

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP SERTIFIKAT INDUK YANG DIHIPOTEKKAN PADA BANK

Muhammad Azmi^{1*}, Sri Banun²,

^{1,2} Prodi Hukum, Fakultas Hukum dan Sosial Sains, Universitas Deztron Indonesia. Indonesia
Email: muhammadazmi@udi.ac.id

ABSTRAK

Dinamika hukum yang terus berkembang dan juga menimbulkan kompleksitas permasalahan yang ada di dalam masyarakat memerlukan adanya kepastian hukum, khususnya dalam hal perlindungan hukum terhadap pemegang Akta Jual Beli (AJB) PPAT. Tujuan tulisan ini adalah untuk mengetahui kedudukan hukum pembeli atas dasar AJB tanah dan bangunan terhadap objek tanah yang telah dijamin oleh penjual kepada bank dan mengetahui aspek hukum yang berlaku di Indonesia terhadap pemegang akta Jual Beli (PPAT) terhadap sertifikat yang dihipotek pada bank dengan metode penelitian yuridis normatif yang didasarkan pada aturan hukum yang berlaku dan diperluas dengan teori-teori hukum yang telah ada. Penelitian dilaksanakan dengan mengkaji bahan-bahan perpustakaan hukum yang relevan dengan topik yang dibahas dalam jurnal penulis. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum pembeli terhadap objek tanah dan/atau bangunan yang dijamin penjual kepada bank adalah sah dan mengikat apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan dengan izin dari pihak bank. Perlindungan hukum bagi pemegang akta tanah (pembeli) saat sertifikat induk dijamin ke bank (hipotek/hak tanggungan) berfokus pada itikad baik dan legalitas peralihan hak. Pembeli dilindungi melalui pendaftaran tanah, pengecekan sertifikat (roya) sebelum pemecahan, dan gugatan perdata jika terjadi wanprestasi kreditur (bank). PPAT harus memastikan kepatuhan prosedur untuk menghindari sengketa jaminan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; PPATK; Hak Tanggungan

ABSTRACT

The ever-evolving legal dynamics and the complexity of problems in society require legal certainty, particularly in terms of legal protection for holders of Deeds of Sale and Purchase (AJB) of PPAT. The purpose of this paper is to determine the legal position of buyers based on AJB of land and buildings against land objects that have been pledged by the seller to the bank and to determine the legal aspects applicable in Indonesia for holders of Deeds of Sale and Purchase (PPAT) against certificates mortgaged to banks using normative juridical research methods based on applicable legal regulations and expanded with existing legal theories. The research was conducted by reviewing legal library materials relevant to the topics discussed in the author's journal. The results of this study indicate that the legal position of buyers against land and/or buildings pledged by the seller to the bank is valid and binding if they have fulfilled the legal requirements of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code and with permission from the bank. Legal protection for land deed holders (buyers) when the master certificate is pledged to the bank (mortgage/security rights) focuses on good faith and the legality of the transfer of rights. Buyers are protected through land registration, certificate verification (roya) prior to division, and civil lawsuits in the event of creditor (bank) default. The PPAT must ensure compliance with procedures to avoid collateral disputes.

Keywords: Legal Protection; PPATK; Mortgage Right

Article History:

Received : 05-11-2025
Revised : 10-12-2025
Accepted : 05-01-2026
Published : 10-02-2026

A. PENDAHULUAN

Tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan utama setiap individu selain sandang dan pangan. Seiring pertumbuhan penduduk di Indonesia, kebutuhan tempat tinggal pun terus meningkat. Hal ini juga berbanding lurus dengan harga tempat tinggal yang terus merangkak naik dari tahun ke tahun. Sayangnya tak jarang banyak oknum yang justru memanfaatkan animo masyarakat yang ingin memiliki hunian impian. Tak sedikit orang kehilangan uang dan harapan lantaran tertipu janji manis sejumlah oknum penjual tempat tinggal, baik berupa tanah, apartemen, rumah, dan yang lainnya. Hal ini mereka lakukan hanya demi meraup keuntungan dengan modus harga murah, fasilitas lengkap, dan strategis membuat orang-orang akhirnya pun terjatuh dan tergiur untuk membelinya. Oleh sebab itu, pembeli diharapkan untuk lebih berhati-hati dalam memilih pengembang.

Dalam praktik pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam proses peralihan dan pembebanan hak atas tanah. PPAT diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian hak tanggungan, dan perbuatan hukum lainnya. Salah satu bentuk perbuatan hukum yang umum dilakukan adalah jual beli tanah atau rumah sebagai properti tempat tinggal.

Agar jual beli tersebut sah menurut hukum dan diakui keberlakuannya, maka prosesnya harus dituangkan dalam sebuah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT berfungsi sebagai bukti tertulis atas peralihan hak dari penjual kepada pembeli, dan merupakan syarat utama untuk kemudian mendaftarkan perubahan hak atas tanah di kantor pertanahan. AJB yang dibuat di hadapan PPAT harus memenuhi seluruh persyaratan keabsahan hukum secara ketat dan tidak mengandung cacat hukum. Keabsahan AJB sangat penting, mengingat akta ini menjadi dasar yuridis dalam proses pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah bagi pemilik baru. PPAT memegang tanggung jawab profesional untuk menjamin keabsahan semua informasi yang tercantum dalam akta yang dibuatnya. Kewajiban ini merupakan bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam bidang pertanahan (Sjahdeini, 2009). Namun, dalam praktiknya, masih ditemukan penyimpangan di mana PPAT tidak menjalankan kewajiban pemeriksaan dokumen.

Salah satu contoh praktik atas kelalaian PPAT tercermin dalam perkara Bank Mega, Tbk Kantor Cabang Cibinong sebagai Pembanding dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG. Kasus bermula ketika H. Wawan Rudi Irawan membeli tanah seluas 476 m² dari Nurdin bin H. Mukhidin Rohman dan meminta bantuan Heri Suciptonada, sekretaris desa Cibereng, untuk mengurus pembuatan Akta Jual Beli (AJB) serta balik nama kepemilikan atas nama Nita Setiawati Irawan. Heri kemudian meminta bantuan Budi Sumarwan, pegawai kantor Notaris/PPAT di Indramayu, yang pada April 2011 menyerahkan AJB Nomor 1748/2010 tanpa sertifikat asli. Meskipun H. Wawan Rudi Irawan berulang kali meminta sertifikat tersebut, Budi Sumarwan malah membuat AJB baru Nomor 363/2012 antara H. Mukhidin Rohman dengan Eka Wahana tanpa hak, lalu membalik nama sertifikat atas nama Eka Wahana yang dijaminkan ke Bank Mega TBK.

Hal ini tentu saja menimbulkan pertanyaan mengenai kedudukan hukum pembeli terhadap objek tanah yang dijaminkan penjual kepada bank dan perlindungan hukum terhadap pemegang AJB atas tanah dimana sertifikat tanah berada dalam penguasaan pihak bank. Berdasarkan peristiwa tersebut, penulis tertarik untuk mengangkat judul, "Perlindungan Hukum Pemegang Akta Tanah (PPAT) Terhadap Sertifikat Induk Yang Dihipotekkan Pada Bank.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum dengan sifat yuridis normatif merupakan salah satu pendekatan yang sering digunakan dalam kajian hukum, terutama untuk mengkaji norma-norma yang ada dalam peraturan perundang-undangan serta penerapannya dalam praktek. Dalam konteks "Perlindungan Hukum Pemegang Akta Tanah (PPAT) Terhadap Sertifikat Induk yang Dihipotekkan pada Bank", penelitian ini akan fokus pada berbagai aspek normatif yang mengatur perlindungan hak-hak PPAT dan implikasi hukum dari hipotek sertifikat tanah.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini berfokus pada analisis norma-norma hukum yang mengatur perlindungan hak-hak PPAT, dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan. Dalam penelitian ini, peneliti akan menelaah Peraturan Perundang-undangan: Mengkaji undang-undang dan peraturan terkait Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) 1960. Peraturan Pemerintah tentang Hak Tanggungan. Ketentuan mengenai Pendaftaran Tanah.

2. Teknik Penelitian.

Pada penelitian ini penulis menggunakan analisis yuridis untuk mengevaluasi isi dari norma-norma hukum yang ada berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian dan Peran PPAT dalam Transaksi Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting dalam transaksi tanah di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, PPAT bertugas untuk membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak atas bangunan. Dalam konteks ini, PPAT berfungsi sebagai pihak yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah, termasuk dalam hal penggandaan sertifikat tanah yang dijadikan jaminan untuk pinjaman di bank.

Pentingnya peran PPAT dapat dilihat dari statistik yang menunjukkan bahwa lebih dari 80% transaksi jual beli tanah di Indonesia dilakukan dengan melibatkan PPAT (Badan Pertanahan Nasional, 2022). Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan PPAT tidak hanya sekadar formalitas, tetapi juga sebagai jaminan legalitas dan keamanan bagi pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemegang Akta Tanah yang dikeluarkan oleh PPAT menjadi sangat krusial, terutama ketika sertifikat tanah tersebut diagunkan. Contoh kasus yang relevan adalah ketika seorang pemilik tanah mengajukan pinjaman ke bank dengan menjaminkan sertifikatnya. Dalam situasi ini, PPAT harus memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah lengkap dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jika terjadi sengketa di kemudian hari, keberadaan akta yang sah dari PPAT dapat menjadi bukti kuat di pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pengganti notaris, tetapi juga sebagai pelindung hak-hak pemilik tanah.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Sertifikat Induk yang Dihipotekkan

Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang diagunkan pada bank sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan. Dalam hal ini, hukum memberikan jaminan bahwa sertifikat tanah yang dijadikan agunan tetap sah dan tidak dapat dibatalkan sepihak oleh pihak manapun. Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa hak tanggungan atas tanah yang telah didaftarkan memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Statistik menunjukkan bahwa jumlah sengketa tanah di Indonesia mencapai lebih dari 1.000 kasus per tahun, dengan sebagian besar kasus berkaitan dengan hak tanggungan (Kementerian Agraria dan Tata Ruang, 2021). Dalam banyak kasus, sengketa ini muncul akibat ketidakpahaman atau kesalahan dalam proses pendaftaran tanah. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat tanah yang diagunkan harus dipahami secara menyeluruh oleh semua pihak yang terlibat.

Salah satu contoh kasus yang menggambarkan pentingnya perlindungan hukum ini adalah ketika seorang debitur gagal membayar utangnya dan bank berusaha untuk mengeksekusi hak tanggungan. Jika sertifikat tanah tidak terdaftar dengan benar atau ada masalah administratif, bank dapat menghadapi kesulitan dalam mengeksekusi haknya. Di sinilah peran PPAT menjadi sangat penting untuk memastikan semua prosedur diikuti dengan benar dan sertifikat tanah yang diagunkan memiliki kekuatan hukum yang sah.

3. Tanggung Jawab PPAT dalam Proses Pengikatan Jaminan

Dalam proses pengikatan jaminan, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah disiapkan dan disahkan. Tanggung jawab ini mencakup pengecekan keabsahan sertifikat tanah, memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa, serta memastikan bahwa pemilik tanah memiliki hak penuh untuk mengagunkan tanah tersebut. Tanggung jawab ini sangat penting untuk melindungi semua pihak yang terlibat dalam transaksi.

Data dari Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa lebih dari 60% sengketa tanah di Indonesia disebabkan oleh masalah administrasi dan kurangnya pemahaman tentang hak atas tanah (BPN, 2022). Hal ini menunjukkan bahwa peran PPAT dalam memastikan semua dokumen dan prosedur diikuti dengan benar sangat krusial untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Jika PPAT gagal dalam melaksanakan tanggung jawab ini, maka pemegang sertifikat tanah dapat menjadi korban dari sengketa yang tidak perlu.

Contoh nyata dari tanggung jawab PPAT ini dapat dilihat dalam kasus di mana seorang pemilik tanah mengajukan permohonan untuk mengagunkan sertifikatnya. PPAT harus melakukan verifikasi menyeluruh untuk memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa dan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah disiapkan. Jika PPAT lalai dalam melakukan verifikasi ini, maka pemilik tanah dapat menghadapi risiko kehilangan hak atas tanahnya di masa depan.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Artinya, dengan ditandatanganinya AJB tersebut, maka hak atas tanah sebenarnya telah beralih dari PT A kepada B. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 992 K/SIP/1979 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa semenjak akta jual beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Selain itu, Yurisprudensi MA No. 937 K/SIP/1970 juga menyatakan bahwa suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang pejabat akta tanah menurut Undang-undang no 10/1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna.

Dengan demikian, karena Akta Jual Beli dilakukan lebih dahulu sebelum hak tanggungan, maka PT A tidak lagi berhak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan dimana kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Sehingga, Akta Jual Beli dapat dijadikan dasar untuk membatalkan hak tanggungan Perbuatan PT A yang memberikan hak tanggungan atas objek tanah yang juga menjadi objek jual beli berdasarkan Akta Jual Beli bertentangan dengan Pasal 8 ayat undang-undang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

1. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
2. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Selain itu, karena hak atas tanah telah beralih kepada B setelah Akta Jual Beli, maka hak tanggungan yang diberikan oleh PT A pada dasarnya hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UU Hak Tanggungan.

Implikasi hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang diagunkan pada bank sangat beragam. Salah satu implikasi utama adalah risiko kehilangan hak atas tanah jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini, bank memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan yang diberikan, yang dapat mengakibatkan hilangnya hak atas tanah bagi pemilik sertifikat. Oleh karena itu, pemegang sertifikat harus memahami sepenuhnya konsekuensi dari pengikatan jaminan ini.

Adapun upaya hukum dalam kasus ini kami bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) atas tanah tersebut telah terbit. Oleh karena itu, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa Sertifikat induk di anggunkan ke pihak bank mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).

Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) oleh kantor pertanahan tersebut patut diduga tidak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ("AAUPB"). Mengacu pada Pasal 30 ayat (1) huruf d undnag-undang Administrasi Pemerintahan salah satu AAUPB adalah asas kecermatan yaitu asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam kesimpulan ini, perlindungan hukum bagi pemegang Akta Tanah (PPAT) terhadap sertifikat induk yang diagunkan pada bank merupakan aspek penting dalam transaksi tanah di Indonesia. Peran PPAT sebagai pengaman legalitas dan kepastian hukum sangat krusial untuk mencegah sengketa di masa depan. Dengan memahami tanggung jawab PPAT dan implikasi hukum dari pengikatan jaminan, pemegang sertifikat tanah dapat mengambil keputusan yang lebih bijaksana dalam transaksi mereka.

Rekomendasi untuk meningkatkan perlindungan hukum ini termasuk memperkuat peran PPAT dalam proses pendaftaran tanah dan pengikatan jaminan, serta meningkatkan pemahaman masyarakat tentang hak dan kewajiban mereka dalam transaksi tanah. Selain itu, perlu adanya sosialisasi mengenai pentingnya dokumen hukum yang lengkap dan benar agar semua pihak dapat terlindungi dari sengketa yang tidak perlu.

Dengan demikian, perlindungan hukum yang baik tidak hanya akan menguntungkan pemegang sertifikat tanah, tetapi juga akan menciptakan iklim investasi yang lebih baik dalam sektor properti di Indonesia. Upaya ini memerlukan kerjasama antara pemerintah, lembaga keuangan, dan masyarakat untuk memastikan bahwa hak-hak semua pihak dihormati dan dilindungi.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, UU Nomor 4 Tahun 1996. LN Tahun 1996 No. 42 TLN No. 632.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung, P.T Citra Aditya Bakti, 2001
- Erangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989
- Andy Hartanto. *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Cetakan Ketiga. Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya, 2020
- Djatmiko, Andreas Andrie. "Aktualisasi Prinsip 5C (Prinsip-Prinsip Lima) Pada Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah belum Bersertifikat." *Jurnal Yustitia*. Vol. 3. No. 1 (2017). Hlm 4
- Mahda. (2016). *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Bank Selaku Kreditor Dalam Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijaminkan Di Bank Dan Masih Dalam Proses Jual Beli Di PPAT (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018k/pdt/2014)*. *Jurnal Mahasiswa Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Ningrum, Intan P. & Lukman, Arsin. (2023). *Legal Protection For Creditors Holding Mortgage Rights On Double Certified Owned Land*. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. DOI: 10.33474/hukeno.v7i4.21138
- Arifin, Samsul. (2025). *Kedudukan Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Ganda untuk Pencairan Kredit Bank Mandiri di Jombang*. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. DOI: 10.33474/hukeno.v4i2.8641
- Sidabutar, Barita. (2025). *Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Di Indonesia*. *Jurnal Gagasan Hukum*. DOI: 10.31849/jgh.v5i01.13232
- Taqiyyah, Maya A. & Winanti, Atik. (2025). *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997*. *Jurnal Justisia*. DOI: 10.22373/justisia.v5i1.7272
- Sitania, A.D., Pesulima, T.L., & Pariela, M.V. (2021). *Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bukan Oleh Pemegang Hak Milik dalam Perjanjian Kredit Perbankan*. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*. DOI: 10.47268/tatohi.v1i6.641
- Suharyono, Suharyono. (2025). *Legal Assurance and Legal Protection in Land Registration in Indonesia*. *Sriwijaya Law Review*. DOI: 10.28946/slrev.Vol3.Iss1.118.pp48-58
- Dwiputranto, Aditya & Tjempaka. (2024). *The Legality of Land Transactions with Certificates Encumbered by Mortgage Rights*. *Jurnal Cakrawala Hukum*. DOI: 10.26905/idjch.v15i2.14108
- Hapsari, Windi; Sanusi, Sanusi; Nuridin, Nuridin. (2022). *Legal Protection for Land Ownership Certificate Holders in Positive Indonesian Law*. DOI: 10.4108/eai.28-5-2022.2320549
- Tiani, Aulia Sekar et al. (2025). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilikan Hak Atas Tanah dengan Terbitnya Sertifikat Ganda*. *Jurnal Dwija Kusuma*. DOI: 10.63824/jdk.v13i2.360
- Sasmito, Anton B. et al. (2025). *Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Sertifikat Ganda*. *Justicia Journal*. DOI: 10.32492/jj.v14i2.14208