

**TANGGUNGJAWAB DAN KONSEKUENSI HUKUM BAGI PPAT
DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PENINGKATAN MENJADI
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG
MELEBIHI JANGKA WAKTU YANG DI TENTUKAN
UNDANG-UNDANG**

TESIS

Untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn.)



Oleh :

BAYU SUKMA GALUH SAMUDRA

156010200111026

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2017

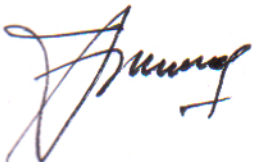
TESIS

TANGGUNG JAWAB DAN KONSEKUENSI HUKUM BAGI PPAT DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PENINGKATAN MENJADI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG MELEBIHI JANGKA WAKTU YANG DITENTUKAN UNDANG-UNDANG

Oleh :
Bayu Sukma Galuh Samudra
Nim : 156010200111026

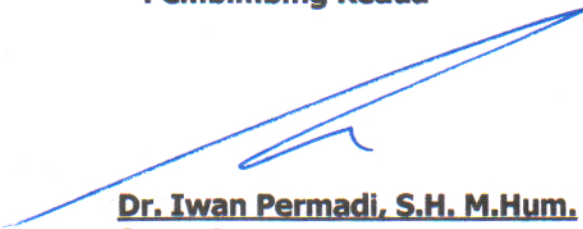
telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 22 Januari 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama



Dr. Sihabudin, S.H. M.H.
Ketua

Pembimbing Kedua



Dr. Iwan Permadi, S.H. M.Hum.
Anggota

Malang,

Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,



Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Nip. 19620805 198802 1 001

Ketua Program
Magister Kenotariatan



Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.
Nip. 19571021 198601 1 002

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO: 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 22 Januari 2018

Mahasiswa



Nama : Bayu Sukma Galuh Samudra
Nim : 156010200111026
PS : Magister Kenotariatan
PSIH UB

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : BAYU SUKMA GALUH SAMUDRA

Tempat/ Tanggal Lahir : Kupang, 20 Maret 1992

Jenis Kelamin : Laki – Laki

Agama : ISLAM

Pekerjaan : WIRASWASTA

Alamat : Perum. PONDOK WISATA, AC.28, MALANG

Nama Orang Tua :

Ayah : SARMINANTO

Ibu : RUBYATI

Pendidikan :

1. Sekolah Dasar Negeri 3 Muncar (Lulus Tahun 2003)
2. Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Muncar (Lulus Tahun 2006)
3. Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Muncar (Lulus Tahun 2009)
4. Fakultas Hukum Universitas UNTAG Banyuwangi (Lulus Tahun 2014)
5. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Jawa Timur (Lulus Tahun 2018)

RINGKASAN

Bayu Sukma Galuh Samudra, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Januari 2018, **TANGGUNGJAWAB DAN KONSEKUENSI HUKUM BAGI PPAT DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PENINGKATAN MENJADI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG MELEBIHI JANGKA WAKTU YANG DI TENTUKAN UNDANG-UNDANG**, Dr. Suhabudin. SH. MH., Dr. Iwan Permadi SH. M.hum

Pada tesis ini, penulis mengangkat permasalahan terkait tanggung jawab dan konsekuensi hukum bagi Pejabat pembuat akta tanah dalam peningkatan surat kuasa mebebaskan hak tanggungan (SKMHT) menjadi akta membebaskan hak tanggungan (APHT) yang telah melebihi jangka waktu yang di tentukan oleh undang-undang

Berdasarkan hal tersebut diatas, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah : (1). Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah melebihi jangka waktu yang ditentukan Undang-Undang.(2) Bagaimana konsekuensi hukum bagi PPAT jika dalam peningkatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah melebihi jangka waktu yang telah ditentukan Undang-Undang? Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Bahan hukum yang dipergunakan mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier, dengan analisa bahan hukum yang dipilih adalah *content analysis* dengan memakai interpretasi hukum gramatikal, sistimatis dan teleologis.

Dari hasil penelitian dengan metode diatas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa akibat hukum bagi SKMHT yang terlambat didaftarkan adalah gugur/batal demi hukum dan kepada para pihak terutama pemberi hak tanggungan harus membuat SKMHT baru. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yang menyatakan bahwa batas waktu berlakunya SKMHT adalah 1 (bulan) bagi hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan bagi hak atas tanah yang belum terdaftar. Dan apabila perbuatan PPAT menimbulkan kerugian atau tidak diperolehnya keuntungan yang seharusnya diperoleh, PPAT sebagai pejabat publik dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan ketentuan ini, di mana apabila PPAT dalam melaksanakan jabatannya menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka PPAT tersebut juga wajib mengganti kerugian yang diakibatkan olehnya

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

SUMMARY

Bayu Sukma Galuh Samudra, Master's in Notarial Law, Faculty of Law Universitas Brawijaya, January 2018, **RESPONSIBILITY AND LEGAL CONSEQUENCE FOR LAND DEED OFFICIAL (PPAT) IN REGARD TO PAST DUE ISSUANCE OF AUTHORISATION OF MORTGAGE RIGHT (SKMHT) TO BE CHANGED TO DEED OF ASSIGNING MORTGAGE RIGHT (APHT) AS REGULATED IN LAW**, Dr. Suhabudin, SH. MH., Dr. Iwan Permadi SH. M.Hum

Based on the title picked for this research, there are several research problems to discuss: (1) what is the responsibility of PPAT regarding the past due transfer of the authorisation of mortgage right (SKMHT) to Deed of Assigning Mortgage Right (APHT) as regulated in law. (2) what is the legal consequence for PPAT regarding the past due in transferring SKMHT to APHT? The approach employed in this research was statute approach and conceptual approach, and the legal materials observed involved primary, secondary, and tertiary material, all of which were analysed using content analysis followed by teleological, systematical, and grammatical legal interpretation. From the research results, it is concluded that late registration of SKMHT is considered *void ab initio* (treated as invalid from the outset), and it is essential that all parties involved make a new SKMHT. This is relevant to the provision of Article 15 Paragraph (3) and Paragraph (4) of Law Number 4 Year 1996 (UUHT) asserting that the validity of SKMHT lasts for 1 month for the registered right of land and 3 months for the unregistered right of land. When it is found that there is a loss caused by PPAT or at least there is no benefit gained as it is supposed to be, PPAT serving as a public official is responsible by law. In this case, when there is a loss caused, PPAT is responsible to give compensation.

Keywords: Land Deed Official (PPAT), Authorisation of Mortgage Right (SKMHT), Deed of Assigning Mortgage Right (APHT)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala, atas segala rahmat dan karunia-Nya, yang telah memberikan segala kekuatan, kemampuan, dan kelancaran kepada penulis untuk melakukan penelitian dan dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “ **TANGGUNG JAWAB DAN KONSEKUENSI HUKUM BAGI PPAT DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PENINGKATAN MENJADI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG MELEBIHI JANGKA WAKTU YANG DITENTUKAN UNDANG-UNDANG**”.

Sholawat serta salam semoga teta tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam, yang telah menuntun umatnya dari zaman perbudakan menuju zaman yan tanpa peindasan, beserta keluarga beliau, para sahabat, dan umat islam diseluruh dunia.

Penulismenyadari bahwa dalam menyelesaikan karya tulis ini tidak lepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak sehingga penyusunan tesis ini berjalan dengan lancar. Untuk itu dalam kesempatan ini saya menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
2. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum. selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Dr. Sihabudin, S.H. M.H. selaku dosen pembimbing pertama dalam penelitian penulisan ini yang memberikan arahan, nasehat, dan bimbingan dengan penuh kesabaran di sel kesibukan mengajar beliau.

4. Bapak Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing kedua. Terimakasih atas kesabaran, motivasi, dan kesediaan menyediakan waktu di tengah padatnya kegiatan beliau selama proses penyusunan penelitian ini.
5. Bapak dan Ibu dosen pengampu mata kuliah di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya atas pengetahuan dan ilmu yang telah sampaikan.

Penulis juga tidak lupa menyampaikan erasa terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Dr. Sarminanto, S.H.M.M dan Ibu Rubyati, atas setiap doa yang tanpa henti-hentinya dipanjatkan kepada penulis, serta dukungan moril dan materiil sehingga tugas akhir ini dapat terlaksana dengan baik.
2. Teman-teman satu kelas saya yaitu MKn kelas B, yang begitu banyak memberikan dorongan dan motivasi yang sangat berarti bagi penulis dan telah banyak membantu memberikan masukan, solusi, dan saran-saran sehingga terselesaikannya tesis ini.
3. Sahabat-sahabat penulis waktu SMA dan juga sahabat-sahabat penulis waktu kuliah S1, yang begitu banyak sehingga tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, terimakasih banyak karena telah memberikan masukan ataupun solusi disaat saya mendapatkan jalan buntu dan terimakasih juga atas kritik dan saran yang telah diberikan terkait tesis saya.
4. Pihak-pihak lain yang turut membantu terselesaikannya tesis ini, penulis ucapkan terima kasih tanpa mampu menyebutkannya satu demi satu.

Dengan keterbatasan ilmu dan pengetahuan yang penulis miliki, penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih terdapat kekurangan dan kelemahan, walaupun demikian penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk mendapat hasil yang optimal.

Bertolak dari inilah, penulis senantiasa mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sehingga menjai bahan masukan bagi penulis untuk meningkatkan di masa yang akan datang.

Akhir kata penulis mengharapkan penyusunan tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan juga semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala membalas semua pihak yang telah berjasa kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan dengan pahala yang berlipat ganda.

Malang, 22 Januari 2018

BAYU SUKMA GALUH SAMUDRA

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Pengesahan	ii
Originalitas	iii
Daftar Riwayat Hidup	iv
Ringkasan	v
Summary	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	x

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.	Latar Belakang Masalah	1
1.2.	Rumusan Masalah	7
1.3.	Tujuan Penelitian	7
1.4.	Manfaat Penelitian	8
1.5.	Originalitas Penelitian	9
1.6.	Kerangka Teoritik Dan Konseptual	10
1.7.	Metode Penelitian	23
1.8.	Sistimatika Penulisan	27

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1.	Kajian Umum Tentang Hak Tanggungan	28
2.1.1	Latar Belakang Lahirnya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan	28
2.1.2	Pengertian, Unsur, Ciri-Ciri Serta Asas-Asas Hak Tanggungan	39
2.2.	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	50
2.2.1	Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan .	50
2.2.2	Bentuk Dan Isi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	52
2.2.3	Syarat-syarat Sahnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	53
2.2.4	Penetapan Batas Waktu Berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	54
2.3	Tanggung Jawab	56
2.3.1	Pengertian Tanggung Jawab	56
2.3.2	Prinsip Prinsip Tanggung Jawab	57

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1	Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang Telah Melebihi Jangka Waktu Yang Ditentukan Undang-Undang	64
-----	---	----

3.1.1	Kasus Posisi Pembuatan SKMHT menjadi APHT yang melebihi jangka waktu yang ditentukan Undang-undang	64
3.1.2	Analisis Tanggungjawab PPAT dalam Pembuatan SKMHT menjadi APHT yang telah melebihi jangka waktu yang ditentukan Undang-undang berdasarkan Teori Pertanggungjawaban	69
3.1.2.1	Kekuatan Mengikat SKMHT	69
3.1.2.2	Proses dan Syarat Pembuatan SKMHT	73
3.1.2.3	Analisis Berdasarkan Teori Pertanggungjawaban .	80
3.2	Konsekuensi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang Telah Melebihi Jangka Waktu Yang Ditentukan Undang-Undang	97
3.2.1	Akibat Hukum pembuatan SKMHT menjadi APHT yang melebihi jangka waktu yang di tentukan Undang-Undang	97
3.2.2	Analisis Berdasarkan Teori Kepastian Hukum	107

BAB IV

PENUTUP

4.1	Kesimpulan	112
4.2	Saran	113

DAFTAR PUSTAKA