasal 263 ayat (1) KUHP berkaitan dengan pemalsuan keterangan dalam akta yang mana dalam APHT tertanggal 23 Oktober 2013 tersebut mencantumkan tandatangan RS yang faktanya telah meninggal dunia tanggal 13 September 2013 sehingga terlihat seolah-olah ia masih hidup dengan secara langsung telah membebaskan hak tanggungan atas objek jaminan berupa harta bersama. PPAT juga telah melakukan pelanggaran terhadap kode etik sehingga dapat diberi sanksi berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara dari keanggotaan IPPAT, pemecatan keanggotaan IPPAT, bahkan pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan IPPAT oleh dewan kehormatan berkoordinasi dengan majelis pengawas.

3.2 Saran

Berdasarkan uraian pembahasan dan simpulan, maka saran yang dapat diberikan sebagai berikut:

1. Dari simpulan bahwa bank telah kehilangan jaminan hak tanggungan maka hal itu tentunya menyebabkan bank tidak memiliki hak tanggungan sebagai jaminan yang memberikan hak preferen. Bank seharusnya tidak kehilangan jaminan dengan hak

³⁶ *Ibid.*

tanggungannya apabila menerapkan prinsip kehati-hatian dan terhadap anggota dewan komisaris, direksi, atau pegawai bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan undang-undang perbankan dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank maka berdasarkan Pasal 49 ayat (2) huruf b UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dapat diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 tahun dan paling lama 8 tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp 100.000.000.000 (seratus miliar rupiah).

2. PPAT seharusnya mensyaratkan bahwa perjanjian perkawinan pemisahan harta hendaknya dibuat oleh para pihak sehingga masing-masing pihak dapat bertindak atas hartanya sendiri, dan apabila tidak terdapat perjanjian perkawinan maka saat terjadi perceraian sebaiknya segera dilakukan pembagian harta bersama. Hal itulah yang seharusnya dilakukan oleh PPAT kepada para penghadap yang akan membebaskan hak tanggungan. PPAT yang tidak menjalankan hal tersebut konsekuensinya dapat dianggap lalai dan harus dijatuhi sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN. No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019.

_____. *Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

B. Buku

Anshary, M. *Harta Bersama Perkawinan dan Permasalahannya*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2016.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Djojodirjo, MA. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.

Haykal, Hassanain dan Johannes Ibrahim. *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

Ikmassari, Ika dan Rudi Indrajaya. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Jakarta: Visimedia, 2016.

Satrio, J. *Hukum Harta Perkawinan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.

Sibarani, Bachtiar. *Asas-Asas Pendaftaran Hak Atas Tanah*. Surabaya: Ilmu Pustaka, 2011.

Soesilo, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serta Komentar-komentarnya Lengkap Pasal demi Pasal*. Bogor: Politeia, 1991.

Susanto, Happy. *Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadi Perceraian-Pentingnya Perjanjian Perkawinan Untuk Mengantisipasi Masalah Harta Gono-Gini*. Jakarta: Visimedia, 2008.

Suyatno, Anton. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencana, 2016.

Tambunan, Wilson dan Toman. *Hukum Bisnis*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Taslim, Jonas. *PPAT dan Peralihan Hak Atas Tanah (Suatu Analisis Yuridis Normatif)*. Bandung: Tarsito, 2009.

C. Jurnal

Harsono, Boedi. "Tanah Sebagai Jaminan Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 19, No. 5 (1989).

Hubertina, Elva Monica. "Peralihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.KTB)." *Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 1 (2021).

Hutagalung, Arie. "Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Vol. 38, No. 2 (2008).

Siregar, Taufik dan Binka LG Simatupang. "Tinjauan Yuridis Akibat Perceraian terhadap Pembagian Harta Gono-Gini Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Putusan Nomor: 706/Pdt.G/2012/PN.Medan," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 4, No. 2 (Desember 2017).

D. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Batam. Putusan No. 170/Pdt.G/2016/PN.BTM.

Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 234/PDT/2017/PT.PBR.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No. 224 K/PDT/2020.

E. Tesis

Dewi, Yulia Faradhyta. "Peralihan Harta Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 463 PK/PDT/2017)." Tesis Magister Universitas Indonesia, 2018.

Sani, Isanova Kurnia. "Pengikatan Hak Tanggungan Atas Tanah Harta Peninggalan Yang Dibuat Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1228K/PDT/2018)." Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2019.

F. Internet

Bawono, Adi Condro. "Konsekuensi Hukum Perjanjian Kartu Kredit Terhadap Suami/Istri", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl3921/konsekuensi-hukum-perjanjian-kartu-kredit-terhadap-suami-istri>. Diakses 25 Maret 2021.