

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT HILANGNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA SAAT PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERKAITAN KREDIT BANK

Oleh :

Ghina Widyanti Nasution¹

Saidin²

Suprayitno³

Zaidar⁴

Universitas Sumatera Utara

Alamat: JL. Sivitas Akademika No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,
Sumatera Utara (20155)

Korespondensi Penulis: widyantighina@gmail.com

***Abstract.** PPAT who is given the task of reversing the name from the name of the Developer to the name of the Bank and breaking the certificate into several SHM according to the building erected by the Developer is a task that has a serious legal study, as the problem in this thesis is that the main SHM is lost causing serious problems because it involves many parties. The purpose of the research is to find out the obligations of PPAT in the process of registering the transfer of land rights related to Bank credit facilities, the responsibility of PPAT due to the loss of land rights certificates at the time of registration of land rights transfers related to Bank credit facilities and legal protection for the parties due to the loss of land rights certificates in the transfer of land rights carried out with Bank credit facilities. The type of research used in the preparation of this thesis uses normative legal research methods with descriptive analysis research. The results of the study found that PPAT's obligations related to the registration of transfer of land rights through sale and purchase, namely Article 103 paragraph 1 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government*

Received January 23, 2024; Revised January 27, 2024; January 31, 2024

*Corresponding author: admin@mediaakademik.com

Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, states that no later than seven working days from the date of signing the deed concerned, PPAT is obliged to submit the deed he made along with the relevant documents to the Land Office to be registered. PPAT must be responsible for the position of the certificate given to him by the Developer which will be broken into parcels according to the customer. PPAT will be held accountable by the Bank, where the Bank feels disadvantaged because the financing is done but the main SHM is lost as proof of ownership of the unit of land that must be broken. Legal protection of the owner of the certificate to be reversed is determined based on the legal relationship, as in this study that connects between the Developer as the owner of the land and building and the bank which is the financier and the customer as the buyer, of course the parties that must be protected are the interests of the developer, bank and customer. The PPAT makes a management agreement to the Developer and the Bank to arrange for the replacement of the certificate for a certain period of time, and the PPAT bears the entire cost incurred in replacing the lost certificate.

Keywords: *Sale and Purchase, Transfer of Name, Substitute Certificate, Certificate of Land Title*

Abstrak. PPAT yang diberikan tugas untuk membalik namakan dari nama Developer menjadi atas nama Bank serta memecah sertifikat menjadi beberapa SHM menurut bangunan yang didirikan oleh Developer merupakan tugas yang memiliki kajian hukum serius, sebagaimana permasalahan dalam tesis ini SHM induk hilang menyebabkan permasalahan yang serius karena melibatkan banyak pihak. Tujuan penelitian yaitu mengetahui kewajiban PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berkaitan dengan fasilitas kredit Bank, pertanggungjawaban PPAT akibat hilangnya sertifikat hak atas tanah pada saat pendaftaran peralihan hak atas tanah berkaitan dengan fasilitas kredit Bank dan perlindungan hukum bagi para pihak akibat hilangnya sertifikat hak atas tanah dalam peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan fasilitas kredit Bank. Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan penelitian bersifat deskriptif analisis. Hasil penelitian menemukan kewajiban PPAT terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu Pasal 103 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT HILANGNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA SAAT PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERKAITAN KREDIT BANK

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. PPAT harus mempertanggungjawabkan kedudukan sertifikat yang diberikan kepadanya oleh Developer yang nantinya di pecah menjadi persil sesuai nasabah. PPAT akan di mintai pertanggungjawaban oleh Bank, dimana Bank merasa dirugikan dikarenakan pembiayaan dilakukan akan tetapi SHM induk hilang sebagai bukti kepemilikan satuan tanah yang harus di pecah. Perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat yang akan dibalik namakan ditentukan berdasarkan hubungan hukumnya, sebagaimana dalam penelitian ini yang menghubungkan antara Developer sebagai pemilik tanah dan bangunan dan bank yang merupakan pembiaya serta nasabah sebagai pembeli, tentu pihak yang harus dilindungi yaitu kepentingan *developer*, bank dan nasabah. PPAT tersebut membuatkan perjanjian pengurusan kepada pihak Developer dan Bank untuk pengurusan penggantian sertifikat untuk jangka waktu tertentu, serta PPAT tersebut menanggung keseluruhan biaya yang ditimbulkan atas penggantian sertifikat yang hilang.

Kata kunci: Jual Beli, Balik Nama, Sertifikat Pengganti, Sertifikat Hak Milik

LATAR BELAKANG

Kedudukan PPAT dalam menerima titipan sertifikat hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketidak berpihakkan PPAT terhadap para pihak dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait pengalihan hak atas tanah. Apabila akibat kelalaiannya atau kealpaannya barang titipan yaitu sertifikat hak atas tanah yang diterima oleh PPAT hilang atau rusak, maka PPAT berkewajiban untuk mengganti hilangnya sertifikat tersebut. Pasal 1694 KUHPerdara, penitipan barang terjadi, apabila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama. PPAT bertanggung jawab secara perdata terhadap kelalaian dan kealpaannya, sehingga rusak atau hilangnya sertifikat hak atas tanah milik para pihak dalam perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah.

Salah satu permasalahan serius yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT dalam hal SHM yang dikuasakan kepadanya dalam hal balik nama, balik nama tidak hanya persoalan terkait penjual dan pembeli, akan tetapi hal yang lebih rumit bila jual

beli tersebut berkaitan dengan pihak ketiga seperti Bank. Dalam konsep kinerja Bank yang memiliki hubungan dengan pengadaan Kredit Pemilikan Rumah dimana pada sistemnya Developer sebagai pemilik perumahan akan menjual rumahnya kepada Bank yang pada umunya dalam surat satu satuan untuk keseluruhan rumah, oleh sebab itu penjualan dilakukan kepada Bank dengan sistem kumulatif yaitu 1 surat untuk semua rumah yang ada diatasnya. Selanjutnya Bank akan mengurus pemisahan partisi tanah dan membaliknamakan menjadi atas nama nasabah yang mengkredit. Urusan balik nama tersebut tentu membutuhkan jasa Notaris/PPAT yang dipilihkan oleh Bank, Bank akan mengkuasakan SHM induk untuk di pecah oleh PPAT dan selanjutnya dibaliknamakan menjadi atas nama para nasabah yang melakukan kredit. Tentu kondisi tersebut menuntut pertanggungjawaban PPAT dalam menjalankan dan menjaga SHM yang dikuasakan terhadapnya, hal yang menjadi pemikiran yaitu bila mana terjadi kehilangan SHM tentu tidak menjadi persoalan mudah sebagaimana dalam urusan antara penjual dan pembeli melainkan menyangkut pada tanggung jawab Bank itu sendiri terhadap Developer maupun nasabah yang telah melakukan kredit.

Berkaitan dengan permasalahan yang diteliti ditemukan suatu kasus yang di jelaskan seorang Notaris/PPAT yaitu M. Sinaga dimana beliau pernah ditunjuk oleh Bank BNI sebagai PPAT yang menyelesaikan hubungan hukum jual beli perumahan yang didirikan oleh Developer, kerjasama yang dilakukan antara Developer dengan pihak Bank BNI yaitu pihak Bank bersedia membeli perumahan milik Developer sebagaimana sistem KPR pada umumnya. PPAT M. Sinaga menerima tugas guna mengurus balik nama dari Developer menjadi atas nama Bank yang nantinya akan dilakukan pemecahan setelah pelaksanaan kredit nasabah terselesaikan. Hal yang terjadi pada saat pengurusan balik nama yaitu SHM atas satuan tanah yang menjadi tempat berdirinya ratusan KPR hilang dari kantor PPAT.

Kondisi tersebut menyebabkan permasalahan yang serius dimana pihak Developer dan pihak Bank menuntut pihak PPAT untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Pihak PPAT melakukan perjanjian kepada pihak Bank dan Developer guna pengurusan surat tersebut, bahkan PPAT M.Sinaga menjelaskan diancam akan dilaporkan kepada pihak berwajib atas kelalaian yang dilakukan. Kondisi ini juga diperparah dikarenakan SHM belum balik nama maka pihak Developer belum menerima pembayaran atas jual belinya, pihak Bank terhambat dalam melakukan akad beberapa rumah yang sebelumnya

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT HILANGNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA SAAT PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERKAITAN KREDIT BANK

di akadkan. Kondisi tersebut bukan menjadi persoalan mudah, akan tetapi sangatlah rumit mengingat ada 3 pihak yang merasa dirugikan.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana kewajiban PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berkaitan dengan fasilitas Kredit Bank?
2. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT akibat hilangnya sertifikat hak atas tanah pada saat pendaftaran peralihan hak atas tanah berkaitan dengan fasilitas kredit Bank?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak akibat hilangnya sertifikat hak atas tanah dalam peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan fasilitas Kredit Bank?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian bersifat deskriptif analisis. Analisis data menggunakan metode kualitatif. Setelah proses analisis dilakukan, kemudian uraian atau penjelasan tentang data tersebut akan dibuat kesimpulan secara deduktif yakni dari umum menuju ke spesifik atau pemikiran dimulai dari hal yang umum kepada hal yang khusus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewajiban PPAT Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Fasilitas Kredit

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan bahwa :

1. Kewajiban dari PPAT mendaftarkan dokumen selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
2. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Sedangkan Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 45 menyebutkan bahwa PPAT mempunyai kewajiban :

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta dibuatnya kepada Kepala Kantor pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - b) PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada kepala Kantor Pertanahan.
 - c) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
6. 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.
7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
8. 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.
9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT HILANGNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA SAAT PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERKAITAN KREDIT BANK

Selain itu PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) 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, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan tersebut..”bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang–undangan harus dirahasiakan”.

Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah kewajiban PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun dalam hal ini jual beli tanah, kemudian PPAT melakukan Pendaftaran balik nama sertipikat dari penjual menjadi nama pembeli dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani oleh PPAT dan PPAT kemudian menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah kemudian dalam hal ini pembeli atau kuasanya atau PPAT, mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama dipakai sebagai dasar pembayaran administrasi, dan pemohon akan menerima tanda bukti pembayaran permohonan balik nama, maka kantor pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah menjadi nama pemegang hak baru, dalam waktu 14 hari pembeli dapat mengambil sertipikat baru yang sudah jadi dan sudah beratasnamakan dirinya dikantor pertanahan tersebut menggunakan tanda bukti pembayaran permohonan balik nama.

Kebutuhan waktu 7 hari kerja guna menyerahkan dokumen yang berkaitan untuk balik nama dari tangan Notaris/PPAT kepada BPN menjadi persoalan tersendiri. Hal tersebut penulis jelaskan karena bersifat kadaluarsa. Pada hakekatnya pengurusan balik nama tidaklah menjadi tanggungjawab PPAT akan tetapi menjadi tugas para pihak atau penerima kuasa guna pengurusan balik nama. Akan tetapi dalam praktiknya pengurusan balik nama tidak jarang disertakan menjadi bagian satuan kerja PPAT yang dikuasakan kepadanya. Keadaan seperti itu dimaksudkan guna menghindari gugurnya AJB yang telah ditandatangani yang memiliki daluarsa 7 hari kerja.

Pertanggungjawaban PPAT Akibat Hilangnya Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Saat Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Fasilitas Kredit Bank

Apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, proses perubahan hak atas tanah/proses balik nama sertifikat hak atas tanah akan diuraikan sebagaimana berikut di bawah ini: Setelah membuat akta jual-beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual- beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual-beli tanah tersebut.

Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama, antara lain sebagai berikut: (a) Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua). (b) Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau Kuasanya jika dikuasakan. (c) Asli dan Fotokopi Sertifikat Hak atas tanah. (d) Akta Jual Beli (AJB) PPAT yang sudah lengkap. (e) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di ligalisir pihak yang berwenang. (f) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh). (g) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). (h) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun Terakhir jika ada.

Proses pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut: (1) Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli. (2) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk. (3) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. (4) Dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT HILANGNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA SAAT PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERKAITAN KREDIT BANK

maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Ketentuan di atas dimana balik nama dilakukan oleh PPAT itu sendiri merupakan perbuatan serta merta dengan pembuatan AJB yang dibarengi dengan pemberian kuasa kepada PPAT guna mengurus balik nama, hal tersebut dapat dijelaskan karena sesungguhnya baliknama dapat dilakukan oleh para pihak dan pihak lain yang kepadanya diberikan kuasa guna melakukan pengurusan tersebut. Bila berbiara hilangnya sertifikat pada saat balik nama tentu kita akan membahasa kedudukan jual beli yang dilakukan. Kedudukan yang dimaksud penulis yaitu bila jual beli yang dilakukan antara pembeli dan penjual saja maka PPAT bertanggungjawab menerbitkan sertifikat pengganti melalui permohonan kepada BPN.

Ketentuan lain yang menyita perhatian yaitu bila jual beli yang dilakukan dengan menghubungkan antara pemilik tanah/bangunan kepada pihak Bank sebagai pembiayaan dan nasabah sebagai pembeli kredit. Hal ini akan menjadi rumit dimana membutuhkan pertanggungjawaban PPAT kepada Bank. Developer dan Konsumen dengan utamanya kepada Developer dan Bank. PPAT harus mempertanggungjawabkan kedudukan sertifikat yang diberikan kepadanya oleh Developer yang nantinya di pecah menjadi persil sesuai nasabah.

PPAT akan di mintai pertanggungjawaban oleh Bank, dimana Bank merasa dirugikan dikarenakan pembiayaan dilakukan akan tetapi SHM induk hilang sebagai bukti kepemilikan satuan tanah yang harus di pecah. Tentu ini bukan perkara mudah dimana tidak segampang persoalan hilangnya sertifikat milik penjual pada saat jual beli biasa.

Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Akibat Hilangnya Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dengan Fasilitas Kredit Bank

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disingkat UUPP), memaklumkan bahwa kehadiran UUPP diarahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman serta didukung oleh prasarana, sarana dan fasilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.

Terbitnya UUPP ini oleh pihak pengembang/*developer*/pelaku usaha properti dianggap membawa angin segar bagi dunia bisnis khususnya dalam bidang properti.

Hal ini tentunya berdampak pada kebutuhan konsumen semakin banyak pilihan untuk membeli rumah dengan berbagai tipe sesuai dengan budget yang dimilikinya untuk pemenuhan kebutuhan hidupnya. Terpenuhinya kebutuhan konsumen harus ada keseimbangan antara pengembang dan konsumen karena dalam kegiatan bisnis terdapat hubungan yang saling membutuhkan antara pelaku usaha dan konsumen.¹⁶⁴ Keseimbangan dimaksud adalah pelaku usaha (*developer*) dan konsumen mempunyai hak dan kewajiban masing-masing, pemenuhan hak dan kewajiban harus dilakukan baik oleh pelaku usaha maupun *developer*. Hak bagi konsumen merupakan kewajiban bagi pelaku usaha, kewajiban bagi konsumen merupakan hak bagi produsen.¹

Keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian tidak atau kurang berfungsi dengan baik, terutama terkait hak-hak konsumen. Sering terjadi pelaku usaha/*developer*/pengembang lebih mencari keuntungan sebagai skala prioritas, namun sering abai terhadap hak-hak konsumen rumah.² Fakta bahwa kondisi konsumen yang sering sekali dirugikan hak-haknya, memerlukan peningkatan untuk melindungi hak-haknya itu, sehingga hak-hak konsumen dapat ditegakkan.³ Data yang dihimpun YLKI menunjukkan dari tahun ke tahun, pengaduan konsumen properti tercatat masih tinggi. Pengaduan terkait perlindungan konsumen properti menempati urutan kedua setelah pengaduan konsumen perbankan.

Sehubungan dengan hal tersebut YLKI menyampaikan dengan banyaknya pengaduan konsumen properti, seharusnya telah teridentifikasi bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen properti di Indonesia belum maksimal, meskipun UUPK telah terbit. Fakta tersebut seharusnya menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah (negara) untuk hadir dalam melindungi rakyat dari pelanggaran yang dilakukan oleh *developer* atau pelaku usaha perumahan.⁴ Sebenarnya perlindungan hukum kepada konsumen

¹Mulyadi Nitisusastro, *Perilaku Konsumen Dalam Perspektif Kewirausahaan*, Bandung: Alfabeta, 2013, hlm. 252.

²Vindy Makakombo, "Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado, dalam *Lex Privatum*, Vol. III, No. 3, Juli-September 2015, hlm. 79.

³Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013, hlm. 4.

⁴Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya, "Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen" dalam *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Universitas Al-Azhar Indonesia, Vol. V, No. 1, Januari 2020, hlm. 5.

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT HILANGNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA SAAT PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERKAITAN KREDIT BANK

perumahan terhadap wanprestasi yang dilakukan *developer*/pengembang telah termaktub dalam UUPK. Faktanya banyak terjadi wanprestasi dilakukan oleh pengembang.

Dalam korelasinya pemilikan rumah dari *developer*, perlindungan hukum ini dimaksudkan untuk memberikan suatu bentuk perlindungan dalam hukum jual beli rumah dan pemilik rumah serta perlindungan terhadap hak-hak konsumen untuk menikmati dan memanfaatkan segala sesuatu yang seharusnya diperoleh karena adanya perjanjian jual beli rumah dari *developer*. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam pemilikan rumah meliputi perlindungan terhadap pengaduan konsumen sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual yang dialami oleh konsumen, diantaranya mutu bangunan yang berada di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai, serta pelanggaran hak-hak kolektif konsumen, seperti penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, sertifikasi, rumah fiktif, perumahan ada di kawasan rawan banjir dan tanah longsor, dan kebenaran informasi dalam iklan, brosur dan sarana media lainnya.⁵

Permasalahan yang sering kali muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek tentang konsumen dengan keberadaan konsumen yang kerap berada pada pihak yang selalu dirugikan. Berdasarkan pengaduan konsumen di BPKN, pengaduan konsumen terhadap sektor perumahan terus menerus semakin meningkat mulai dari tahun 2016 sebanyak 11 %, tahun 2017 sebanyak 8 %, tahun 2018 sebanyak 42,86 %. Mayoritas permasalahan perumahan pada 3 tahap, yaitu:⁶

1. Pra transaksi, seperti perizinan, status tanah, iklan, cara menjual, klausula baku;
2. Transaksi, seperti klausula baku dalam PPJB, berita acara serah terima, AJB, pemisahan sertifikat hak milik; dan 3. Pasca transaksi, permasalahan yang muncul adalah pengaduan konsumen/ pembeli dan upaya penyelesaian sengketa masalah konsumen.

Berbagai macam cara pembelian rumah yang dilakukan oleh konsumen, baik pembelian dengan menggunakan fasilitas KPR, pembelian dengan tunai keras, tunai bertahap/cash lunak dan pembelian secara kredit in-house. Pembelian secara kredit in-house inilah yang selalu menimbulkan masalah tersendiri karena pengharapan konsumen yang besar ketika terjadinya transaksi. Konsumen sudah memberikan dana, tenaga dan

⁵Muh. Anis, Nurfiah Anwar, op.cit., hlm. 284.

⁶Rani Shafira, Jeane Neltje Saly, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen", dalam Jurnal Hukum Adigama, Vol. 2, No. 1, 2019, hlm. 3

pikiran agar tidak terjebak dalam memberikan putusan yang salah dan berpotensi menimbulkan kerugian.⁷ Keputusan yang diambil oleh konsumen untuk melakukan pembelian dengan skema kredit in-house memiliki risiko yang sangat besar.

Upaya perlindungan bagi konsumen di Indonesia tidak terbatas pada rendahnya kesadaran konsumen akan haknya, tetapi juga adanya persepsi yang salah dikalangan sebagian pelaku usaha bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen akan menimbulkan kerugian terhadap pelaku usaha.⁸ Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen di atas, harus diperoleh tiaptiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi, baik tahap pratransaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli) maupun pada tahap purna/pascatransaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen.

Apabila merujuk pada UUPK, proses/tahapan tersebut telah dikelompokkan dalam norma-norma perlindungan konsumen dalam sistem UUPK, dikelompokkan sebagai berikut:

1. Kegiatan produksi dan/atau perdagangan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPK;
2. Kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 15, Pasal 16, serta Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) UUPK;
3. Kegiatan transaksi penjualan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11, Pasal 14, serta Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4) UUPK;
4. Kegiatan pasca transaksi penjualan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 25 dan 26 UUPK.

Berdasarkan teori kepastian hukum, jika salah satu pihak telah melakukan perjanjian jual beli, maka muncullah hak dan kewajiban antara pihak yang melakukan perjanjian. Nyatanya, banyak kasus yang terjadi ketika pihak *developer* wanprestasi, tidak ada kepastian hukum bagi konsumen unit rumah untuk menuntut hak-haknya yang tidak diberikan oleh *developer*, bahkan pihak penjual/*developer* tidak ada sama sekali

⁷Sudaryanto, Hukum dan Advokasi Konsumen, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 46.

⁸Celiana Tri Siwi Kristiyanti, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 12.

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT HILANGNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA SAAT PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERKAITAN KREDIT BANK

dikenakan denda maupun ganti rugi yang dibebankan kepada *developer*. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati, belum memberikan kepastian hukum bagi konsumen pembeli unit rumah, meskipun harga untuk membeli unit rumah telah dilunasi oleh konsumen.

UUPK sejatinya memberikan keseimbangan hak dan kewajiban antara pihak konsumen dengan penjual (*developer*). Fakta yang terjadi di lapangan tidaklah seideal yang diinginkan. Artinya UUPK yang seharusnya memberikan perlindungan hukum maksimal kepada konsumen, belum terjadi secara baik. Hal ini ditengarai karena perjanjian standar yang dibuat oleh pihak *developer*, tidak memberikan ruang yang cukup luas bagi konsumen untuk memasukkan klausula yang diinginkan. Berdasarkan teori perlindungan hukum, maka konsumen unitperumahan belum mendapatkan perlindungan secara maksimal.

Perjanjian jual beli unit rumah hanya berpusat pada satu poros saja yaitu kewajiban konsumen dan hak *developer*. Isi perjanjian hanya menguntungkan satu pihak saja, tentunya mengurangi efektifitas perlindungan hukum terhadap konsumen, karena yang tertera pada isi perjanjian hanya terkait dengan denda-denda atau ganti rugi yang dikenakan kepada konsumen jika wanprestasi. Semestinya perlindungan hukum tidak berat sebelah, karena filosofi dasar dibuatnya perlindungan hukum adalah bagi seluruh rakyat Indonesia, bukan untuk satu golongan tertentu saja.

Berdasarkan kondisi tersebut, maka perjanjian standar atau perjanjian baku yang selama ini terjadi pada mayoritas perjanjian jual beli harus ditinjau ulang atau bahkan dihapus saja. Hal ini mengingat, begitu banyaknya konsumen yang dirugikan akibat perjanjian standar tersebut, sehingga merugikan banyak orang. Dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, ada tanggung jawab yang mesti dilaksanakan oleh para pihak disamping adanya hak dan kewajiban. Tanggung jawab ini harus dilaksanakan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Artinya perjanjian jual beli rumah, menghadirkan tanggung jawab hukum bagi para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian, serta bertanggung jawab apabila tidak melaksanakan isi perjanjian. Berdasarkan teori perjanjian, maka isi perjanjian yang telah dibuat dan disepakati, wajib dijalankan oleh para pihak karena merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Isi perjanjian yang menjadi hubungan hukum antara para pihak menjadi acuan atau pedoman penting untuk melihat apakah perjanjian tersebut telah memberikan keadilan bagi masing-masing pihak (baik *developer* maupun konsumen yang melakukan perjanjian KPR). Hubungan hukum inilah yang dikemudian hari ketika isi perjanjian itu dalam tahap pelaksanaan, dapat dinilai berjalan secara adil dan efektif atau tidak. Seharusnya hubungan hukum antara para pihak dijalankan sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Kewajiban PPAT terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar, PPAT melengkapi segala dokumen yang dibutuhkan Kantor Pertanahan dalam hal balik nama sertifikat tanah asli dari penjual, akta jual beli para pihak, formulir permohonan, fotocopy KTP dan KK, fotocopy SPPT PBB serta bukti BPHTB dan bukti PPh serta membayar uang pemasukan hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. PPAT harus mempertanggungjawabkan kedudukan sertifikat yang diberikan kepadanya oleh Developer yang nantinya di pecah menjadi persil sesuai nasabah. PPAT akan di mintai pertanggungjawaban oleh Bank, dimana Bank merasa dirugikan dikarenakan pembiayaan dilakukan akan tetapi SHM induk hilang sebagai bukti kepemilikan satuan tanah yang harus di pecah. Tentu ini bukan perkara mudah dimana tidak segampang persoalan hilangnya sertifikat milik penjual pada saat jual beli biasa. PPAT bertanggungjawab atas kepentingan Developer sebagai pemilik SHM dan kepentingan Bank sebagai pembiaya hal ini merujuk tanggung jawab menerbitkan SHM pengganti dan menjamin hal tersebut tidak bermasalah dikemudian hari.
3. Perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat yang akan dibalik namakan ditentukan berdasarkan hubungan hukumnya, sebagaimana dalam penelitian ini yang menghubungkan antara Developer sebagai pemilik tanah dan bangunan dan

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT HILANGNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA SAAT PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERKAITAN KREDIT BANK

bank yang merupakan pembiaya serta nasabah sebagai pembeli, tentu pihak yang harus dilindungi yaitu kepentingan *developer*, bank dan nasabah. PPAT tersebut membuat perjanjian pengurusan kepada pihak *developer* dan Bank untuk pengurusan penggantian sertifikat untuk jangka waktu tertentu, serta PPAT tersebut menanggung keseluruhan biaya yang ditimbulkan atas penggantian sertifikat yang hilang.

Saran

1. Penting kepada pemerintah untuk mempertimbangkan perbaikan peraturan 7 hari kerja pengurusan balik nama kepada kantor pertanahan, hal ini penulis maksudkan agar pekerjaan PPAT sebagai pembuat akta peralihan hak dan pengurusan balik nama tidak menjadi hal yang menakutkan dikarenakan singkatnya waktu yang tersedia.
2. Penting kepada para pihak, memahami bahwa pertanggungjawaban PPAT dalam hal pengurusan balik nama tidak menjadi bagian tugas pokok PPAT, melainkan sebagai tugas berdasarkan kuasa, akan tetapi penting juga kepada PPAT memberikan pertanggungjawaban dalam pengurusan SHM Pengganti sebagai wujud tanggungjawab terutama yang mengaitkan hilangnya SHM *developer* yang berkaitan dengan Bank dan Nasabah sebagai pembeli rumah.
3. Penting dipahami bahwa perlindungan tertinggi dalam hal hilangnya SHM yang dilakukan PPAT adalah pengurusan sertifikat pengganti, oleh sebab itu penting kepada pemerintah dalam mempertegas aturan hukum dalam menjamin kepentingan pemilik sertifikat yang hilang dengan membuat batas waktu pengembalian dan ganti rugi yang dapat dibebankan kepada PPAT atau siapapun yang menerima kuasa pengurusan balik nama dan mengalami kehilangan SHM.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Abdulhay, Marheinis, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta, 2016.

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

- Bungin, Burhan, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis Dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- HS. Salim, dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2008.
- Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2017.
- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2017.
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2013.
- Muchsin, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2012
- Poerwadarminta, WJS. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur, Bandung, 2013.
- Rasyidi, Lily, *Filsafat Hukum*, Remadja Karya, Bandung, 2008.
- Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2014.
- Sidharta, Arief, *Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Sinamo, Nomensen, *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktek*, Bumi Intitama Sejahtera, Jakarta, 2010.

PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT HILANGNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA SAAT PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERKAITAN KREDIT BANK

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia. Press, Jakarta, 2016.

_____ dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Jakarta, 2011.

Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009.

Sunggono, Bambang, *Metodelogi Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.

Suryabrata, Samadi, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.

Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2017.

Volmar, HFA. *Pengantar Studi Hukum Perdata* (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

Jurnal

Mandela, Sonya Praminda Yona, “Perlindungan Hukum Terhadap PPAT Terkait Penitipan Sertipikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)”, <http://scholar.unand.ac.id>, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Andalas., tesis, (Akses tanggal 28 November 2021).

Putri, Chintya Agnisya, “Efektivitas Pengecekan Sertipikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Akta*, Volume 5, Nomor 1, Maret 2018.

Rimba, Rika Kumala Sari. “Larangan Penerimaan Titipan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh PPAT dan Kaitannya dengan Kode Etik PPAT”, *Lambung Mangkurat Law Journal*. Volume 1 Issue 2, September 2016.

Sihaloho, Herlina Sintauli, *Pertanggungjawaban PPAT Atas Penyangkalan TandaTangan Surat Dibawah Tangan Yang Disahkan Dihadapannya (Studi Putusan Nomor 08/MPWN/Provinsi Sumatera Utara/VI/2015*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2019.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PeIabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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.