

BAB II

TINJAUAN UMUM PEMBERIAN KREDIT DAN PENDAFTARAN HAK TANGUNGAN

A. Pengertian Kredit

1. Pengertian Kredit

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 ayat 11, menyebut bahwa Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pengertian kredit, cenderung terlihat bahwa premis yang sah dari pemahaman kredit adalah mendapatkan - mendapatkan dalam terang pengaturan antara peminjam dan bos pinjaman.²⁵ Pada dasarnya pinjam meminjam ini telah diatur dalam Buku III Bab ke XIII khususnya Pasal 1754- 1769 KUH Perdata. Artinya dalam proses pemberian pemberian kredit harus dilaksanakan dengan dasar perjanjian pinjam – meminjam uang antara kreditur dan debitur dengan jaminan atas suatu benda. Disamping itu, harus juga berdasarkan ketentuan peraturan perundang – undangan yang terkait, sehingga disini asas kebebasan berkontrak berlaku.²⁶

Kegiatan kredit sangat erat kaitannya dengan manajer keuangan, di mana masing-masing pihak memiliki alasan dan target tersendiri dalam mengajukan kredit ke bank. Sebagai contoh, yayasan perbankan atau

²⁵ Hendri Raharji, *“Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit”*, (Yogyakarta: MedPress, 2012), hal. 6-7

²⁶ Sentosa Sembiring, *“Hukum Perbankan”*, (Bandung, Bandar Maju, 2000), hal. 67.

sejenisnya memberikan kredit dengan tujuan untuk memperoleh pendapatan dari uang muka.. Keabsahan dalam perjanjian kredit dan perikatan jaminan merupakan salah satu kunci utama bagi pihak bank dalam upaya untuk meminimalkan resiko kredit.²⁷ Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan pengaturan penjaminan, bank diharapkan untuk benar-benar memahami dan fokus pada bagian-bagian yang sah dari demonstrasi yang sah untuk melindungi bank dari pertaruhan kredit yang mungkin terjadi dan dengan tujuan akhir agar kualitas portofolio kredit yang sehat dan produktivitas bank dapat dijaga dengan baik.

2. Macam-Macam Fasilitas Kredit

Fasilitas kredit adalah produk yang ditawarkan oleh bank kepada nasabah. Kredit dapat dikelompokkan menjadi beberapa golongan bagian, yaitu:

a. Kredit dilihat dari tujuannya, yang terdiri dari;

1) Kredit konsumtif, merupakan kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperoleh atau membeli barang – barang tertentu untuk memenuhi kebutuhan hidup.

2) Kredit produktif, merupakan kredit dengan tujuan untuk memperlancar jalan suatu produksi

b. Kredit dilihat dari sudut jangka waktunya, yang terdiri dari;

1) kredit jangka pendek, diberikan jangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.

²⁷ Hendri Raharji, *Op.Cit*, hal. 2

- 2) kredit jangka menengah, diberikan jangka waktu 1 (satu) s/d 3 (tiga) tahun.
- 3) kredit jangka Panjang, diberikan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.²⁸

c. Kredit dilihat dari jaminannya, yang terdiri dari;

- 1) kredit tanpa jaminan, merupakan kredit yang sering di sebut dengan istilah blangko, diberikan kepada nasabah tanpa adanya jaminan. Pemberian kredit ini tidak berarti tidak memiliki jaminan sama sekali melainkan, jaminan yang berbentuk bonafiditas dan prospek usaha debitur tetap diperhatikan dan ditenkan dengan sungguh – sungguh pada kreditnya.
- 2) kredit dengan jaminan, merupakan kredit dengan jaminan dari debiturnya yang berupa harta atau benda atau surat berharga lainnya.²⁹

3. Para Pihak Dalam Pembuatan Kredit

Pihak dalam perjanjian disebut sebagai subyek hukum. Subyek Hukum tersebut ada dua, yaitu :

- a. Orang
- b. Badan Hukum

Perjanjian hanya mengikat pihak-pihak sebenarnya atau tidak mengikat pertemuan yang berbeda. Pemahaman hanya menempatkan hak istimewa dan komitmen di antara pertemuan yang membuatnya. Pihak yang

²⁸ Diakses dari laman berita : "<https://www.merdeka.com/jateng/pengertian-kredit-fungsi-dan-tujuannya-perlu-diketahui-klm.html>" , (Pada tanggal 23 Februari 2023, Pukul 01.10 WIB)

²⁹ *Ibid.*

berkewajiban untuk melakukan pameran dikenal sebagai pemegang utang sementara pihak yang memenuhi syarat untuk presentasi dikenal sebagai pemberi pinjaman. Sebagai pihak yang berfungsi, bos pinjaman dapat membuat langkah orang yang berhutang tidak aktif yang lebih suka tidak memenuhi komitmen atau gagal bayar. Tindakan kreditur terbut dapat berupa memberi peringatan-peringatan atau menuntut dimuka pengadilan dan lain sebagainya.³⁰

Para pihak dalam perjanjian kredit adalah debitur dan kreditur. Kreditur dalam pasal 1 angka 4 dan 5 rancangan Undang-Undang perkreditan perbankan adalah bank yang menyediakan kredit kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit. Debitur adalah badan hukum atau badan lain yang menerima kredit dari kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Bank dalam undang-undang nomor 10 tahun 1998 adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat. Obyek dalam perjanjian kredit adalah sejumlah uang tertentu yang sistim pembayarannya dilakukan secara mengangsur dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.³¹

4. Syarat-Syarat Pembuatan Kredit

Syarat pembuatan Kredit tidak terlepas dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau yang disebut sebagai syarat sah perjanjian, antara lain:

a. Kesepakatan (*agreemen atau consensus*)

³⁰ Purwahid Parik, "Dasar-dasar Hukum Perikatan", (Bandung, Maju Mundur, 1994) hal. 2.

³¹ Evi Ariyanti, "Hukum Perjanjian, Yogyakarta", (Yogyakarta, Penerbit Ombak, 2013 hal. 59

- b. Kecakapan (*capacity*)
- c. Hal yang tertentu (*certain of term*)
- d. Sebab yang halal (*legality*)

Dalam pada point pertama bahwa hal yang sangat mendasar dalam sahnya sebuah perjanjian adalah kesepakatan. Kesepakatan tersebut sangat diperlukan dalam pemberian kredit kepada nasabah, dimana antara Kreditor dan Debitur sebelum melakukan atau melaksanakan perjanjian tersebut, maka para pihak akan membuat kesepakatan dengan beberapa hal-hal yang termuat didalamnya, termasuk kesepakatan dalam pemberian kredit, kesepakatan dalam pemberian bunga, dan kesepakatan akan pemberian jaminan.

Dalam hal kecakapan, hal yang utama yang perlu diperhatikan oleh pemberi kredit atau Kreditor adalah, bahwa Debiturnya cakap hukum atau tidak, dimana hal tersebut akan berpengaruh pada rasa kepercayaan si pemberi kredit dengan melihat rekorekord dari calon Debitur atau nasabahnya, baik itu dilihat dari umur si Debitur, ataupun dilihat dari B-Ceking si Debitur, hal tersebut juga termasuk dalam hal kecakapan atau *capacity*.

Hal Tertentu atau *certain of term*, yang menjadi obyek perjanjian harus jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian dengan ketentuan bahwa nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya (pasal 1333

KUHPerdata). Kejelasnya mengenai pokok perjanjian atau obyek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

Sebab yang Halal didalam Pasal 1320 merupakan generalisasi akan Perlindungan Konsumen, dimana dalam pemberian kredit kepada nasabah, Kredit juga harus tunduk pada undang-undang ataupun peraturan mengenai batas ambang dalam pemberian bunga kepada Debitur. Dalam membuat suatu perjanjian, isi dari pada perjanjian tersebut yang menggambarkan suatu tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak itu, harus dibenarkan atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang.

5. Hak dan Kewajiban Debitur

Didalam sebuah perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban yang berutang untuk menyerahkan harta benda yang bersangkutan dan menjaga harta benda tersebut sampai pada saat penyerahan. Mengenai perikatan memberikan sesuatu, undang-undang tidak merumuskan gambaran yang sempurna. Dari ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa perikatan memberikan sesuatu adalah perikatan untuk menyerahkan (*leveren*) dan merawat benda (*prestasi*) sampai pada saat penyerahan dilakukan.

Schuld merupakan kewajiban debitur untuk melakukan sesuatu terhadap kreditur. *Haftung* adalah komitmen orang yang berhutang untuk mewakili sumber daya pemegang hutang sebagai penggantian schuld. Dalam pengertian utang-piutang, schuld adalah kewajiban peminjam kepada pemberi pinjaman. Setiap peminjam memiliki komitmen untuk memberikan prestasi kepada pemberi pinjaman, oleh karena itu pemegang akun memiliki

komitmen untuk membayar penggantian kewajiban. Haftung adalah harta kekayaan pemegang hutang yang direpresentasikan sebagai penggantian kewajiban.³²

Kewajiban menyerahkan merupakan kewajiban pokok, dan kewajiban merawat merupakan kewajiban *preparatoir*. Kewajiban *preparatoir* maksudnya hal-hal yang harus dilakukan oleh debitur menjelang penyerahan dari benda yang diperjanjikan. Dengan perawatan benda tersebut dapat utuh, dalam keadaan baik, dan tidak turun harganya. Didalam kewajiban memberikan benda itu, ditentukan pula bahwa debitur harus memelihara benda-benda tersebut sebagai seorang bapak rumah tangga yang baik (*als een goed huis vader*). Perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Apabila yang berhutang tidak memenuhi kewajibannya didalam perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, maka diselesaikan dengan memberikan ganti rugi berupa biaya dan bunga” (pasal 1239 KUH Perdata). Yang berpiutang berhak menuntut penghapusan segala sesuatu yang dibuat berlawanan dengan perikatan, dan ia boleh meminta.³³

B. Jaminan

1. Jaminan Umum

Dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jaminan umum merupakan segala mengenai kebendaan Debitur yang bergerak maupun yang tidak bergerak ataupun yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari yang menjadi tanggungan untuk segala perikatan

³² Niru Anita Sinaga, “Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian”, (Jurnal hukum, Jakarta, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2019)

³³ *Ibid*, Jurnal hukum, Niru Anita Sinaga

perseorangan. Hal ini diatur dalam Pasal 1132 KUHPer, khususnya bahwa barang tersebut dijamin secara bersama-sama untuk setiap orang yang berutang, hasil dari penawaran barang tersebut dibagi menurut keseimbangan, khususnya menurut besar kecilnya piutang mereka yang terpisah, kecuali jika di antara para pemberi pinjaman terdapat penjelasan yang substansial di balik prioritas, namun tanpa pemahaman sebelumnya oleh para peserta rapat, maka bank mulai saat itu memiliki hak istimewa secara lisan atas barang milik peminjam. Jaminan umum difokuskan pada semua barang yang berada di tangan pemegang utang, khususnya barang bergerak dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada. Berikut merupakan contoh dari kelemahan jaminan umum :

- a. Para kreditur berstatus sebagai kreditur konkuren dimana kreditur konkuren terdapat dalam asas *Paritas creditorium* yaitu pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur, dilakukan secara sama rata (*pondsponds gewijs*) dan itu menyiratkan bahwa tempat bank-bank tersebut adalah sesuatu yang sangat mirip, tidak ada yang fokus satu sama lain.
- b. Kesulitan untuk mengidentifikasi dan menginvestasikan harta seseorang (debitur) dalam gugatan sita.
- c. Resiko timbul jika nilai harta debitur tidak dapat mengcover untuk pembayaran utangnya.

2. Jaminan Kebendaan

Adanya jaminan kebendaan adalah Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan sekaligus keyakinan hukum, baik bagi pemberi pinjaman maupun pemegang rekening. Bagi pemberi pinjaman, dengan mengikat suatu kewajiban dengan jaminan kebendaan, maka akan memberikan keyakinan yang sah untuk menjamin pembayaran kembali kewajiban pemegang utang apabila peminjam wanprestasi atau dinyatakan pailit. Perbedaan dalam jaminan akan memberikan jaminan yang sah kepada bank atau lembaga moneter lainnya atau masyarakat bahwa kewajiban pemegang rekening (piutang leaser) beserta preminya akan dikembalikan dengan cara memperjualbelikan objek jaminan kewajiban yang penting.

3. Jaminan Perorangan

Jaminan Perorangan merupakan Jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga berupa kesanggupan untuk menjamin pemenuhan, kewajiban-kewajiban debitur kepada Kreditor. Dalam jaminan perorangan dikenal dengan istilah *borgtocht*. Dalam penerapan Jaminan Perorangan termuat dalam ketentuan Pasal 1820 sampai dengan 1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jaminan perorangan juga dikenal dengan istilah penangungan dalam Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Penangungan ialah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditor, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.”

Dalam hal tujuan jaminan perorangan sama halnya dengan jaminan pada umumnya yaitu memberikan jaminan kepada Kreditur untuk dipenuhinya suatu prestasi atau utang oleh debitor yang melibatkan pihak ketiga sebagai penanggung jawab (*Personal Guaranty*). Namun ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam syarat untuk dapat dikategorikan sebagai penanggung, yaitu harus cakap hukum untuk mengikatkan diri dalam perjanjian maupun memenuhi perjanjian sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1827 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³⁴

C. Pendaftaran Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menentukan: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dipaksakan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, baik secara bersama-sama maupun tidak bersama-sama dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, untuk penggantian kewajiban-kewajiban tertentu, yang memberikan kedudukan yang sama bagi para pemberi pinjaman yang satu dengan pemberi pinjaman yang lain.”

Hak Tanggungan telah menggantikan kedudukan Hipotik dan *Credietverband* sebagai lembaga hak jaminan atas tanah sejak berlakunya

³⁴ Diakses dari laman berita : “<https://hukumexpert.com/jaminan-perorangan/?detail=ulasan>” (Pada tanggal 23 Februari 2023, Pukul 21:50 WIB)

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).³⁵ Bagaimanapun juga, pada saat itu hukum yang mengatur HT sebagaimana disinggung dalam Pasal 51 UUPA belum ada. Karena hukum yang mengatur Hak Tanggungan (HT) belum ada, maka pengaturan mengenai Kredit Rumah dan Crediet Verband digunakan untuk melengkapi kekurangan pengaturan Hak Tanggungan (HT) yang diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini secara eksplisit ditentukan dalam Pasal 57 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menentukan "Selama undang-undang tentang Hak Tanggungan yang dimaksud dalam Pasal 51 belum dibentuk, maka undang-undang tentang Hak Tanggungan diperintahkan, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut salam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan sampai dengan 1937-190."³⁶

Undang-undang Hak Tanggungan baru terwujud pada tahun 1996 dengan diundangkannya UU No. 4 Tahun 1996 ("Undang- Undang Hak Tanggungan"), yang dan mulai berlaku pada tanggal 9 April 1996. Pertimbangan lahirnya Undang- Undang Hak Tanggungan antara lain dituangkan dalam Diktum "menimbang" huruf (a) Undang- Undang Hak Tanggungan menyatakan: "bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak

³⁵ BF. Sihombing, "*Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia*" (Jakarta, Kencana, 2019) hal. 38.

³⁶ *Ibid*, BF. Sihombing

jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.”

2. Subyek Hak Tanggungan

Subyek hukum Hak Tanggungan dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan. Penerima atau pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditor, yang merupakan pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Penerima Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang atau Kreditor.³⁷

Kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut Pemegang utang dapat berupa penduduk Indonesia atau penduduk asing dan juga dapat berupa elemen sah Indonesia atau badan hukum asing. Orang luar negeri atau badan hukum asing dapat menjadi Pemberi Pinjaman yang memiliki Pinjaman Tanpa Agunan apabila kewajiban yang dimiliki oleh pemegang Rekening yang bersangkutan digunakan untuk kemajuan Indonesia, demikian sebagaimana ditentukan dalam Penjelasan Pasal 10 UU Hak Tanggungan, yang menyatakan:

³⁷ Arba, H. M., et al. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika, 2021 (Bumi Aksara).

“Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.”³⁸

3. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat menjadi obyek Hak Tanggungan, pada prinsipnya harus dipenuhinya syarat-syarat berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila Debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi “syarat publisitas”.

³⁸ Ibid.

- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu dengan Undang-Undang.³⁹

Berdasarkan ketentuan UUPA dan UU Hak Tanggungan, yang dapat menjadi Obyek HT adalah hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan serta Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.⁴⁰

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kreditor dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Salah satu perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pemberian Hak Tanggungan (HT). Dalam memberikan Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT) yang akan digunakan sebagai alasan pendaftaran Hak Tanggungan. Karena akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang kredibel, maka pembuatan APHT di hadapan PPAT adalah untuk memenuhi persyaratan sahnya pemberian Kredit

³⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta, Penerbit Universitas Trisakti, 2008), hal. 422

⁴⁰ *Ibid*, Budi Harsono, hal. 425

Selanjutnya untuk memenuhi syarat publisitas bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib didaftar di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut dilakukan agar adanya Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menentukan “Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

D. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan Notaris Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang membuat akta autentik, yaitu akta-akta di bidang pertanahan yang berhubungan dengan pertukaran hak-hak kebendaan, hak-hak istimewa dan hak-hak istimewa yang menghalangi sesuai dengan pengaturan dalam peraturan-peraturan materiil dan pedoman-pedomannya. Kewenangan PPAT untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah dimulai dari pengaturan

yang ditentukan dalam undang-undang. di dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, yang menentukan.⁴¹

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, pengambilan sumpah dan pelantikan PPAT oleh Kepala Kantor Pertanahan an. Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Pengambilan sumpah dan pelantikan PPAT khususnya bagi Kantor Pertanahan yang Kepala Kantornya belum definitif dengan ini kami menunjuk Saudara Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran untuk melantik PPAT yang bersangkutan

Setiap perjanjian yang berencana untuk memindahkan hak milik atas tanah, memberikan opsi lain atas tanah, mengontrak tanah, atau mendapatkan uang tunai dengan hak milik atas tanah sebagai jaminan, harus ditunjukkan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.⁴²

Selanjutnya mengenai PPAT diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 (PMA No. 10 Tahun 1961) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 (UU Hak Tanggungan) , PPAT disebut secara tegas sebagai seorang pejabat umum. Pasal 1 angka 4 UU Hak Tanggungan menentukan: Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta

⁴¹ Addien Iftitah, *Op. Cit* (Jurnal Hukum, Lex Privatum 2.3, 2014)

⁴² Angger Sigit Pramukti, "*Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman.*" (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2015) hal. 35

pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴³

Terdapat perubahan pengertian PPAT yang semula merupakan pejabat biasa kemudian berubah menjadi “Pejabat Umum” yaitu seseorang yang diangkat oleh instansi yang berwenang guna melaksanakan tugas untuk melayani masyarakat umum dalam pembuatan akta. Terdapat perubahan pada kedudukan PPAT dari pejabat biasa menjadi seorang pejabat umum.⁴⁴ Oleh karena itu posisi PPAT menjadi sejajar dengan Notaris sebagai *openbaar ambtenaar*. Seiring berjalannya waktu, kedudukan PPAT sebagai seorang pejabat umum mengalami perkembangan dan kemudian lebih dipertegas di dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang terbit serta menjadi dasar bagi PPAT. Peraturan perundang-undangan tersebut antara lain Undang-undang No. 16 Tahun 1985, Undang-undang No. 4 tahun 1996 dan Peraturan pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 2016.⁴⁵

Di dalam Peraturan Jabatan PPAT, terdapat 3 (tiga) macam, sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan:

⁴³ *Ibid*, Angger Sigit Pramukti. hal. 41.

⁴⁴ Kartini Soejendro, “*Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*” (Yogyakarta, Kanisius, 2001), hal. 83.

⁴⁵ Habib Adjie, “*Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*” (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal.12.

- 1) PPAT adalah seorang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 2) PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
- 3) PPAT Khusus adalah pejabat badan pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.⁴⁶

2. Pengertian Notaris

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris disebut bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta Autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya” dalam kewenangannya Notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyompan akta, memberikan grosse salinan dan kutipan akta sepanjang pembuatan akta itu

⁴⁶ *Ibid*, Habib Adjie, hal 14.

tidak juga ditugaskan atau di kecualikan kepada pejabat lain atau yang ditetapkan oleh undang-undang.

3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum tertentu tersebut dapat berupa perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah/hak ,milik atas satuan rumah susun, pemberian hak dan pembebanan hak. Perbuatan pemindahan hak dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) dan pembagian hak bersama. Perbuatan hokum pemberian hak dapat berupa pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian Hak Tanggungan dapat juga dikatakan sebagai perbuatan hukum membebankan hak karena hak-hak tersebut,membebani hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pada Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan bahwa “akta yang dibuat oleh PPAT dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”. Tanpa adanya akta PPAT yang membuktikan adanya

perbuatan hukum tersebut maka perbuatan hukum tersebut tidak dapat dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah. Misalnya dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Hal tersebut diatur di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Jabatan PPAT menentukan, Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah menyebut dengan tegas “pokok PPAT pada prinsipnya PPAT hanya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”. Dan di dalam Pasal 5 disebut bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk daerah kerja tertentu. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Jadi daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kabupaten atau kota dimana PPAT yang bersangkutan berkedudukan, yang meliputi satu wilayah kerja Kantor Pertanahan. Dapat saja terjadi satu kabupaten atau kota terdapat 2 (dua) Kantor Pertanahan. Hal ini mengakibatkan daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak meliputi seluruh wilayah kabupaten atau kota tempat

kedudukan PPAT, melainkan hanya meliputi masing-masing wilayah kerja Kantor Pertanahan saja.⁴⁷

Ketentuan daerah kerja PPAT tersebut kemudian diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, yang mengubah ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, perubahan tersebut menentukan “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi”. Namun agar ketentuan tersebut berlaku efektif diperlukan adanya peraturan Menteri yang mengatur daerah kerja tersebut lebih lanjut. Oleh karena sampai saat ini belum adanya peraturan menteri yang dimaksud maka ketentuan tersebut belum berlaku, dan karenanya kerja PPAT tetap satu wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Ketentuan PPAT hanya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dikecualikan terhadap pembuatan akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama. Pengecualian tersebut ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Jabatan PPAT, yang menentukan, “Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta”.

⁴⁷ Hatta Isnaini Wahyu Utomo. “Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, (Jakarta, Prenada Media, 2020), hal. 38.

5. Kewajiban dan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebagai seorang Pejabat Umum, PPAT mempunyai kewajiban atau larangan yang harus diperhatikannya. Baik kewajiban maupun larangan yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang baerlaku, khususnya yang diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT maupun juga yang diatur dalam Kode Etik PPAT. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut atau dilanggarnya larangan tersebut akan mengakibatkan PPAT dikenakan sanksi sebagai PPAT mulai dari sanksi administratif, perdata bahkan dimungkinkan untuk dikenakan sanksi pidana.⁴⁸ Disamping sanksi terhadap diri PPAT tidak dipenuhinya kewajiban atau dilanggarnya larangan tersebut dapat berakibat kepada akta yang dibuatnya. Akibat tersebut dapat berupa akta yang bersangkutan tidak sah, dapat dibatalkan atau batal demi hukum.⁴⁹

Di dalam melaksanakan tugas jabatannya di dalam membuat akta PPAT wajib memenuhi semua kewajiban yang diharuskan baginya dan juga menghindari larangan-larangan yang berlaku baginya dalam pembuatan akta tersebut. Kewajiban PPAT diatur di dalam Pasal 45 ayat (1) Perkaban No. 1 Tahun 2006 yang menentukan,

PPAT mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- a) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia; Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;

⁴⁸ Tri Astuti Endah Subekti, “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi)”, (Jurnal Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, 2022)

⁴⁹ *Ibid*, Tri Astuti Endah Subekti.

- b) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- c) Menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- e) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- f) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- g) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- h) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;

Terkait dengan tugas pokok PPAT untuk membuat akta, kewajiban PPAT, antara lain sebagai berikut :

- a) Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum pembuatan akta. Meneliti kelengkapan dokumen yang diperlukan terkait dengan pembuatan akta, baik dokumen mengenai obyeknya maupun dokumen mengenai orangnya dan dokumen yang terkait dengan prosedur pembuatan akta.
- b) Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah sepanjang pembuatan akta.
 - 1) Melaksanakan pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta di kantornya, dengan dihadiri para pihak dan saksi-saksi;
 - 2) Memeriksa kelengkapan dokumen yang diperlukan dan mencocokkan semua dokumen dengan aslinya;
 - 3) Meneliti kecakapan dan kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
 - 4) Melekatkan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta yang bersangkutan pada lembar asli akta yang disimpan oleh PPAT;
 - 5) Meneliti telah dipenuhi kewajiban membayar Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, untuk pembuatan akta-akta pemindahan hak;
 - 6) Membaca akta kepada para pihak dihadapan saksi-saksi dan jika diperlukan menerangkan isi akta yang bersangkutan;
 - 7) Memastikan apakah para pihak telah mengerti dan menyetujui isi akta;

8) Meminta para pihak untuk dan saksi-saksi menandatangani akta serta membubuhi paraf pada setiap halaman akta dan selanjutnya PPAT membubuhi paraf dan menandatangani akta yang bersangkutan. Sebelumnya PPAT meminta para penghadap untuk menandatangani formulir yang dibutuhkan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

c) Kewajiban PPAT setelah pembuatan akta

- 1) Mencatat akta yang dibuat dalam Buku Daftar Akta;
- 2) Mengirim akta yang bersangkutan beserta semua dokumen yang diperlukan guna keperluan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan setempat, selanjutnya memberitahukan kepada para pihak mengenai telah dikirimnya dokumen tersebut serta memberikan tanda terimanya kepada yang bersangkutan, jika pendaftarannya diurus sendiri oleh para pihak.

Disamping kewajiban tersebut, PPAT wajib menolak melakukan pembuatan akta jika terjadinya hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menentukan:

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

- b. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- c. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- d. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- e. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Adapun larangan bagi PPAT menyebar di berbagai ketentuan yang terdapat di dalam Peraturan Jabatan PPAT, antara lain:

- a. PPAT dilarang untuk membuat akta apabila tanahnya dalam sengketa;
- b. PPAT dilarang membuat akta terhadap tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang terletak diluar daerah kerjanya;
- c. PPAT dilarang meninggalkan daerah kerjanya lebih dari 6 (enam) hari berturut-turut.

6. Pengawasan PPAT

Di dalam pelaksanaan tugas PPAT perlu dilakukan pengawasan terhadap PPAT. Pasal 1 angka 3 Permen. ATR No. 2 Tahun 2018 menentukan: “Pengawasan adalah kegiatan administratif yang bersifat

preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Pengawasan terhadap PPAT dilakukan secara berjenjang yaitu di tingkat pusat dilakukan oleh Menteri ATR/Ka.BPN, di tingkat Propinsi dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan di tingkat Kabupaten Kota dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 9 (1) Permen. ATR No. 2 Tahun 2018 menentukan: “Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan untuk memastikan melaksanakan kewajiban dan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Pasal 9 (2) Permen. ATR No. 2 Tahun 2018 menentukan "Pelaksanaan jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

- a. Tempat kedudukan kantor PPAT;
- b. Stempel jabatan PPAT;
- c. Papan nama, dan kop surat PPAT;
- d. Penggunaan formulir akta, pembuatan akta dan penyampaian akta;
- e. Penyampaian laporan bulanan akta;
- f. Pembuatan daftar akta PPAT;
- g. Penjilidan akta, warkah pendukung akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta; dan
- h. Pelaksanaan jabatan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.”

Pengawasan atas pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan dengan pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara pengawasan lainnya. Pasal 10 ayat 2

Permen. ATR No. 2 Tahun 2018 menentukan “Pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh:

- a. Kepala Kantor Wilayah BPN, dilaksanakan secara berkala; dan
- b. Kepala Kantor Pertanahan, dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Dalam pelaksanaan pengawasan tersebut Kepala Kantor Wilayah BPN dan/atau Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pemeriksaan ke kantor PPAT dan dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya. Pasal 10 ayat (5) Permen. ATR No. 2 Tahun 2018 menentukan: “Dalam hal pemeriksaan ke kantor PPAT dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dilaksanakan dengan ketentuan :

- a. mendapat penugasan dari Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT; dan
- b. dilakukan paling sedikit 2 (dua) orang.”

Apabila dari hasil pemeriksaan tersebut ditemukan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT maka dugaan adanya pelanggaran tersebut akan diperiksa lebih lanjut oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Hasil pemeriksaan tersebut dilaporkan kepada Menteri ATR/Ka.BPN, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 11 ayat (1) Permen ATR No. 2 Tahun 2018, yang menentukan:

“Hasil pemeriksaan ke kantor PPAT dilaporkan secara berkala kepada Menteri ATR. Pelaporan dilakukan berjenjang, dengan ketentuan:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi paling lambat pada minggu pertama awal bulan;
- b. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi menyampaikan pelaporan di wilayahnya dan pelaporan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada Direktur Jenderal, paling lambat pada minggu kedua awal bulan; dan
- c. Direktur Jenderal meneruskan laporan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi kepada Menteri ATR.”

Apabila terdapat temuan adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh PPAT hukum dan ketertiban di bidang PPAT dapat diselesaikan. Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 12 (1) Permen. ATR No.2 Tahun 2018 menentukan: "Penertiban sebagai pengesahan hukum dan ketertiban sesuai dengan pengaturan peraturan perundang-undangan dan pedoman di bidang PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b dilakukan terhadap penemuan pelanggaran pelaksanaan tugas jabatan PPAT". PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.⁵⁰

⁵⁰ Susi Andriyani. “Peran Kantor Pertanahan Dalam Upaya Meningkatkan Pelayanan Birokrasi Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2020 di Kabupaten Karanganyar” (Jurnal Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, 2021)

Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat berupa tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan atau, melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan/atau Kode Etik PPAT. Pasal 12 (2) Permen. ATR .2 Tahun 2018 menentukan “Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan:

- a. pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- b. tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- c. melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. melanggar Kode Etik.

Pengaduan terhadap dugaan pelanggaran oleh PPAT yang berasal dari masyarakat, baik perorangan/badan hukum dan/atau IPPAT dapat disampaikan secara tertulis kepada Kementerian atau melalui website pengaduan, aplikasi Laport atau sarana pengaduan lainnya yang disediakan oleh Kementerian. Dalam hal pengaduan dari masyarakat diterima oleh Kementerian, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT atau IPPAT maka pengaduan diteruskan kepada MPPD.⁵¹

⁵¹ *Ibid*, Susi Andriyani

