

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN
APHT BERDASARKAN SKMHT PADA BANK MANDIRI DI
KABUPATEN LABUHANBATU**

Tesis

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn) Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh:

FIKALYA ANLI
NPM : 1920020005



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **FIKALYA ANLI**

Nomor Pokok Mahasiswa : 1920020005

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Konsentrasi :

Judul Tesis : **TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN APHT BERDASARKAN SKMHT PADA BANK MANDIRI DI KABUPATEN LABUHANBATU**

Pengeshan Tesis

Medan, 21 April 2022

Komisi Pembimbing

Pembimbing I



Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn

Pembimbing II



Dr. FERRY SUSANTO LIMBONG, S.H., SpN., M.Hum

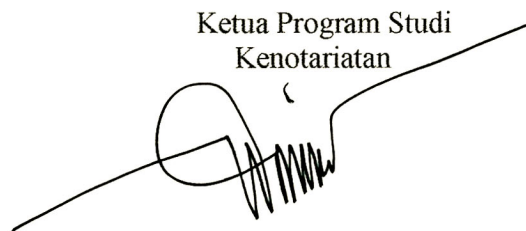
Diketahui

Direktur



Prof. Dr. H. TRIONO EDDY, S.H., M.Hum

Ketua Program Studi
Kenotariatan



Assoc. Prof. Dr. H. ADI MANSAR, S.H., M. Hum

PENGESAHAN

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN APHT
BERDASARKAN SKMHT PADA BANK MANDIRI DI KABUPATEN
LABUHANBATU**

FIKALYA ANLI

1920020005

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Komisi Penguji yang di bentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Pada Hari Kamis, Tanggal 21 April 2022

Komisi Penguji

1. **Dr. Alpi Sahari, S.H., M.Hum**

Ketua

1.....

2. **Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H**

Sekretaris

2.....

3. **Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum**

Anggota

3.....

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN APHT BERDASARKAN SKMHT PADA BANK MANDIRI DI KABUPATEN LABUHANBATU

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, agister, dan/atau doctor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Komisi Pembimbing dan masukan dari Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelas akademik yang penulis sandang dan sanksi – sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Medan, 17 April 2021

Yang membuat pernyataan



FIKALYA ANLI
NPM: 1920020005

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN APHT BERDASARKAN SKMHT PADA BANK MANDIRI DI KABUPATEN LABUHANBATU

ABSTRAK

Fikalya Anli
1920020005

Peran notaris atau PPAT dalam proses pemberian KPR menjadi begitu penting mengingat kedua profesi tersebut memiliki kewenangan untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Kewenangan Notaris dapat membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dengan membuat akta Notaris sendiri atau dengan menggunakan Blanko akta yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI). Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana tanggungjawab PPAT dalam pembuatan APHT berdasarkan SKMHT pada Bank, bagaimana fungsi kedudukan SKMHT dalam perjanjian kredit setelah berlakunya undang – undang Hak Tanggungan, bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan apabila SKMHT yang tidak diikuti dengan APHT. Jenis penelitian ini menggunakan yuridis empiris yang berarti, dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan yuridis sosiologis, dengan mengkaji Tentang tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) berdasarkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) pada pembuatan akta KPR di Perbankan (studi di kantor PPAT Kab. Labuhanbatu).

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa pertama, hakekatnya PPAT memiliki kewenangan dalam membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan juga pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), sebagaimana ditetapkan dalam PMNA/Perkaban No.3/1997 sebagaimana telah diubah menjadi Perkaban No.8/2012. Adapun dalam proses pendaftaran APHT di kantor Pertanahan sebagai pelaksanaan tugas Notaris/PPAT untuk memastikan adanya asas publisitas hak tanggungan dikarenakan pencatatan APHT di buku tanah Kantor Pertanahan. Kedua, Penjabaran mengenai fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang terkait dengan jaminan kredit yang menegaskan bahwa undang – undang tidak memberikan aturan baru mengenai pelunasan kredit dari suatu jaminan atau hak eksekutorial atas suatu jaminan di bank. Ketiga, bahwa pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang khususnya untuk jenis KPR bersubsidi dalam prakteknya hanya dipasang SKMHT saja tanpa perlu diikuti APHT. Sehingga SKMHT untuk jenis KPR bersubsidi jangka waktu berlakunya selama masa kredit itu berlangsung. Artinya SKMHT akan berakhir apabila perjanjian kredit tersebut telah berakhir atau adanya pelunasan oleh debitur atas beban kreditnya.

Kata Kunci : Tanggungjawab, KPR, APHT, SKMHT

RESPONSIBILITY OF NOTARIS AND PPATS IN MAKING APHT
BASED ON SKMHT AT MANDIRI BANK IN LABUHANBATU
DISTRICT

ABSTRACT

Fikalya Anli

1920020005

The role of a notary or PPAT in the process of granting a mortgage is very important considering that both professions have the authority to make a deed as evidence that a legal action has been taken regarding land rights. The Notary's authority can make a power of attorney to impose mortgage rights (SKMHT) by making his own Notary deed or by using a blank deed issued by the National Land Agency of the Republic of Indonesia (BPN-RI). The problem in this research is how is the responsibility of PPAT in making APHT based on SKMHT at the Bank, how is the function of the position of SKMHT in the credit agreement after the enactment of the Mortgage Law, what are the legal consequences if SKMHT is not followed by APHT. This type of research uses empirical juridical means, where the approach to the problem is carried out with sociological juridical, by examining the PPAT's responsibility in making mortgage deed (APHT) based on a power of attorney to impose mortgage rights (SKMHT) on making mortgage deed in banking (study). at the PPAT office in Labuhanbatu Regency).

The results of this study indicate that first, PPAT essentially has the authority to make a Mortgage Deed (APHT) and also to make a Power of Attorney for Mortgage (SKMHT), as stipulated in PMNA/Perkaban No.3/1997 as amended into Perkaban No. 8/2012. As for the process of registering APHT at the Land Office as the implementation of the duties of a Notary/PPAT to ensure the existence of the principle of publicity of mortgage rights due to the recording of APHT in the Land Office's land book. Second, the elaboration of the function of the Power of Attorney for Imposing Mortgage (SKMHT) related to credit guarantees which confirms that the law does not provide new rules regarding credit repayment from a guarantee or executorial rights over a guarantee in a bank. Third, that in the housing loan agreement (KPR), especially for subsidized mortgages, in practice only SKMHT is installed without the need for APHT to be followed. So that the SKMHT for the type of subsidized mortgage has a validity period of as long as the credit period lasts. This means that the SKMHT will end if the credit agreement has ended or there is repayment by the debtor of the credit burden.

Keywords: Responsibility, KPR, APHT, SKMHT

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah Puji dan Syukur atas Kehadiran Allah SWT, sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul : **“Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan APHT Berdasarkan SKMHT Pada Bank Mandiri Di Kabupaten”**.

Penulis menyadari bahwa pemikiran dan pembahasan dalam tesis ini tidak terlepas dari dorongan, arahan dan bimbingan dari yang terhormat oleh Bapak **Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn** sebagai Pembimbing I dan Bapak **Dr. Ferry Susanto Limbong, S.H., SpN., M.Hum** selaku Pembimbing II, oleh sebab itu Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada Tim Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu dan memberi kesempatan kepada Penulis untuk berkonsultasi di tengah aktifitas dan kesibukannya.

Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP, selaku Rektor pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, beserta para wakil Rektor di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Syaiful Bahri M.AP, selaku direktur pada pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Assoc. Prof. Dr. H. Adi Mansar, S.H., M.Hum, selaku ketua prodi Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Muhammad Syukran, S.H., M.Kn, selaku sekretaris prodi Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Kepada Kedua Orang tua saya tercinta, H. Zulkifli dan Ibunda tercinta Hj. Mahdalenawaty yang telah memberikan motivasi, tidak mengenal

lelah untuk mendukung, selama saya menempuh pendidikan dari awal sampai saya bisa menyelesaikan tesis ini.

6. Kepada yg terkasih Akbar Wahdi Maulana Hasibuan yang selalu mendukung, memotivasi dan dorongan kepada saya dan membantu saya dalam segala hal untuk terselesaikan tesis saya ini dengan baik.
7. Kepada Adik saya tercinta Aisha, Lili yang selalu memberikan dukungan.
8. Kepada seluruh dosen dan staf Program Pascasarjana Kenotariatan yang telah memberi arahan dan bimbingan selama ini.
9. Seluruh pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dengan keterbatasan pengalaman, ilmu maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk dimasa yang akan datang.

Akhir kata penulis berharap tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 17 April 2021

FIKALYA ANLI

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Keaslian Penelitian.....	12
F. Kerangka Teori Dan Konsepsi	13
1. Kerangka Teori.....	13
2. Kerangka Konsep.....	21
G. Metode Penelitian	35
1. Jenis Penelitian.....	35
2. Pendekatan Penelitian	35
3. Sifat Penelitian	36
4. Sumber Data.....	37
5. Alat Pengumpulan Data	38
6. Analisis Data.....	39
BAB II FUNGSI KEDUDUKAN SKMHT DALAM PERJANJIAN KREDIT SETELAH BERLAKUNYA UNDANG – UNDANG HAK TANGGUNGAN.....	41

	A. Dasar Hukum Dalam Pembuatan SKMHT Yang Digunakan Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit	41
	B. Dasar Hukum dan Pengaturan Dalam Perjanjian Kredit FLPP	53
	C. Fungsi Kedudukan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Setelah Berlakunya UU Hak Tanggungan.....	59
BAB III	TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN APHT BERDASARKAN SKMHT PADA BAN.....	68
	A. Tinjauan Umum Tentang Notaris dan PPAT Sebagai Pejabat Umum.....	68
	B. Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Dalam Pembuatan APHT Berdasarkan SKMHT Pada Bank.....	95
	C. Bentuk dan Sifat Akta Notaris dan PPAT	101
BAB IV	AKIBAT HUKUM YANG DITIMBULKAN APABILA SKMHT YANG TIDAK DIKUTI DENGAN APHT	107
	A. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Apabila SKMHT Yang Tidak Diikuti Dengan APHT	107
	B. Peran Notaris/PPAT Jika Debitur Wanprestasi Terhadap Pemberian Kredit Perumahan Rakyat (KPR).....	116
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	121
	A. Kesimpulan.....	121
	B. Saran.....	122
	DAFTAR PUSTAKA	124

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional yang berkelanjutan adalah upaya meningkatkan segala aspek kehidupan bermasyarakat, bernegara dan berbangsa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945. Memajukan kesejahteraan umum dengan melaksanakan pembangunan nasional bagi seluruh rakyat Indonesia menekankan pada keseimbangan kemakmuran dan pembangunan.

Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya dalam membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal sebagai kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus berkembang sesuai dengan tahapan dan siklus kehidupan manusia.¹

Tidak dapat dipungkiri bahwa memiliki rumah yang layak merupakan kebutuhan dasar bagi masyarakat Indonesia. Agar dapat memenuhi kebutuhan dasar tersebut, maka perlu campur tangan dari pemerintah agar setiap penduduk mempunyai kesempatan memiliki rumah layak huni. Namun dalam implementasinya terkadang terbentur oleh ketersediaan anggaran pemerintah. Sebagai upaya dalam

¹ Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta : Kencana, hlm. 2.

meningkatkan taraf kehidupan masyarakat salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh pemerintah dengan cara memperkuat sektor perekonomian masyarakat serta menjaga kestabilan perekonomian, upaya lainnya dengan memberikan kredit kepada masyarakat.

Hal ini dikarenakan pemerintah Indonesia yang baru telah memantapkan program - program perekonomian yang terarah sehingga kondisi menjadi lebih kondusif. Pihak pengembang hunian maupun pihak bank berlomba- lomba untuk menawarkan hunian agar menarik minat masyarakat. Salah satunya adalah program yang ditemui ditengah masyarakat yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Program ini menawarkan pembelian hunian dengan cara mengangsur atau biasa dikenal dengan membayar secara kredit. Program KPR ini yang dalam pelaksanaannya melibatkan Notaris/PPAT.²

Berbagai lembaga keuangan, terutama pada bank Konvensional, telah membantu dalam pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan.³ Kerja sama antara pihak pemerintah dengan Bank untuk mendorong lebih banyak realisasi KPR bersubsidi. Sumber dana sebagian berasal dari pihak bank yang berperan penting dalam penyalur sementara pemerintah akan memberikan subsidi sebesar selisih bunga KPR Non subsidi dengan bunga KPR subsidi.

² Rachmadi Usman. 2018. *Kewenangan Notaris dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Akta*, dalam Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 15 Nomor 03, Oktober 2018, Direktorat Jendral Peraturan Perundang – undangan Kementerian Hukum dan Ham RI, Jakarta,hlm.225.

³ M. Bahsan. 2012. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Cet. 1 Jakarta: Rajawali Pers. hlm.2.

Dana yang diperoleh bank tersebut bersumber dari masyarakat, dalam memberikan kredit bank wajib mempunyai keyakinan terhadap debitur dimana sesuai Undang - undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan ditentukan :⁴

1. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko.
2. Untuk mengurangi resiko tersebut, bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan dari debitur untuk melunasi utangnya.
3. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank melakukan penilaian yang seksama terhadap : watak, kemampuan, modal, agunan/jaminan, prospek usaha.

Menurut ketentuan pasal 1 angka 2 Undang – undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan,⁵ pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/ atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf kehidupan rakyat yang lebih baik. Dalam hal ini fungsi Bank sebagai perantara keuangan, sebagai prasarana pendukung yang amat vital untuk menunjang kelancaran perekonomian.⁶

⁴ Republik Indonesia. Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang – undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

⁵ Republik Indonesia. Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

⁶ Klaudius Ilkam Hulu. 2021. *Problematika Perjanjian Kredit*. Jawa Tengah: Lutfi Gilang. hlm.2

Kegiatan yang dilakukan oleh pihak Bank sebagai Lembaga keuangan yaitu, menghimpun dana dari masyarakat atau penerima kredit berupa menerima dana – dana yang berupa simpanan dalam bentuk tabungan deposito berjangka dan rekening giro, menyalurkan dana dari masyarakat dalam bentuk kredit atau sebagai Lembaga pemberi kredit, melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran uang dalam valuta asing.⁷

Pemberian kredit diatur lebih lanjut dalam pasal 8 ayat (1) undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Atas Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.⁸ Salah satu prinsip perkreditan yang paling penting adalah Jaminan atau agunan. Dalam kegiatan perkreditan yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan agunan utang oleh pihak debitur kepada pihak Kreditur.

Agunan kredit akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit apabila pihak debitur cidera janji.⁹ Jaminan dalam kredit merupakan sarana perlindungan bagi keamanan kreditur serta kepastian dalam pelunasan utang – utang oleh si debitur. Obyek yang menjadi jaminan kredit bank itu haruslah disesuaikan dengan pedoman yang digunakan oleh bank yang bersangkutan, antara lain mengenai agunan yang diperbolehkan

⁷ *Ibid*, hlm. 2

⁸ Republik Indonesia. Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang – undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

⁹ M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. hlm.5.

untuk suatu pemberian kredit, sehingga agunan tersebut benar - benar dapat menjadi alat pelunasan kredit yang efektif apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan debitur, maka sudah menjadi keharusan jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur dalam hal ini bank yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.¹⁰

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk dapat melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu yang telah disepakati dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil dari keuntungan.¹¹

Didalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa, suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹² Namun pada prakteknya didalam perbankan, guna mengamankan pemberian kredit,

¹⁰ *Ibid.* hlm.2.

¹¹ *Ibid.*, hlm.3.

¹² Kitab Undang – undang Hukum Perdata

perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam suatu perjanjian baku (*standards contract*), dalam hal ini dapat dibuat dibawah tangan maupun secara notarial.

Agunan hutang yang ditawarkan atau di ajukan oleh pihak peminjam pada umumnya akan dinilai oleh suatu badan usaha sebelum dilakukannya penyerahan objek jaminan atas pinjaman yang telah diberikan. Adanya jaminan utang ini didahului dengan perjanjian hutang piutang, karena perjanjian jaminan bersifat *accessoire*.

Begitu pula dengan Hak Tanggungan digunakan sebagai jaminan hutang atas tanah, tidak mungkin sebagai perjanjian yang dapat berdiri sendiri. Untuk dapat memberikan Hak Tanggungan tersebut, bukan asal ada perjanjian pokoknya saja, akan tetapi di dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan utang.¹³

Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan *eksekutorial*, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang – utangnya yang objeknya berupa tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut.¹⁴

Esensi dari definisi Hak Tanggungan adalah pada penguasaan hak atas tanah yang merupakan wewenang untuk menguasai hak atas

¹³ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana, hlm.117.

¹⁴ Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Hutang*. Jakarta : Erlangga. hlm.69.

tanah, penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cedera janji.¹⁵

SKMHT merupakan kuasa yang memiliki sifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum selain membebaskan hak tanggungan. SKMHT telah diatur di dalam Pasal 15 undang -undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Dalam pasal 15 ayat (1) UUHT tertulis bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.¹⁶ Dengan demikian kewenangan untuk membuat SKMHT ada pada peran Notaris atau PPAT. Apabila seorang notaris membuat akta SKMHT maka format yang dipakai berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 juncto Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.¹⁷ Berbeda dengan PPAT yang dalam pembuatan SKMHT berpedoman pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 (Perkaban 8/2012).¹⁸

Substansi SKMHT merupakan pemberian kuasa, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini yaitu “membebaskan Hak Tanggungan” atau hanya khusus satu perbuatan untuk membebaskan Hak Tanggungan saja ke dalam bentuk

¹⁵ Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Ed. 1-2, Jakarta : Raja Grafindo Persada. hlm 97.

¹⁶ Republik Indonesia. Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

¹⁷ Republik Indonesia. Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 Juncto Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹⁸ Republik Indonesia. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012

APHT.¹⁹ Oleh karena itu, apabila hal tersebut “benar-benar diperlukan”, maka pembebanan Hak Tanggungan dapat dikuasakan dalam suatu kuasa khusus yang diberikan langsung (sendiri) oleh pemberi Hak Tanggungan. Penggunaan SKMHT ini khusus ditujukan untuk membebaskan Hak Tanggungan belaka, bukan ditujukan untuk keperluan lain di luar untuk membebaskan Hak Tanggungan ke dalam APHT.

Salah satu produk yang dikeluarkan oleh Notaris atau PPAT dalam proses KPR yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).²⁰ Peran Notaris atau PPAT dalam proses pemberian KPR menjadi begitu penting mengingat kedua profesi tersebut memiliki kewenangan untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Kewenangan tersebut dapat membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dapat dilakukan dengan membuat akta notaris sendiri atau dengan menggunakan Blanko akta yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI).

Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak - pihak

¹⁹Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Ed. 1-2, Jakarta : Raja Grafindo Persada. hlm.9.

²⁰ Stefani Waringga Y. 2020. *Tanggung Jawab Notaris yang memiliki Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. dalam Jurnal Privat Law, Volume VIII Nomor 02, Desember 2020, Direktorat Jendral Peraturan Perundang – undangan Kementerian Hukum dan Ham RI, Jakarta. hlm.310.

yang memerlukan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 yang antara lain menyebutkan: “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:²¹

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 15 ayat (5) UUHT menentukan bahwa ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) tersebut tidak berlaku bagi Surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk jenis kredit tertentu, yaitu KUK, KUT, KPR. Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sampai saat berakhirnya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan ini, Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat SKMHT dengan akta. Artinya SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut harus dibuat dalam bentuk akta, namun

²¹ Republik Indonesia. Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

praktiknya mengisi blangko/isian/formulir yang sudah disediakan instansi pertanahan²².

Dikarenakan Labuhanbatu sedang berkembang pesatnya pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat setempat yang dalam hal ini tentunya membutuhkan dana yang besar yang dapat diperoleh dari perjanjian kredit perbankan dengan jaminan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang diikuti dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan bantuan Notaris maupun PPAT dalam membuat perjanjian kredit tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN APHT BERDASARKAN SKMHT PADA BANK MANDIRI DI KABUPATEN LABUHANBATU”**.

B. Rumusan Masalah

Berkaitan dengan latar belakang tersebut di atas, maka disusunlah rumusan masalah dalam penelitian ini agar tidak dapat menimbulkan kerancuan dalam penulisan tesis ini, penulis merumuskan beberapa masalah yang nantinya akan diteliti sebagai berikut:

- a. Bagaimana fungsi kedudukan SKMHT dalam perjanjian Kredit

Setelah berlakunya Undang - undang Hak Tanggungan?

²² Habib Adjie. 1999. *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Adiya Bakti. hlm. 9

- b. Bagaimana Tanggung Jawab PPAT dalam pembuatan APHT berdasarkan SKMHT pada Bank?
- c. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan Apabila SKMHT yang tidak diikuti dengan APHT?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan ini yang ingin dicapai dan ingin diketahui oleh penulis dalam pembahasan tulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui fungsi kedudukan SKMHT dalam Perjanjian Kredit setelah berlakunya Undang – undang Hak Tanggungan
- b. Untuk mengkaji Tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT berdasarkan SKMHT pada Bank.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan apabila SKMHT yang tidak diikuti dengan APHT.

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat dari Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan tambahan literatur ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama yang menyangkut tentang hak tanggungan.

2. Manfaat Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya, dan juga bagi pihak perbankan yang dapat diharapkan sebagai upaya penegakan hukum yang adil dan merata yang berdasarkan ketentuan perundang – undangan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian dan penelusuran yang dilakukan, terkait tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah banyak dilakukan. Namun penulis meyakini bahwa judul penelitian ini belum pernah diangkat sebelumnya. Berdasarkan penelaahan kepustakaan yang penulis lakukan, paling tidak ada beberapa judul yang hampir sama, tetapi mempunyai kasus, objek penelitian dan perumusan masalah yang berbeda, antara lain sebagai berikut :

1. Muhammad Yusuf, dengan judul “*AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN MENINDAKLANJUTI SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) MENJADI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)*” yang telah disusun dalam bentuk Tesis pada Tahun 2018 di Program Pasca Sarjana Umsu. Penelitian ini membahas tentang Pengaturan hukum tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda - Benda yang berkaitan dengan tanah menegaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, Akibat hukum keterlambatan menindaklanjuti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) serta Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

2. Wisnu Seno Kartiko, dengan judul “*PERAN NOTARIS PPAT*”

DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPR BKK TIRTOMOYO, KABUPATEN WONOGIRI” yang telah disusun dalam bentuk Tesis pada tahun 2010 di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. Tesis ini membahas tentang mekanisme pemberian kredit di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Kredit Kecamatan Tirtomoyo, dan juga membahas tentang peran notaris dalam system pemberian kredit.

3. Solekha Vidyawaty, dengan Judul “*AKTA NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN (Suatu Studi Tentang Fungsi dan Manfaat Akta Notaris dalam Perjanjian Kredit Perbankan di PT BRI (PERSERO) Tbk Cabang Ungaran)*” yang telah disusun dalam bentuk Tesis pada tahun 2008 di Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro. Tesis ini membahas tentang akta perjanjian kredit perbankan yang dibuat secara notariil akan sangat bermanfaat bagi kreditor, tentang kekuatan pembuktiannya, serta Perjanjian kredit perbankan.

F. Kerangka Teori dan Konsepsi

1. Kerangka Teoritis

Kerangka Teori adalah kemampuan dalam berfikir peneliti dalam mengemukakan hasil dari penelitiannya yang dikumpulkan dari pandangan beberapa pendapat, teori – teori hukum yang tersusun

secara sistematis yang menyangkut dengan pokok permasalahan penelitian.

Menurut Sumadi Suryabrata Setelah masalah penelitian dirumuskan, maka langkah kedua dalam proses penelitian (kuantitatif) adalah mencari teori-teori, konsep-konsep, generalisasi-generelisasi hasil penelitian yang dapat dijadikan sebagai landasan teoritis untuk pelaksanaan penelitian.²³ Menurut Saryono, Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang digunakan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan, dan menjelaskan kualitas atau keistimewaan dari pengaruh social yang tidak dapat dijelaskan, diukur atau di gambarkan melalui pendekatan kuantitatif.²⁴

Berkaitan dengan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti, maka fungsi dari teori yang pertama digunakan sebagai bahan untuk memperjelas dan mempertajam ruang lingkup, atau konstruksi variabel yang akan diteliti oleh peneliti. Sedangkan fungsi teori yang kedua adalah untuk merumuskan hipotesis dan menyusun instrumen penelitian, karena pada dasarnya hipotesis itu merupakan pernyataan yang bersifat prediktif. Selanjutnya fungsi teori yang ketiga digunakan untuk membahas hasil penelitian, sehingga selanjutnya digunakan untuk memberikan saran dan upaya pemecahan masalah. Dalam landasan teori perlu dikemukakan deskripsi teori, dan kerangka

²³ Sumadi Suryabrata. 2008. *Metode Penelitian*. Jakarta: Rajawali Pres. hlm.8.

²⁴ Anwar Hidayat, Penelitian Kualitatif (metode): Penjelasan Lengkap Penelitian Kualitatif, melalui [https:// www.stastistikian.com/2012/10/penelitian-kualitatif.html](https://www.stastistikian.com/2012/10/penelitian-kualitatif.html).diakses pada tanggal 30 Maret 2021

berfikir, sehingga selanjutnya dapat dirumuskan hipotesis dan instrumen penelitian.

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan suatu peraturan perundang – undangan yang dibuat serta diundangkan dengan jelas dan pasti. Kepastian hukum juga dapat mengatur dengan jelas dan logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila terdapat multitafsir. Sehingga tidak akan menimbulkan konflik dalam norma yang ada di dalam masyarakat. Hukum bertugas untuk menciptakan kepastian dalam hukum yang bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum itu sendiri terutama untuk norma hukum tertulis.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang mendapatkan putusan dari keputusan itu sendiri.²⁵ Sudikno juga menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri merupakan dua hal yang berbeda. Hukum juga memiliki sifat – sifat berupa umum, mengikat, menyamaratakan, sedangkan keadilan itu sendiri memiliki sifat yang berbeda secara subyektif,

²⁵ Sudikno Mertokusumo, “ Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,” gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/ diakses pada 10/09/2021.

individualistis dan tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.

Kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu: dapat ditentukannya hukum dalam hal – hal konkrit, kepastian hukum yang berarti keamanan hukum, dimaksudkan untuk melindungi para pihak dari kesewenangan hakim.

Teori kepastian hukum atau teori normative dogmatif yang digunakan untuk menjamin kepastian hukum atas bentuk SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta notaris atau dengan akta PPAT. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan sebagai pedoman bagi masyarakat yang dikenakan dalam peraturan ini.²⁶

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang – undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁷ Suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.²⁸

²⁶ R. Tony Prayogo, 2016. Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang – undang. Direktorat Jendral Peraturan Peundang – undangan Kementerian Hukum dan Ham. 01/08/2016. Hlm.194

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2008. Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Kencana Prenada Media, hlm.157 -158

²⁸ R.Tony Prayogo.Op.cit.Hlm.194

Kepastian hukum yang sesungguhnya merupakan peraturan perundang – undangan yang dapat dijalankan sesuai dengan prinsip dalam norma hukum. Menurut Bisdan Sigalingging: “antara kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum seharusnya harus sejalan, tidak boleh hanya kepastian hukum yang beragntung pada law in the books tetapi kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bisa kepastian dalam law in the books tersebut dapat dijalankan sebagaimana mestinya sesuai dengan prinsip – prinsip dan norma – norma hukum dalam menegakkann keadilan hukum.²⁹

b. Teori Tanggung Jawab Hukum

Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.³⁰ Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.³¹

Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan (*lilability withoutbased on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang

²⁹ R. Tony Prayogo, 2016. Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang – undang. Direktorat Jendral Peraturan Peundang – undangan Kementerian Hukum dan Ham. 01/08/2016. Hlm.194

³⁰ Andi Hamzah. 2005. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

³¹ Soekidjo Notoatmodjo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta. hlm.153

dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawaban risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban.³² Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.³³

Sebagai pejabat, batasan wewenang seseorang adalah ketika dia masih menjadi pejabat sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. 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.³⁴ Tidak ada batasan waktu disana sehingga jika di perhatikan secara seksama maka notaris harus bertanggung

³² Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum. Bandung* : PT. Citra Aditya Bakti. Hlm .55.

³³ *Ibid*, hlm.57.

³⁴ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

jawab atas aktanya selama hidupnya Meskipun dia sudah berhenti atau tidak menjabat lagi sebagai notaris³⁵

Habib Adjie mengemukakan pendapat juga sehubungan dengan Pasal 65 UUJN tersebut yaitu :

1. Mereka yang diangkat sebagai notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris dianggap sebagai menjalankan tugas pribadi dan seumur hidup sehingga tanpa ada batas waktu pertanggung jawaban.
2. Pertanggung jawaban notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris dianggap melekat, kemanapun dan dimana pun mantan notaris, mantan notaris pengganti, mantan notaris pengganti khusus, dan mantan pejabat sementara notaris berada. Dengan memperhatikan pasal 65 UUJN tentang sejauh mana dan sampai kapan pertanggung jawaban notaris terhadap aktanya, maka dalam hal ini penulis akan mengkaji permasalahan baik dalam segi pidana, segi perdata, dan administrative.

c. Teori perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada

³⁵ Habib Adjie. 2009. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama. hlm.53.

masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³⁶

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum.³⁷

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.³⁸

³⁶ Golasarium, melalui <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses pada tanggal 29/03/2021 pkl.15.32.

³⁷ Soedjono Dirdjosisworo, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, RajaGrafindo Persada, hlm.05.

³⁸ Glosarium, melalui <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 29/03/2021. Pkl.15.33

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaanya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum *Preventif*, Pada perlindungan hukum *preventif* ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.
2. Sarana Perlindungan Hukum *Represif*, Perlindungan hukum yang *represif* bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak - hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep - konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak - hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan - pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum.

2. Kerangka Konsep

a. Konsep Tentang Perjanjian kredit

Salah satu bentuk kegiatan usaha pokok yang dilakukan oleh pihak bank konvensional adalah berupa pemberian kredit dan dikenal dengan sebutan kredit perbankan. Kredit perbankan disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat³⁹. Dalam pelaksanaan pemberian kredit perbankan tersebut biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, suku bunga kredit, cara penarikan kredit, jadwal pelunasan kredit, dan jaminan kredit.⁴⁰

Landasan hukum yang pokok untuk kegiatan perbankan di Indonesia pada saat ini adalah UU Perbankan Indonesia 1992/1998. Undang – undang tersebut mengatur tentang kelembagaan dan operasional bank komersial di Indonesia, yaitu bank berfungsi untuk melayani kebutuhan jasa perbankan masyarakat.⁴¹

Pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan Indonesia 1992/1998. Undang – undang menetapkan bahwa :⁴²

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang 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.”

³⁹ M. Bahsan, 2012, *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, hlm, 73.

⁴⁰ *Ibid*, hlm, 73.

⁴¹ M. Bahsan, 2012, *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, hlm. 74.

⁴² Republik Indonesia, UU Perbankan Indonesia 1992/1998

Menurut Hartono Soerja Pratiknyo, Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum decontrahendo*).⁴³ Dengan demikian perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam mengganti). Sedangkan perjanjian hutang piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit. Jadi arti pendahuluan pada perjanjian kredit dibedakan dengan arti pelaksanaan perjanjian hutang piutang.⁴⁴ Hanya dapat mengetahui bahwa pemberian kredit itu adanya berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dan pihak lain nasabah peminjam dana sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu yang telah disetujui atau disepakati bersama dan akan melunasi utangnya tersebut dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Perjanjian kredit bersifat konsensual sedangkan perjanjian hutang piutang ini bersifat *riil*. *Riil* berarti bahwa perjanjian baru ada setelah uang yang dipinjamkan dalam perjanjian kredit diserahkan secara nyata pada debitur.⁴⁵

1. Jenis perjanjian kredit.

Secara Yuridis ada 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu:

⁴³ M. Bahsan, 2012, *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindo Persada hlm.86.

⁴⁴ *Ibid*, hlm, 74.

⁴⁵ M. Bahsan, 2012, *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, hlm hlm.77.

- a) Perjanjian atau pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan. Dimaksud dengan akta perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya diantara mereka (kreditur dan debitur) tanpa Notaris.
- b) Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris (*notariil*) atau akta otentik. Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit notariil (*otentik*) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan Notaris. Adapun akte otentik adalah suatu akte yang berdasarkan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai - pegawai umum yang berkuasa untuk di tempat di mana akte itu dibuat.

Perjanjian utang piutang dalam praktik dunia perbankan, yang dibuat antara debitur dan kreditur yang terdiri dari 2 bentuk, yaitu:

1. Akta perjanjian kredit merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak kreditor dan debitur, dimuka dan dihadapan notaris, dimana di dalam akta itu memuat hak dan kewajiban para pihak.⁴⁶ Hak dan kewajiban itu dengan cara penyerahan uang oleh kreditor kepada debitur, dan debitur

⁴⁶ Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*. Cet.1. Jakarta : Rajawali Pers. hlm.321.

menerima uang tersebut. Kewajiban debitur, yaitu melakukan pembayaran pokok dan Bunga pinjaman.⁴⁷

2. Perjanjian Kredit merupakan perjanjian peminjam meminjam uang yang dibuat antara pihak kreditur dan debitur, yang mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak. Dalam hal ini perjanjian dibuat dihadapan notaris. Perjanjian cukup dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan.⁴⁸

Dalam hubungan itu pihak bank akan meminta Notaris yang bersangkutan untuk selalu berpedoman kepada model perjanjian kredit yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Sarana hukum tidak hanya cukup untuk dapat melindungi kepentingan bank terhadap nasabah-nasabah debitur yang beritikad baik, maka tidak mustahil oleh pihak bank akan menjadi tidak likuid, yang pada gilirannya pasti merugikan nasabah-nasabah penyimpan dana yang perlu dilindungi kepentingannya.

b. Konsep Tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Lembaga perbankan mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam hal ini, disebabkan karena Lembaga ini, mempunyai fungsi utama, yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat atau kredit.⁴⁹

Bank dalam memberikan kredit, harus melakukan penilaian yang

⁴⁷ *Ibid*, hlm.321.

⁴⁸ *Ibid*, hlm.321.

⁴⁹ Republik Indonesia, Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari pihak debitur. Salah satu penilaian itu, yaitu adanya jaminan atau *chollateral*.⁵⁰

Jaminan yang sering digunakan oleh Lembaga perbankan, yaitu menggunakan Hak Tanggungan.⁵¹ Saat melakukan pemberian hak tanggungan, tentunya harus melalui akta yang dibuat dimuka dan dihadapan PPAT. Nama aktanya, yaitu akta pemberian hak tanggungan (APHT). Landasan Hukum akta pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 51 UUPA, yang menjelaskan bahwa:⁵²

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33 dan pasal 39 diatur dalam undang – undang.”

Menurut Prof. Budi Harsono yang mengartikan hak tanggungan, merupakan penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau Sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁵³

Esensi dari defenisi hak tanggungan yang disajikan oleh Budi Harsono adalah penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak

⁵⁰ H. Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*. Cet. 1. Jakarta: Rajawali Pers. hlm.312.

⁵¹ *Ibid*, hlm.312

⁵² Republik Indonesia. Undang – Undang Pokok Agraria

⁵³ Salim Hs, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1 – 2, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada,Hlm,97.

atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cedera janji.⁵⁴

Unsur – unsur hak tanggungan, yaitu:⁵⁵

1. Adanya objek Jaminan.
2. Objeknya, yaitu hak atas tanah
3. Tujuannya, yaitu untuk pelunasan hutang,dan
4. Memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lainnya.

Sedangkan jaminan dikonsepskan sebagai:⁵⁶

1. Tanggungan jaminan atas pinjaman yang diterima.
2. Garansi
3. Janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban pihak lain, apabila utang atau kewajiban tersebut tidak dipenuhi.

Subjek hak tanggungan terdapat dalam pasal 8 sampai dengan 9 undang – undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang terdiri atas:⁵⁷

1. Pemberi hak tanggungan,
2. Pemegang hak tanggungan,

Pemegang hak tanggungan, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, dalam hal praktiknya, penerima hak tanggungan hak tanggungan disebut dengan istilah kreditor. Kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang – piutang

⁵⁴ *Ibid*,hlm.97

⁵⁵ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*, Cet. 1, Jakarta : Rajawali Pers,hlm.312.

⁵⁶ *Ibid*,hlm.313.

⁵⁷ Republik Indonesia. Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

tertentu.⁵⁸ Pemberi hak tanggungan disebut dengan debitur, debitur adalah pihak yang telah berutang dalam suatu hubungan utang – piutang tertentu.

Defenisi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dalam pasal ini tidak jelas, terlalu singkat karena tidak tampak subjek hukum, terutama pemberi Hak Tanggungan dan objeknya juga tidak jelas.⁵⁹ Berdasarkan atas kelemahan diatas, maka defenisi akta pemberian hak tanggungan, yaitu:

“ akta yang dibuat dimuka dan dihadapan pejabat PPAT, yang didalamnya memuat dan mengatur tentang hak dan kewajibann antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan, dimana pemberi hak tanggungan menyerahkan hak atas tanahnya kepada penerima hak tanggungan untuk menguasai secara yuridis, untuk pelunasan utang, yang apabila pemberi hak tanggungan wanprestasi.”⁶⁰

Tujuan dari akta pemberian hak tanggungan, yaitu untuk memberikan hak kepada penerima hak tanggungan dengan melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan, apabila pemberi hak tanggungan telah wanprestasi.

Prosedur dalam pemberian hak tanggungan terdapat dalam pasal 10 Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:⁶¹

1. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang – piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

⁵⁸ Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*. Cet. 1. Jakarta : Rajawali Pers, hlm.318.

⁵⁹ *Ibid*, hlm.313.

⁶⁰ *Ibid*, hlm.314.

⁶¹ Repebulik Indonesia. Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996

2. Pemberian hak tanggungan dilakukan oleh dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
3. Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dapat dilakukan, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Ada 3 hal yang telah diatur dalam pasal 10 undang – undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan, yaitu:⁶²

1. Perjanjian utang piutang,
2. Pembuatan akta pemberian hak tanggungan
3. Status hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama.

c. Konsep tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam pengurusan kredit pada dunia perbankan tidak hanya dapat dilakukan oleh calon debitur itu sendiri, namun dapat meminta kepada orang lain untuk mengurus kepentingannya. Untuk mengurus apa yang telah menjadi kepentingannya maka debitur harus memberi kuasa kepada pihak lainnya. Salah satu objek yang diurusnya yaitu membebaskan hak tanggungan untuk dapat dijadikannya jaminan utang. Pengurusan untuk kepentingan itu, dilakukan dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *power of attorney to charge of*

⁶² Pasal 10 undang – undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan

mortgage.⁶³ Didalam pasal 1792 KUH Perdata, surat kuasa dikonsepsikan sebagai perjanjian pemberi kuasa. Perjanjian pemberi kuasa adalah, “suatu perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa.”

Unsur – unsur yang tercantum didalam defenisi diatas, dengan adanya perjanjian, adanya subjek, dan adanya objek atau substansinya. Perjanjian diikonstruksikan sebagai hubungan hukum, hubungan itu menimbulkan hak dan kewajiban. Subjeknya adalah pemberi kuasa, dan penerima kuasa.⁶⁴ Sedangkan objeknya atau substansinya yaitu dengan melakukan sesuatu, yaitu seperti, kuasa menjual, tukar menukar, kuasa membebankan hak tanggungan lainnya⁶⁵

Menurut pandhu winata, menyajikan pengertian, surat kuasa mebebankan hak tanggungan merupakan (SKMHT) “surat kuasa yang diberikan oleh pemberi jaminan kepada pihak lain (biasanya diberikan kepada bank) untuk membebankan hak tanggungan (menandatangani akta pemberian hak tanggungan atau APHT).”⁶⁶ Dari penjelasan kutipan diatas, dapat disimpulkan bahwa para pihak merupakan pemberi jaminan dan bank. SKMHT dibuat karena belum dapat dibuatnya/ditanda tangannya APHT.

⁶³ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*, Cet. 1, Jakarta : Rajawali Pers, hlm.273

⁶⁴ *Ibid*, hlm.274.

⁶⁵ *Ibid*, hlm.274.

⁶⁶ Pandhu Winata, “SKMHT dan APHT”, melalui <http://katabank.com/skmht-danapht/> diakses, tanggal 30 Maret 2021

Dalam hal ini kegunaan atau fungsi dari SKMHT adalah agar dikemudian hari sesuai dengan waktu yang ditentukan oleh para pihak Bank atau kreditor dapat mewakili pemberi jaminan untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani APHT.⁶⁷ Secara esensial, hak tanggungan merupakan jaminan hak atas tanah yang digunakan sebagai bentuk pelunasan utang debitur kepada kreditor. Sementara itu, didalam SKMHT, tidak bebas bentuk, tetapi ia terikat pada bentuk dan syarat – syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang – undangan.⁶⁸

Dengan demikian SKMHT dikonsepsikan sebagai “Surat yang dibuat di muka dan dihadapan Notaris atau PPAT, yang mengatur hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan pemegang kuasa, dimana pemberi kuasa memberikan kekuasaan kepada pemegang kuasa untuk membebankan hak tanggungan terhadap hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan sebagai jaminan utang”.⁶⁹

Pengaturan tentang surat kuasa dibedakan menjadi dua macam, yaitu pengaturan yang bersifat umum dan bersifat khusus. Pengaturan secara umum tentang surat kuasa, yang tercantum

⁶⁷ Salim HS, op. cit. hlm.275

⁶⁸ Salim HS, op. cit. hlm.276.

⁶⁹ Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*. Cet. 1. Jakarta : Rajawali Pers hlm.276.

dalam Pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUH Perdata, hal – hal yang telah diatur dalam ketentuan tersebut meliputi:⁷⁰

1. Pengertian pemberi kuasa
2. Cara terjadinya pemberian kuasa
3. Kewajiban – kewajiban pemberi kuasa dan penerima kuasa
4. Macam – macam cara berakhirnya pemberian kuasa.

Sedangkan pengaturan khusus tentang SKMHT telah diatur didalam Pasal 15 Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemebri hak tanggungan kepada penerima kuasa, dan Pasal 39 ayat (1) huruf d peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan penolakan PPAT, dikarenakan salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan dengan perbuatan hukum pemindahan hak.⁷¹

Surat kuasa membebankan hak tanggungan adalah penyerahan kekuasaan dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk pembebanan hak tanggungan.⁷² Secara umum, dalam pembuatan surat kuasa dapat dilakukan, melalui akta dibawah dan akta autentik. Namun dalam SKMHT, wajib dibuat dalam bentuk akta autentik.

⁷⁰ Kitab undang – undang hukum perdata

⁷¹ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*, Cet.1, Jakarta : Rajawali Pers, hlm.277.

⁷² Republik Indonesia, undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah.

Syarat – syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) sebagai berikut:

1. Dibuat dimuka dan dihadapan Notaris atau PPAT
2. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, dari pada membebaskan hak tanggungan, yang dimaksudkan dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini misalnya tidak:
 - a. Memuat kuasa untuk menjual
 - b. Menyewakan objek hak tanggungan
 - c. Memperpanjang hak atas tanah
3. Tidak memuat kuasa substitusi, yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut undang – undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengadilan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain,
4. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan
5. Harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Dalam hal

ini jika tidak dipenuhinya syarat tersebut, maka akan mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan.

6. Tidak dapat dilakukan penarikan Kembali
7. Tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga.⁷³

Sementara itu, dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah ditentukan batas waktu pembuatan akta pemberian hak tanggungan, batas waktu tersebut tergantung dengan ha katas tanah, seperti:

1. Hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat – lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan SKMHT, dan
2. Hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat – lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diebrikanya SKMHT.

Batas waktu penggunaan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama dari pada tanah yang sudah terdaftar mengingat pembuatan akta pemberian hak tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan dan harus dilengkapi dengan persyaratan lainnya.⁷⁴

⁷³ H. Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*. Cet.1, Jakarta: Rajawali Pers, hlm78

⁷⁴ Penjelasan Pasal 15 ayat (4) Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan.

Filosofi pada batas waktu berlakunya surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan adalah mencegah berlalu – larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu, karena ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang baru.⁷⁵

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan – bahan kepustakaan atau data sekunder yang mengacu pada norma – norma yang terdapat dalam peraturan perundang – undangan. Penelitian yuridis normatif dapat di konsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dapat dianggap pantas.⁷⁶

2. Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang – undangan (*statute approach*), serta asas – asas. Pendekatan pada konsep ini digunakan untuk memahami konsep – konsep mengenai prinsip – prinsip penormaan yang hadir dalam peraturan jabatan Notaris dan ataupun PPAT

⁷⁵ H. Salim HS, 2016, *op.cit*, hlm.283

⁷⁶ Amiruddin & Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm.118.

sehingga diharapkan penormaannya dalam aturan hukum tidak lagi memungkinkan adanya pemahaman yang ambigu dan kabur.

3. Sifat Penelitian

Dilihat dari segi sifatnya, penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif analitis, artinya penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal - hal yang terkait dengan atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara factual dan cermat.⁷⁷

Sifat penelitian dimaksudkan sebagai cara untuk melihat jenis atau macam dan pendekatan apa yang akan digunakan dalam suatu penelitian dengan melihat pada pembagian penelitian berdasarkan sifatnya. Apabila penelitian dilihat dari sifatnya, dapat menjadi 3 (tiga) macam yang terdiri atas *eksploratoris*, *deskriptif*, dan *eksplanatoris*⁷⁸

Analitis merupakan suatu cara yang digunakan untuk mengolah fakta-fakta lapangan dan selanjutnya dianalisa secara cermat terhadap Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Pada Pembuatan Akta KPR Di Perbankan (Studi Di Kantor PPAT).

⁷⁷ Sarifuddin Azwar. 1998. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. hlm.7.

⁷⁸ Ida Hanifah. dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, hlm.6.

4. Sumber data penelitian

Data penelitian berupa data dari bahan hukum yang digunakan melalui penelusuran bahan hukum atau studi pustaka terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yaitu dengan melakukan wawancara kepada Notaris/PPAT di Kab. Labuhanbatu. Sedangkan Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi dokumentasi atau kepustakaan atau penelusuran literatur di perpustakaan terhadap bahan-bahan hukum tertulis yang relevan. Literatur diperoleh melalui membaca referensi, melihat, mendengar seminar, pertemuan-pertemuan ilmiah, serta mendownload melalui internet. Data yang diperoleh kemudian dipilah-pilah guna memperoleh data yang sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini, yang didapat dari⁷⁹:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang - undangan dan putusan-putusan hakim,⁸⁰ yaitu Undang – undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang – undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang – undang No 4 Tahun 1996

⁷⁹ Bambang Sunggono. 2005. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.hlm. 113

⁸⁰ *Ibid*,hlm.130

Tentang Hak Tanggungan, Undang – undang No 2 Tahun 2014
 Tentang Perubahan atas Undang – undang No 30 Tahun 2004
 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan kepala Badan Nasional
 Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
 Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan
 Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan
 Pertanahan Nasional No 8 Tahun 2012 (Perkaban 8/2012),
 Peraturan Pemerintah Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997
 Tentang Blanko PPAT.

b. Bahan hukum sekunder

Semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁸¹

c. Bahan hukum tertier

Yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, misalnya bibliografi dan indeks kumulatif.⁸²

5. Alat Pengumpulan Data

Salah satu komponen yang penting dalam penelitian adalah proses peneliti dalam pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka

⁸¹ Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm.38

⁸² P. Joko Subagyo. 2011. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*. Jakarta : PT. Rineka Cipta, hlm. 90.

mencapai tujuan penelitian. Teknik pengumpulan data diperoleh dengan metode berupa :

1) Wawancara

Wawancara atau sering disebut juga dengan interview merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk tujuan tertentu guna mendapatkan keterangan atau pendirian secara lisan dari seorang responden, dengan bercakap-cakap berhadapan muka dengan orang tersebut.⁸³

2) Observasi atau pengamatan

Sebagai pelengkap hasil wawancara yang tidak terjangkau oleh wawancara atau data lain, sehingga peneliti hanya mengamati saja keadaan permasalahan yang menjadi bagian dari obyek penelitian. Melakukan pengamatan langsung terhadap obyek yang sedang dikaji dalam penelitian ini tentang Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada pembuatan akta KPR di Perbankan (Studi di Kantor PPAT Kab. Labuhanbatu).

6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang pada dasarnya merupakan pemaparan tentang teori - teori yang telah

⁸³ Koentjoroningrat. 2005. *Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia. hlm.129

ada, sehingga teori-teori tersebut dapat ditarik beberapa hal yang dapat dijadikan konklusi dalam penelitian ini.

Penelitian ini bersumber dari bahan hukum yang telah dikumpulkan yang kemudian diolah secara sistematis dengan melakukan klasifikasi terhadap bahan – bahan hukum untuk memudahkan dalam pekerjaan analisis. Bahan hukum yang telah diolah secara sistematis tersebut selanjutnya analisa data menggunakan diskriptif analisis yaitu prosedur memecahkan masalah yang diteliti dengan cara memaparkan data yang telah diperoleh dan pengamatan dilapangan kemudian dianalisa dengan memberikan kesimpulan.

BAB II

FUNGSI KEDUDUKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT SETELAH BERLAKUNYA UNDANG - UNDANG HAK TANGGUNGAN

A. Dasar Hukum Dalam Pembuatan SKMHT Yang di Gunakan Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit

Penegakan hukum, yaitu semua yang menjadi warga negara harus tunduk pada peraturan perundang – undangan yang berlaku. Peraturan perundang- undangan akan efektif jika warga Negara berperilaku sesuai dengan yg diharapkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Ketika sebuah peraturan perundang – undangan dibuat untuk mengatur dan meningkatkan taraf perekonomian masyarakat, maka bukan hanya ide dan konsep hukum saja yang harus dilibatkan, tetapi juga kedua ide dan konsep tersebut harus dipadukan.⁸⁴ Dalam hal ini adanya interaksi dari lahirnya Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah (Undang – undang Hak Tanggungan).⁸⁵ Dalam konsiderans menimbang bahwa undang – undang tersebut yang menyatakan bahwa:

“ dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan Lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak – pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipaso masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan Makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – undang dasar 1945”

⁸⁴ Habib Adjie, 2019, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*, Cet.1, Bandung: CV. Mandar Maju,,hlm.2.

⁸⁵ *Ibid*,hlm.3.

Menurut Sentosa Sembiring didalam undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tidak dicantumkan secara tegas tentang dasar hukum perjanjian kredit.⁸⁶ Meskipun dengan demikian dengan melihat pengertian kredit dapat diketahui bahwa dasar hukum perjanjian kredit adalah pinjam – meminjam yang didasarkan pada kesepakatan antara debitur dan kreditur.⁸⁷ 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.⁸⁸

Menurut penjelasan R. Soerbakti tentang asas kebebasan berkontrak, asas ini bermakna bahwa setiap orang atau masyarakat bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya, sejauh tidak melanggar undang – undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1337 dan 1338 KUH Perdata).⁸⁹

Dari butir diatas menimbang bahwa harus ada interaksi antara hukum dan ekonomi, khususnya dalam Lembaga jaminan, disatu sisi Lembaga jaminan harus dapat mengakumulasikan penyediaan dana dan di

⁸⁶ Hendri Raharji, 2012, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Yogyakarta: MedPress, hlm.6-7.

⁸⁷ Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, Bandung: Bandar Maju, hlm.67

⁸⁸ Hendri Raharji, *op.cit*, hlm.7.

⁸⁹ R. Surbakti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermesa, hlm.13-14

lain pihak Lembaga tersebut harus mampu memberi kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.⁹⁰

Dewasa ini kegiatan kredit sangat erat hubungannya dengan para pelaku bisnis, dimana masing – masing pihak memiliki alasan dan tujuan tersendiri dalam melakukan pengajuan kredit kepada pihak bank. Sebagai contoh lembaga perbankan atau sejenisnya memberikan kredit dengan tujuan untuk memperoleh bunga dari pokok pinjamannya.⁹¹

Keabsahan dalam perjanjian kredit dan perikatan jaminan merupakan salah satu kunci utama bagi pihak bank dalam upaya untuk meminimalkan resiko kredit. Dalam pelaksanaan akad kredit dan perikatan jaminan, pihak bank dituntut untuk benar – benar memahami dan memerhatikan secara menyeluruh aspek – aspek legalitas dari perbuatan hukum guna untuk melindungi bank terhadap resiko kredit yang mungkin terjadi dan dalam upaya untuk menciptakan kualitas portofolio kredit yang sehat dan profitabilitas bank dapat terjaga dengan baik.

Adapun fungsi kredit itu sendiri, yaitu:⁹²

1. Kredit dapat meningkatkan daya guna (*utility*) dari uang
2. Kredit dapat meningkatkan daya guna (*utility*) dari barang
3. Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
4. Kredit adalah salah satu alat stabilitas ekonomi
5. Kredit dapat menimbulkan kegairahan berusaha bagi masyarakat
6. Kredit adalah jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
7. Kredit merupakan alat hubungan ekonomi internasional.

⁹⁰ Hendri Raharji, 2012, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Yogyakarta: MedPress hlm.3.

⁹¹ *Ibid*, hlm.2.

⁹² Andrianto. 2020. *Manajemen Kredit Teori dan Konsep Bank Umum*. Cet. I. Jawa Timur: CV. Qlara Media. hlm.6

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terdapat penjelasan umum angka 7 undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menjelaskan proses pembebanan hak tanggungan yang dilaksanakan dengan beberapa tahapan, diantaranya:

1. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT.
2. Tahap Pendaftarannya dilakukan oleh kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Peraturan Perundang – undangan yang berlaku, menyatakan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lainnya dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya telah ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di daerah kerjanya masing – masing. Dalam kedudukan yang disebutkan diatas, maka akta – akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik.

Salah satu jenis Lembaga penjaminan yang dikenal di Indonesia adalah Lembaga Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diharapkan mampu menjadi Lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Harapan tersebut sangat berdasar, menurut Purwahid Patrik dan Kashadi menerangkan bahwa: Hak tanggungan sebagai Lembaga jaminan yang kuat mempunyai *droit de preference* (mempunyai kedudukan

diutamakan bagi pemegangnya) dan *droit de suite* (mengikuti objek Hak Tanggungan ditangan siapapun objek itu berada).⁹³

Menurut Pasal 10 Undang – undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunas utang tertentu, yang di tuangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang – piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.⁹⁴

Untuk memberikan Hak Tanggungan, pemberi hak Tanggungan harus wajib hadir dihadapan PPAT. Jika terjadi sesuatu dan berhalangan untuk hadir, maka wajib menunjuk orang lain sebagai kuasanya untuk menggantikan dirinya yang berhalangan hadir, dengan memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dalam bentuk akta autentik. Dalam pembuatan SKMHT selain kepada Notaris juga dapat dilakukan oleh PPAT. Namun pada Undang – undang Hak Tanggungan tidak mengatur dan tidak memberi peluang kepada pemberi Hak Tanggungan atau pemilik barang jaminan untuk memberi kuasa kepada pihak lain untuk membuat SKMHT.⁹⁵

Ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan di hadapan PPAT pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan alasan yang memperkenankan pemberi Hak Tanggungan untuk membuat

⁹³ Purawahid Patrik dkk, 2009, *Hukum Jaminan*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, hlm. 109.

⁹⁴ Republik Indonesia, Undang – undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁹⁵ Habib Adjie, 2019, *Pemahaman terhadap bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*”, Cet. I, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm.8.

atau mempergunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).⁹⁶ Oleh Karena itu Pasal 15 ayat (1) undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 menegaskan bahwa surat kuasa dimaksud harus bersifat khusus dan autentik yang harus dibuat dihadapan Notaris atau PPAT.⁹⁷

Dengan demikian substansi SKHMT adalah pemberi Kuasa untuk satu subjek hukum (orang/badan hukum) kepada subjek hukum (orang/badan hukum) lainnya (penerima kuasa) untuk melakukan satu urusan tertentu. Berkaitan dengan hal tersebut maka yang harus perlu diperhatikan juga mengenai pengaturan pemberian kuasa menurut kitab Undang – undang Hukum Perdata yang memberikan dasar umum terhadap semua bentuk pemberian kuasa.⁹⁸

Pembuatan Surat Keterangan Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan juga akta Pemberian Hak Tanggungan, harus yakin kepada Notaris ataupun PPAT, dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan mempunyai Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan, meskipun memiliki kewenangan tersebut harus mempunyai persyaratan pada waktu Pemberian Hak Tanggungan tersebut di daftarkan.

Beberapa hal mengenai peraturan yang perlu diperhatikan yang terdapat di dalam Undang – undang Hak Tanggungan, yaitu:

a. Perkembangan dan penegasan objek Hak Tanggungan.

⁹⁶ Habib Adjie, 2019, Pemahaman terhadap bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan?, Cet. I, Bandung: CV. Mandar Maju hlm.8

⁹⁷ *Ibid*, hlm.8.

⁹⁸ *Ibid*, hlm.9.

- b. Masalah yang berkaitan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang substansi dan syarat berlakunya berbeda dengan praktek sebelum adanya undang – undang Hak Tanggungan.
- c. Penegasan tentang kekuatan Hak Eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan.

Tiga hal pokok diatas harus mendapatkan perhatian, khususnya yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Sebagaimana telah diatur didalam Pasal 15 Undang – undang Hak Tanggungan, yang menerangkan bahwa:⁹⁹

- (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi
 - c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Isi suatu pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi beberapa macam berdasarkan pasal undang – undang, antara lain:¹⁰⁰

- a. Pemberian kuasa Khusus

Yaitu pemberian kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja (Pasal 1775 KUHPer)

- b. Pemberian Kuasa Umum

⁹⁹ Republik Indonesia, Undang– Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

¹⁰⁰ Habib Adjie, 2019, *Pemahaman terhadap bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*, Cet.I, Bandung: CV. Mandar Maju,hlm.10-11.

Yaitu pemberian kuasa untuk melakukan Tindakan – Tindakan pengirisan barang – barang harta kekayaan pemberi kuasa yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

c. Kuasa Istimewa

Yaitu suatu kuasa yang sangat khusus yang secara tegas menyebut satu – persatu tindakann apa yang harus dilakukan oleh penerima kuasa (Pasal 1776 KUH Perdata)

d. Kuasa Prantara

Pemberian kuasa dimana kuasa hanya jadi penghubung antara Pemberi kuasa dengan pihak etiga, sedangkan hubungan selanjutnya menjadi urusan pihak pemberi kuasa dengan pihak ketiga.

Adapun bentuk cara dan isi pemberian kuasa, diatur didalam Pasal 1793 KUH Perdata disebutkan cara dan bentuk pemberian kuasa, sebagai berikut:

- a. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta notaris, akta yg dilegalisasi di Kepaniteraan Pengadilan, akta yang dibuat oleh pejabat dan sebagainya, juga dapat diberikan dengan surat dibawah tangan, surat biasa, dan dapat juga diberikan secara lisan.
- b. Kuasa dapat juga terjadi secara diam – diam, artinya suatu kuasa terjadi dengan sendirinya tanpa ada persetujuan terlebih dahulu.

SKMHT merupakan akta yang dibuat dan ditetapkan oleh Pejabat Umum, dalam hal ini yang disebut sebagai Notaris ataupun PPAT, sehingga secara formal bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) telah mempunyai kekuatan yang mengikat dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna.

Sementara dalam Pasal 15 ayat (2) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 menerangkan tentang Kuasa dalam Membebaskan Hak Tanggungan,yaitu:

- (2) Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik Kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).¹⁰¹

Adapun mengenai kewajiban penerima kuasa yang melaksanakan tugasnya sebagai penerima kuasa, antara lain:¹⁰²

1. Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna
2. Kuasa wajib mempertanggungjawabkan kerugian yang timbul akibat kelalaian atau ketidaksempurnaan dalam pelaksanaan tugasnya
3. Kuasa wajib memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala hal yang diterimanya dalam melaksanakan tugas yang diberikan
4. Kuasa wajib bertanggungjawab atas tindak yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi. Pasal 1803 KUH Perdata menegaskan bahwa penerima kuasa bertanggung jawab atas Tindakan kuasa substitusi dalam hal :
 - a. Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari pemberi kuasa.

¹⁰¹ Republik Indonesia, undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

¹⁰² Habib Adjie, 2019, *Pemahaman terhadap bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Cet. I, Bandung: CV. Mandar Maju,hlm.13

- b. Apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari pemberi kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu.
5. Kuasa wajib membayar bunga uang tunai yang diterimanya, jika uang diterimanya dipergunakan untuk kepentingan.

Sedangkan kewajiban pemberi kuasa, antara lain:¹⁰³

1. Pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan – perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, sesuai dengan wewenang yang diberikan kepada penerima kuasa.
2. Pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan persekot – persekot dan biaya – biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa.

Bentuk dan isi didalam SKMHT telah diseragamkan atau disamakan dengan blanko akta SKMHT yang dibuat dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana telah diatur didalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Kemudian Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

¹⁰³ Habib Adjie, 2019, *Pemahaman terhadap bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Cet.I, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm.14.

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam membuat akta SKMHT, seorang notaris secara yuridis tidak wajib untuk tunduk pada perkaban No.8 Tahun 2012 khususnya mengenai keharusan menggunakan format Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini notaris dalam membuat akta harus konsisten untuk mentaati ketentuan dalam Pasal 38 UUJN-P.

Menurut Pasal 15 ayat (3) undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat – lambatnnya 1 (satu) bulan sesudah kuasa tersebut selesai dibuat. Sedangkan mengenai SKMHT atas tanah yang belum terdaftar wajib dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnnya 3 (tiga) bulan sesudah kuasa selesai di tandatangani dengan lengkap.

Dalam Praktik Perbankan, pemberian Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu:¹⁰⁴

1. Penandatanganan APHT yang dilakukan oleh pemilik jaminan yang bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok

¹⁰⁴ Habib Adjie, 2019, *Pemahaman terhadap bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Cet.I, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm.150

2. Dengan dibuatkannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam hal dibuatkannya SKMHT dikarenakan pemilik jaminan, pada saat penandatanganan perjanjian kredit tersebut, tidak disegerakan melakukan pembebanan Hak Tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT atau Notaris yang ditanda tangani oleh pemilik jaminan. Isi dari SKMHT adalah pemilik jaminan memberikan kuasa khusus kepada kreditur (Bank) untuk menandatangani APHT.

Jika dalam batas waktu yang telah ditentukan tersebut tidak dapat ditaati dan tidak dapat diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang sudah ditentukan, maka surat kuasa diancam demi hukum penjelasan ini terdapat dalam Pasal 15 ayat (6) Undang – undang Hak Tanggungan. Kuasa dalam SKMHT ini akan berakhir jika telah dilaksanakannya pembuatan APHT sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, atau tidak diikuti dengan pembuatan APHT yang terdapat dalam pasal 15 ayat (2) Undang – undang Hak Tanggungan.

SKMHT yang telah berakhir yang dalam kondisi dan keadaan tertentu dapat dikecualikan terdapat penjelasan didalam Pasal 15 (5) dengan kata lain tidak perlu untuk mentaati jangka berlakunya surat kuasa, dalam hal untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan dalam peraturan perundang – undangan, kredit kecil, kredit kepemilikan

rumah dan lain – lain.¹⁰⁵ Yaitu dengan berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Dapat disimpulkan bahwa akan berakhirnya pemberi kuasa dalam kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang bersifat khusus dan *limitatif*, artinya akan berakhir dalam keadaan yang sudah ditentukan berakhirnya, tapi dalam keadaan tertentu kuasa ini akan tetap merujuk pada berakhirnya kuasa seperti yang tercantum dalam KUH Perdata, misalnya pemberi kuasa meninggal dan atas tanah yang dijadikan tanggungan belum dilaksanakan pembuatan APHT.¹⁰⁶ Sehingga berakhirnya kuasa tersebut bersifat saling melengkapi (komplementer).¹⁰⁷

B. Dasar Hukum Dan Pengaturan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat Dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang utama dalam kehidupan manusia. Pemenuhan atas kebutuhan rumah yang merupakan penjabaran dari amanat yang terkandung didalam Undang – undang Dasar Tahun 1945.

Dari tahun ke tahun kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan rumah masih terjadi saat ini. Berbagai kendala yang harus dihadapi oleh masyarakat yang berpenghasilan menengah dan rendah, yang masih terjadi

¹⁰⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin Pelunasan Kredit tertentu.

¹⁰⁶ Habib Adjie, 2019, *Pemahaman terhadap bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*, Cet.I, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm.17.

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm.17.

disebabkan karena rendahnya daya beli dan terbatasnya akses mereka ke dalam system pembiayaan perumahan. Untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah, kendala keterbatasan *financial* selalu muncul karena tidak mampu menyisihkan sebagian penghasilan. Oleh karena itu terdapat dua pilihan untuk mendapatkan fungsi rumah yaitu dengan membeli atau dengan menyewa rumah.

Istilah perumahan dan permukiman sering kali diidentikkan sama meskipun sebenarnya tidak sama. Perumahan (*housing*) adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.¹⁰⁸ Sedangkan permukiman adalah Kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja (terbatas) untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna atau berhasil guna.¹⁰⁹

Pedoman dalam perkreditan untuk bank konvensional dan pedoman untuk pembiayaan bank Syariah sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 8 ayat (2) UU Perbankan tersebut kemudian ditegaskan Kembali dalam pasal 2 POJK No.42/POJK.03/2017. Dalam buku Kebijakan Perkreditan/Pembiayaan (KPB) bank tersebut sangat penting karena berfungsi sebagai panduan dalam

¹⁰⁸ Dewi Restu Mangeswuri , 2016, *Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*, Pusat Penelitian Badan Keahlian Dewan Setjen DPR RI , Bidang Ekonomi dan Kebijakan Publik.

¹⁰⁹ Dewi Restu Mangeswuri, *op.cit*

pelaksanaan seluruh kegiatan yang berkaitan dengan perkreditan/pembiayaan yang sehat dan menguntungkan bagi bank.¹¹⁰

Kredit KPR bersubsidi adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka Panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.¹¹¹

Proses pembelian rumah dalam system KPR, harus bisa menyisihkan sebagian penghasilan untuk dapat mengangsur KPR. Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu bentuk dari kredit konsumen di kenal dengan istilah “*housing loan*”.¹¹² Dalam praktik perbankan untuk penyediaan KPR, bank telah banyak melakukan kerja sama dengan berbagai pihak pengembang atau *developer*.¹¹³ Dalam perjanjian kerja sama pihak bank dengan pihak pengembang akan memasarkan produk masing - masing yang melalui bidang pemasarannya.

KPR memiliki dua karakteristik yang ditinjau dari hubungan antara konsumen dengan pengembang dan konsumen atau calon pihak debitur dengan bank dalam kaitan dengan pembiayaan.¹¹⁴ KPR yang diberikan untuk pengadaan perumahan menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu

¹¹⁰ Dewi Restu Mangeswuri, *op.cit*

¹¹¹ Kementerian PUPR, <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/5-apa-yang-dimaksud-dengan-kpr-bersubsidi>.

¹¹² Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Akses Perkerditan dan Ragam fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 239

¹¹³ *Ibid*, hlm 240.

¹¹⁴ *Ibid*, hlm.240.

Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin jenis – jenis kredit tertentu, antara lain:

- a. kredit yang diberikan untuk membiayai kepemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 M^2 (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 M^2 (tujuh puluh meter persegi)
- b. kredit yang diberikan untuk kepemilikan Kapling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 M^2 (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 M^2 (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan atau pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

Di sini saya sebagai penulis membahas mengenai kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, meskipun berpenghasilan rendah tentunya dapat mengajukan KPR di bank lewat program rumah FLPP, SSB dan SBUM. Semua jenis KPR tersebut merupakan jenis KPR bersubsidi dari program pemerintah tujuannya agar masyarakat yang memiliki rumah hunian. Namun disini saya sebagai penulis hanya akan fokus membahas mengenai FLPP saja.

FLPP atau disebut juga Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, merupakan program dukungan dari pemerintah dalam bentuk kemudahan akses keuangan lewat pembiayaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, pengelolaan KPR FLPP ini dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Kebijakan Perumahan bagi MBR skema pembiayaan perumahan dengan skema FLPP pertama kali diresmikan oleh pemerintah sejak 1 Juli 2010, namun dalam pelaksanaannya secara efektif dimulai sejak 15 Oktober 2010.¹¹⁵ Dalam ruang lingkup pembiayaan perumahan yang akan dilayani oleh dana FLPP ini meliputi pembiayaan untuk pembangunan maupun pemilikan rumah sejahtera, baik rumah tapak maupun rumah susun.¹¹⁶

Keunggulan dari program KPR FLPP ini antara lain:

- a. harga rumah terjangkau karena dibatasi oleh pemerintah
- b. tingkat suku bunga yang rendah, yaitu hanya 5% per tahun dan tetap sepanjang jangka waktu
- c. jangka waktu kredit yang fleksibel antara 10 hingga 15 tahun.

Adapun tujuan dari implementasi kebijakan FLPP antara lain untuk memberikan suku bunga yang tetap dan terjangkau sepanjang masa pinjaman kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat berpenghasilan menengah bawah (MBM). Latar belakang dari tujuan kebijakan FLPP ini antar lain:

1. Kemampuan daya beli masyarakat masih sangat terbatas dan kenaikan penghasilan setiap tahunnya tidak signifikan dibandingkan dengan laju inflasi pertahun.
2. Suku bunga yang dikenakan pada masyarakat masih cukup tinggi

¹¹⁵ Dewi Restu Mangeswuri , 2016, *Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*, Pusat Penelitian Badan Keahlian Dewan Setjen DPR RI , Bidang Ekonomi dan Kebijakan Publik.

¹¹⁶ Dewi Restu Mangeswuri , 2016, *Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*, Pusat Penelitian Badan Keahlian Dewan Setjen DPR RI , Bidang Ekonomi dan Kebijakan Publik.

3. Optimalisasi dan efisiensi pemanfaatan dana APBN dengan keterbatasan keuangan negara
4. Pemupukan dana perumahan dalam jangka Panjang
5. Daya Tarik bagi sumber dana lain untuk berperan dalam pembiayaan perumahan.

Adapun cara mendapatkan KPR FLPP, yaitu pertama nasabah harus mendapatkan informasi mengenai program KPR FLPP, setelah mendapatkan informasi terkait pengembang, mendatangi pengembang yang dituju dan menentukan lokasi rumah yang ingin dibeli. Apabila nasabah sudah mantap ingin membeli rumah tersebut, maka bisa dilakukan pembayaran *booking fee* ke pengembang. Kemudian, nasabah melengkapi dokumen yang telah dipersyaratkan oleh bank, selanjutnya dokumen tersebut diteruskan oleh pengembang kepada bank pelaksana. Setelah itu nasabah menyelesaikan pembayaran uang muka dan melakukan kelengkapan dokumen, maka nasabah dan pihak bank melakukan akad kredit. Peraturan FLPP ini sendiri telah mengalami perubahan, sampai dengan tahun 2015 oleh Kementrian PUPR telah mengeluarkan 15 peraturan Menteri.

Secara garis besar, dalam pengadaan perumahan kota bagi masyarakat berpenghasilan rendah sangat dipengaruhi oleh aspek kebijakan yang menyangkut pemuatan kebijakan pemerintah, undang – undang, peraturan, kelembagaan dan program pemerintah di bidang perumahan dan aspek pelaksanaannya atau.

Pemberian Hak Tanggungan terhadap hak – hak atas tanah yang disebut juga sebagai objek Hak Tanggungan yang dalam pelaksanaannya terdapat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan itu sendiri. Menurut Boedi Harsono, “Pada dasarnya Hak Tanggungan bersifat ikutan (*accessoir*) dimana kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya suatu Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin.”¹¹⁷

Hak atas tanah yang di jaminkan dalam perjanjian KPR, masih digabung belum ada pemecahan secara individual, sedangkan proses pemecahan tersebut memerlukan waktu yang lama, karena melihat kenyataan bahwa sumber daya manusia di BPN yang bertugas dalam pembuatan sertifikat sedikit, dibandingkan pekerjaan pensertifikatan hak atas tanah. Oleh sebab itu SKMHT dalam perjanjian KPR tidak dapat dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan karena pemecahan hak atas tanah belum dilakukan.

Dapat di Tarik kesimpulan bahwa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan program Kementrian Perumahan untuk menyediakan pinjaman KPR rumah subsidi dan rumah murah dengan tingkat bunga yang terjangkau untuk para MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) dan MBM (masyarakat berpenghasilan menengah bawah)

¹¹⁷ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Jakarta : Djambatan, hlm. 420.

C. Fungsi Kedudukan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Setelah Berlakunya Undang – Undang Hak Tanggungan

Dalam penegakan hukum, semua warga negara harus tunduk pada peraturan perundang – undangan yang berlaku di Indonesia. Penegakan hukum dapat pula diartikan sebagai hal yang menegakkan atau mempertahankan hukum oleh para penegak hukum yang apabila telah terjadi pelanggaran hukum akan atau mungkin dilanggar.¹¹⁸ Dari defenisi ini mengartikan ada beberapa faktor ditegakkan hukum, yaitu adanya factor aturan yang mengatur sesuatu, kemudian penegak hukum, dan peristiwa hukum atau akan ada pelanggaran hukum atau kemungkinan adanya pelanggaran baru yang terjadi dalam penegakan hukum.¹¹⁹ Hal ini berarti bahwa terdapat kemungkinan adanya pelanggaran hukum yang berhubungan dengan kenotariatan. Notaris dapat dipanggil dan diperiksa oleh penyidik untuk tujuan proses hukum.¹²⁰

Namun setelah berlakunya Undang – undang pokok agraria (UUPA) maka tidak mendasar lagi terhadap KUH Perdata, dan berdasarkan pada hukum adat (konsideran undang – undang pokok agrarian (UUPA)). Pembentukan Undang – undang Pokok Agrarian juga dimaksudkan untuk memerdekakan bangsa dari belenggu hukum colonial tentang pertanahan. Kelahiran undang – undang Pokok Agraria, Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria (UUPA) mengenai peraturan

¹¹⁸ Johannes Ibrahim kosasih,2020, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika,hlm.3

¹¹⁹ *Ibid*,hlm.3

¹²⁰ *Ibid*,hlm.3

tentang Lembaga jaminan yang bertalian dengan tanah diatur dalam Pasal – pasal tertentu UUPA beserta peraturan – peraturan pelaksanaannya.¹²¹

Hak Tanggungan telah lahir untuk mewujudkan cita – cita bangsa Indonesia yang tertuang dalam konsitusi dasar negara, alenia ke empat dan selanjutnya diatur dalam Pasal 33 ayat (3). Sebelum diberlakunya Undang – undang hak tanggungan, undang – undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Jaminan Atas Tanah yang telah diberlakukan oleh Lembaga hipotik.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian hak tanggungan tersebut wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah dibuat oleh PPAT yang sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Dibuatnya SKMHT untuk pihak debitor yang tidak dapat hadir nantinya pada saat proses penandatanganan APHT, serta untuk mengantisipasi tidak jelasnya status tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan. Dalam hal status tanah yang tidak jelas dapat dikategorikan belum mempunyai sertifikat dank arena hampir habis jangka waktunya (misalnya terhadap HGB dan HGU yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan).

Untuk pemasangan SKHMT perlu dilakukan dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan di lakukan setelah adanya perjanjian pokok sebagai perjanjian pokok yang membuat kesepakatan – kesepakatan oleh para pihak tentang meminjam uang dengan memasang hak tanggungan

¹²¹ H.M. Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda – Benda Di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.22.

sebagai jaminan atas hutangnya. Pemasangan saatu atau dua hak atas tanah dalam satu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dilakukan oleh Notaris atau pun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan memperhatikan kepemilikan terhadap hak – hak atas tanah yang akan di pasang SKMHT, Notaris atau PPAT harus memperhatikan atas nama siapa terhadap hak – hak atas tanah yang akan dipasang SKMHT tersebut. Apabila satu atau lebih hak atas tanah tersebut dibuat dalam Komparisi SKMHT sebagai pemberi kuasa.

Selanjutnya dalam kesepakatan para pihak tentang menyerahkan dan menerima SKMHT serta kesediaan menerima bentuk SKMHT dan atau aturan yang mengaturnya dan dimuat pada halaman 3 dan 4 SKMHT yang menyatakan untuk menjamin perlunasan hutang debitur maka pihak pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan pihak kedua yang menyatakan menerima hak tanggungan yang diatur dalam UUHT dan peraturan pelaksanaan atas objek hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, kedalam pasal 25,33,39, diatur kedalam undang – undang. Hak atas tanah yang diatur dalam hukum barat telah di konversi menjadi hak atas tanah dalam UUPA.¹²² Namun dikarenakan undang – undang yang diamanatkan oleh Pasal 51 UUPA tentang Hak Tanggungan atas tanah belum ada, maka dalam hal ini hukum yang berlaku untuk Hak Tanggungan atas

¹²² Rachmadi Usman, 2018, *Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Memebabankan Hak Tanggungan Dengan Akta*, Fakultas Hukum Univeristas Lambung Mangkurat, hlm.671.

tanah yang dipakai adalah ketentuan Hipotik. Sesuai dengan tujuan utama pembentukan undang – undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yakni dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum Agraria Indonesia yang berdasarkan hukum asli bangsa Indonesia yaitu Hukum Adat, berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA.¹²³

Sejak diberlakukannya UUHT tanah dengan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) undang – undang hak tanggungan yang bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak pemberi hak tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama sebagaimana yang dimaksud itu asalkan dalam pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah. Dengan demikian pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat diberi kesempatan untuk menggunakan tanahnya sebagai jaminan hak tanggungan. Dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT dimaksudkan juga untuk mendorong pembuatan sertifikat hak atas tanah pada umumnya.

Pemasangan SKMHT didahului dengan janji untuk membebani objek hak tanggungan. SKMHT yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta perbuatan hukum lainnya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu. Bahwa, jika debitur melakukan cidera janji, maka kreditur pemegang

¹²³ H.M. Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda – Benda Di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.25.

Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan undang – undang.

Benda yang dapat dijamin sebagai penjamin kredit dapat berupa barang sebagai bentuk jaminan pelunasan utang. Jaminan kebendaan berupa memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan yang disebut sebagai kreditur, jaminan kebendaan dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak yaitu berupa hak atas tanah. Dalam hal ini jaminan berupa hak atas tanah dapat disebut sebagai Hak Tanggungan.

Proses pemberian Hak Tanggungan agar memberikan kepastian hukum menurut hukum wajib di hadir oleh pemberi Hak Tanggungan atau debitur, penerima Hak Tanggungan atau kreditur guna menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT. Namun jika ternyata saat ditetapkannya waktu untuk penandatanganan akta pihak pemberi Hak Tanggungan telah berhalangan hadir, maka dalam hal ini hukum dapat menentukan untuk diberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada pihak penerima hak tanggungan yaitu pihak bank. Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditur, dalam hal ini hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir Ketika telah didaftarkan dan dibukukan dalam buku tanah dikantor pertanahan.

SKMHT merupakan proses atau tahapan selanjut untuk pembuatan APHT, dimana SKMHT tersebut merupakan lembaga kuasa dan bukan sebagai lembaga jaminan dalam pelunasan suatu kredit, yang berarti SKMHT tidak memberikan kedudukan apapun kepada pihak bank sebagai kreditor.

Adapun hambatan – hambatan yang timbul pada saat menindak lanjuti SKMHT menjadi APHT yaitu jangka waktu yang singkat dan biaya yang mahal khususnya terhadap objek SKMHT maupun APHT yang belum bersertifikat.

Tujuan Hukum adalah untuk mencapai kedamaian dengan mewujudkan kepastian dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum dalam perumusan kaedah – kaedah hukum yang berlaku umum, yang mengharuskan untuk ditegakkan atau dilaksanakan dengan tegas. Dalam memperoleh kepastian hukum mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan tersebut, ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta dengan surat – surat penting lainnya wajib dikirimkan oleh PPAT kepada kantor pertanahan selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangannya.¹²⁴ Tujuan dalam memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah yang sebagaimana ditetapkan dalam pasal 19 UUPA.¹²⁵ Dengan demikian bahwa untuk mendapatkan sertifikat, bukan hanya sekedar fasilitas, merupakan hak pemegang hak atas tanah yang telah dijamin oleh undang – undang.

Pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan diatas ditetapkan batas waktunya, yaitu selama 1 (satu) bulan

¹²⁴ H.M. Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda – Benda Di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.33.

¹²⁵ Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Hak Peralihan Atas Tanah*, Jakarta: kencana, hlm.21.

untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar di kantor pertanahan.

Penjabaran mengenai fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang terkait dengan jaminan kredit yang menegaskan bahwa undang – undang tidak memberikan aturan baru mengenai pelunasan kredit dari suatu jaminan atau hak eksekutorial atas suatu jaminan di bank. Undang – undang hanya sekedar penghubung agar masyarakat tidak terbebani biaya yang terlalu besar pada saat mengajukan kredit di bank, apabila terjadi kredit yang bermasalah, maka pihak bank sebagai kreditur harus tetap melakukan upaya hukum lanjutan terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) kredit tertentu tersebut agar memiliki kekuatan eksekutorial sesuai yang diatur oleh undang – undang yang berlaku.

Prosedur yang dijabarkan tentang Pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dimaksud dalam Pasal 15 Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996, sebagai berikut:

- a. Wajib dibuatkan dengan akta Notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1). Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan.
 - 2). Tidak memuat kuasa substitusi
 - 3). Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

- b. Tidak dapat ditarik Kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali, karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.
- c. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan Pembuatan APHT selambatnya – lambatnnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. SKMHT mengenai Hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan APHT selambat – lambatnnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

SKMHT merupakan suatu proses yang ditempuh dalam peralihan hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan Hak Tanggungan melalui suatu proses pemberian, pendaftaran, dan pencoretan Hak Tanggungan tersebut. Oleh sebab itu, sistem dan prosedur menjadi penting dalam penyelenggaraan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut.

Mekanisme pemberian Hak Tanggungan dalam SKMHT merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena di dalamnya terdapat janji pelunasan utang. Hal ini diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT bahwa: Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB III

**TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN APHT
BERDASARKAN SKMHT PADA PEMBUATAN AKTA KPR DI
PERBANKAN**

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris dan PPAT Sebagai Pejabat Umum

Keberadaan Lembaga Notaris maupun PPAT muncul hadir di negara Indonesia, karena untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat. Mengingat dalam wilayah hukum perdata (privat), negara menempatkan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik untuk kepentingan pembuktian atau alat bukti.¹²⁶ Kebutuhan hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari semakin banyaknya bentuk perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta notaris.

¹²⁶ Laurensiun Arliman S. 2015. *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim* Yogyakarta: Cv. Budi Utama. hlm,2.

Di Indonesia Notaris maupun PPAT dikenal juga sebagai pejabat umum, yang merupakan salah satu organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat, khususnya dalam pembuatan akta otentik.¹²⁷ Notaris dan PPAT juga merupakan suatu profesi yang menjalankan sebagian kekuasaan negara dibidang hukum privat yang bertugas untuk membuat alat bukti berupa akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan oleh karena itu dalam hal ini profesi sebagai notaris merupakan suatu profesi dan jabatan kepercayaan, maka seseorang notaris harus mempunyai perilaku yang baik dan menjaga keluhuran harkat dan martabat profesinya.¹²⁸

Wewenang membuat akta otentik ini hanya dilaksanakan oleh notaris sejauh pembuatan akta autentik tertentu dan tidak di khususkan bagi pejabat umum lainnya. Dapat disimpulkan bahwa notaris adalah satu – satunya pejabat umum yang dapat memiliki wewenang tersebut.

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya diberikan kepada notaris saja, tetapi diberikan juga kepada pejabat pembuat akta tanah. Seiring dengan adanya tanggung jawab notaris kepada masyarakat, maka haruslah dijamin adanya pengawasan dan pembinaan yang terus menerus agar tugas notaris selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangan sehingga dapat terhindar dari penyalahgunaan dari

¹²⁷ Shidqi Noer Salsa. 2020. *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*. Jakarta : Kencana,hlm.1.

¹²⁸ Ghansham Anand, 2014, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Sidoarjo, Zifatama Publisher,hlm.159.

kewenangan atau kepercayaan yang telah diberikan.¹²⁹ Tugas dan fungsi pengawasan Notaris di Indonesia dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.¹³⁰

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua pembuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan yang dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik.¹³¹ Sedangkan didalam perubahan undang – undang jabatan Notaris, memberikan pengertian bahwa notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang – undang ini atau berdasarkan undang – undang lainnya.¹³² Artinya bahwa akta notaris itu berkaitan langsung dengan nilai dan martabat para pihak yang berjanji. Janji – janji yang telah dinyatakan didalam akta merupakan cerminan dari kehendak niat tulus yang disampaikan dari para pihak.¹³³

Secara substansif tidak adanya defenisi notaris didalam UUJN Perubahan tersebut, namun memuat penegasan bahwa kewenangan notaris itu selain dimuat di dalam UUJN Perubahan namun juga mencakup pula

¹²⁹ Shidqi Noer Salsa, 2020, *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*, Jakarta, Kencana, hlm.2.

¹³⁰ *Ibid*, hlm.2.

¹³¹ Laurensiun Arliman S, 2015, *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Yogyakarta, Cv. Budi Utama, hlm.2.

¹³² *Ibid*.Hlm.3.

¹³³ *Ibid*.Hlm.3.

dengan kewenangan lainnya, apabila undang – undang lain menegaskan bahwa suatu perbuatan hukum tertentu harus dibuat dalam akta notaris.¹³⁴

Ketentuan tersebut diatas menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum. Defenisi yang diberikan oleh UUJN maupun UUJN Perubahan ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris.¹³⁵ Artinya Notaris juga memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang ditentukan oleh UUJN, baik UUJN Perubahan maupun peraturan perundang- undang lainnya. Meskipun disebut sebagai Pejabat Umum namun Notaris bukanlah Pegawai Negeri sebagaimana dimaksud oleh Peraturan perundang – undangan yang mengatur tentang kepegawaian.¹³⁶

Didalam rumusan UUJN yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*)¹³⁷ yang dalam artian adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat. Dalam hal ini yang dapat menjadi pejabat umum apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayanin public dalam hal – hal tertentu.¹³⁸

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya diberikan kepada notaris saja, tetapi diberikan juga kepada pejabat pembuat akta

¹³⁴ Ghansham Anand, 2014, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Sidoarjo: Zifatama Publisher, hlm. 18.

¹³⁵ *Ibid*, hlm. 19

¹³⁶ Shidqi Noer Salsa, 2020, *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*, Jakarta, Kencana, hlm. 13.

¹³⁷ *Ibid*, hlm. 13.

¹³⁸ *Ibid*, hlm. 13.

tanah. Seiring dengan adanya tanggung jawab notaris kepada masyarakat, maka haruslah dijamin adanya pengawasan dan pembinaan yang terus menerus agar tugas notaris selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangan sehingga dapat terhindar dari penyalahgunaan dari kewenangan atau kepercayaan yang telah diberikan.¹³⁹ Tugas dan fungsi pengawasan Notaris di Indonesia dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.¹⁴⁰

Secara teoritis, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah tercantum dalam berbagai peraturan perundang – undangan, terdapat dalam undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – benda yang berkaitan Dengan Tanah, yang terdapat rumusan tentang PPAT Pasal 1 angka 4 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah:

“Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang – undangan yang berlaku.”

Kedudukan PPAT berdasarkan pengertian di atas adalah sebagai pejabat umum.¹⁴¹ Sedangkan secara sosiologis, PPAT mendapatkan pengakuan dari masyarakat, karena keberadaan PPAT sangat membantu masyarakat di dalam melakukan perubahan atau peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, sewa menyewa, hibah maupun perbuatan – perbuatan hukum lainnya,

¹³⁹ Shidqi Noer Salsa, 2020, *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*, Jakarta, Kencana, hlm.2.

¹⁴⁰ Ibid, hlm.2.

¹⁴¹ Boedi Harsono, dalam Salim HS, 2019, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Depok: Rajawali Pers, hlm.4

seperti pembuatan SKMHT dan akta pemberian hak tanggungan.¹⁴² Tugas pokok merupakan kewajiban yang utama yang harus dilakukan oleh seorang PPAT, dalam hal ini diatur dalam PP Nomor 24/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 tentang Peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah. Dasar hukum keberadaan PPAT sebelum diberlakukannya PP No. 37 Tahun 1998 sebagai peraturan perundangan yang *lex specialis* dari peraturan – peraturan yang berkaitan dengan PPAT.

Awal mula lahirnya pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dengan aturan PP No.10 Tahun 1961 maka fungsi pejabat yang membuat *obligatoir* dilaksanakan oleh PPAT dan fungsi pejabat balik nama dan kepala pendaftaran dijalan oleh kantor pertanahan dalam satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah.¹⁴³

Pasal 1 angka 1 PP No.37 Tahun 1998 jo. PP No.24 Tahun 2016 memberikan pengertian bahwa pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta tanah tertentu yang diatur dalam peraturan perundang – undangan yang bersangkutan dengan akta pemindahan serta pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk hak tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang mengandung pengertian bahwa PPAT diangkat oleh Negara melalui Menteri

¹⁴² H. Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*.Cet. 1, Jakarta: Rajawali Pers,hlm.92

¹⁴³ Hatta Isnani Wahyu Utomo. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Cet.1. Jakarta: Kencana. hlm.15

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dapat melaksanakan tugas sebagian urusan Pemerintahan di bidang pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat akta autentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanahnya.

Adapun syarat untuk dapat diangkat sebagai PPAT berdasarkan Pasal 6 ayat (1) PP No.24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
5. Sehat jasmani dan rohani
6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program Pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan Agraria/Pertanahan;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan dibidang Agraria/Pertanahan;
8. Telah menjalani magang atau nyata – nyata telah berkerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus Pendidikan Kenotariatan.

Pengakuan secara yuridis, yang mengartikan bahwa keberadaan PPAT telah diatur didalam berbagai macam pengaturan perundang – undangan, sebagai berikut:

1. Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – benda yang berkaitan dengan Tanah
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai Atas Tanah

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
5. Peraturan kepala Badan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selanjutnya Peraturan terbaru tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah di perbaharui menjadi PP No.24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

a. Wewenang Notaris

Wewenang Notaris terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 Undang undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa :¹⁴⁴

“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”

Jika dipahami lebih jauh, rumusan UUJN ini merupakan rumusan yang sangat luas, namun yang dapat dipastikan bahwa rumusan ini memiliki esensi tentang Notaris yakni sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik.¹⁴⁵ Terminologi berwenang dalam UUJN diperlukan karena hubungan dengan ketentuan dalam pasal

¹⁴⁴ Republik Indonesia. Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹⁴⁵ Shidqi Noer Salsa, 2020, *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*, Jakarta, Kencana,hlm.11.

1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, suatu akta autentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat akta itu dibuat.¹⁴⁶

Selanjutnya dalam penjelasan UUJN diterangkan pentingnya profesi Notaris yakni terkait dengan pembuatan akta autentik. Dalam pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh Peraturan perundang – undangan dalam rangka kepastian, ketertiban, dan perlindungan bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.¹⁴⁷

Pasal 15 ayat 1 yang menerangkan bahwa, Notaris berwenang 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, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang – undang.¹⁴⁸

Notaris juga memiliki beberapa kewenangan yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) diantaranya, sebagai berikut:¹⁴⁹

¹⁴⁶ *Ibid*, hlm.12

¹⁴⁷ *Ibid*, hlm.12.

¹⁴⁸ Republik Indonesia. UU Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 15 ayat 1 tentang Jabatan Notaris

¹⁴⁹ Republik Indonesia. Undang – undang Jabatan Notaris No 2 tahun 2014

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
7. Membuat akta risalah lelang.

Dengan kewenangan yang sedemikian luas, notaris diwajibkan pula untuk melaksanakan kewajiban – kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN dan mematuhi larangan – larangan yang telah diatur dalam Pasal 17 UUJN. Dalam hal ini tidak terlepas dari keberadaan notaris sebagai pejabat umum.¹⁵⁰ Berhubungan dengan kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya, Notaris hanya diperbolehkan untuk melaksanakan tugas dan jabatannya di dalam daerah tempat kedudukannya. Oleh karena itu Notaris hanya mempunyai satu kantor dengan kata lain Notaris telah dilarang untuk mempunyai kantor cabang, atau perwakilan, dan atau dalam bentuk lainnya. Selain itu Notaris juga tidak dibenarkan untuk melaksanakan wewenangnya secara teratur dalam menjalankan jabatannya diluar tempat kedudukannya. Artinya Notaris melalui UUJN diarahkan agar sedapat – dapatnya membuat akta Notaris dikantor Notaris, kecuali dalam pembuatan akta – akta tertentu.¹⁵¹ Apabila ketentuan tersebut dilanggar, maka akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak memenuhi unsur

¹⁵⁰ I made Hendra Kusuma, 2019, *Problematik Notaris dalam Praktik*, Bandung: PT. Alumni, hlm.5.

¹⁵¹ *Ibid*, hlm.14.

otentik yang sempurna dalam hal pengertian dan hanya mempunyai kekuatan sebagaimana akta dibawah tangan.¹⁵²

Sementara itu, terdapat pula wewenang Notaris secara khusus yang dapat dilihat didalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang menyatakan bahwa:¹⁵³

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- 3) Membuat kopi surat dari surat asli dibawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan
- 7) Membuat akta risalah lelang.

Notaris memiliki batas kewenangan dalam menjalankan tugas jabatannya yang sesuai dengan Pasal 15 UUJN. Dalam hal ini Notaris tidak diperkenankan untuk melakukan Tindakan di dalam pembuatan akta diluar dari wewenang yang telah ditentukan oleh UUJN.

Apabila Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diluar wewenang yang telah diberikan kepadanya maka Tindakan tersebut dapat disebut sebagai Tindakan penyalahgunaan wewenang. Penyalahgunaan wewenang tersebut menyebabkan para pihak menderita kerugian maka para pihak dapat meminta pertanggung jawaban Notaris. Tentunya, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang telah diperlihatkan kepada Notaris.

¹⁵² *Ibid*, hlm.14

¹⁵³ Republik Indonesia. Undang – Undang Jabatan Notaris No 2 tahun 2014

b. Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada dasarnya PPAT hanya berwenang untuk membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali jika telah ditentukan dalam hal lain. Pelanggaran dalam Batasan kewenanga PPAT tersebut mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT menjadi tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.¹⁵⁴

Karakteristik jabatan PPAT sebagai jabatan tata usaha negara yang dapat dilihat dari ruang lingkup tugas pokok dan kewenangan PPAT. PPAT memiliki tugas pokok dalam melaksanakan “sebagian kegiatan pendaftaran tanah”.¹⁵⁵ Dengan adanya tugas pokok tersebut, maka kewenangan PPAT adalah untuk membuat akta – akta autentik yang mengenai perbuatan hukum tertentu yaitu, jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (*inberg*), pembagian hak Bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.¹⁵⁶

Dari adanya tugas pokok yang diberikan kepada PPAT maka lahir lah kewenangan pada jabatan PPAT untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum terentu yang telah disebutkan diatas. Akta autentik yang dibuat oeh PPAT tersebut akan menjadi alat bukti telah dilakukanya

¹⁵⁴ Hatta Isnani Wahyu Utomo. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Cet.1. Jakarta: Kencana,hlm.25.

¹⁵⁵ Hatta Isnani Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet.1, Jakarta: Kencana hlm.29

¹⁵⁶ Hatta Isnani Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet.1, Jakarta: Kencana hlm hlm.29

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak.¹⁵⁷

PPAT berperan dalam pembuatan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) sangatlah sedikit dibandingkan dengan peran Notaris, karena tugas pokok PPAT telah ditentukan dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Diluar dari delapan tugas pokok PPAT tersebut bukanlah merupakan kewenangan PPAT melainkan kewenangan Notaris. PPAT dalam menjalankan tugas harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam hukum privat, maupun hukum public. Pengertian akta PPAT tercantum dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menyebutkan bahwa:

“ akta PPAT merupakan alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak – pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan...”

Konsekuensi hukum dari tidak dapat dipenuhi bentuk dan isian akta PPAT yang pada dasarnya, PPAT diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk menyiapkan blanko PPAT, namun PPAT tidak dapat

¹⁵⁷ *Ibid*, hlm.30

secara bebas mengembangkan substansi yang tercantum dalam blanko sesuai dengan kemampuan wawasan dari PPAT.¹⁵⁸

Namun apabila akta PPAT yang diminta oleh para pihak, tidak sesuai dengan bentuk dan tata cara pengisian yang diatur dalam PERKABAN 8/2012, maka Kantor Pertanahan setempat akan menolak pendaftaran terhadap akta yang dibuatnya.¹⁵⁹

Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar, yaitu:

- a) Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
- b) Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Bentuk hukum dalam pengaturan blanko akta PPAT telah dituangkan kedalam peraturan BPN, sehingga tugas, kewenangan dan tanggungjawab dalam pengadaan dan pendistribusian blanko PPAT berada di tangan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

¹⁵⁸ H. Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*, Cet.1, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm.82

¹⁵⁹ *Ibid*, hlm.83

Fungsi blangko Akta PPAT adalah sebagai syarat untuk dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 96 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997, blangko akta PPAT hanya berfungsi sebagai syarat Konstitutif pendaftarannya perubahan data pendaftaran tanah yang artinya akta – akta PPAT tanpa menggunakan blangko akta yang telah disediakan BPN atau instansi lain yang ditunjuk, tidak dapat dijadikan dasar pendaftarannya di Kantor Badan Pertanahan setempat.

Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta asli penjilid dan akta-akta itu dicantumkan daftar akta didalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta. Selain melalui akta – akta PPAT tersebut, SKMHT dapat juga dibuat dengan menggunakan akta Notaris, yang menggunakan Blangko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanggungan.

Bahwasanya bentuk dari Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah diatur dalam Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah. Oleh sebab itu bentuk aktanya sudah baku karena sudah ditetapkan dalam peraturan, dan PPAT tidak bias berbuat banyak dalam pembuatan APHT.

c. Larangan dan Kewajiban Sebagai Notaris maupun PPAT

Pada hakikatnya Notaris maupun PPAT dalam menjalankan jabatannya dilihat dari dimensi fundamental, yaitu Notaris atau PPAT harus melaksanakan jabatannya sesuai dengan undang – undang, kode etik, aspek kehati – hatian, kecermatan, kejujuran dan amanah apabila aspek ini terabaikan dalam pembuatan akta, maka Notaris akan menanggung segala akibat atas pelanggaran prinsip fundamental yang harus dipenuhinya.

a) Larangan Notaris sebagai Pejabat Umum

Larangan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang oleh Notaris. Jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 85 UUJN. Dalam hal ini ada suatu Tindakan yang perlu ditegaskan mengenai substansi Pasal 17 Huruf b, yaitu meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari berturut – turut tanpa alasan yang sah. Bahwa notaris mempunyai wilayah jabatan satu provinsi (Pasal 18 ayat (2) UUJN) dan mempunyai tempat kedudukan pada satu kota atau kabupaten pada provinsi tersebut (pasal 18 ayat (1) UUJN), yang sebenarnya dilarang adalah meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari kerja. Dengan demikian dapat ditafsirkan bahwa noatris tidak dilarang untuk meninggalkan wilayah kedudukan Notaris (Kota/Kabupaten) yang lebih dari tujuh hari kerja.¹⁶⁰ Dalam menjalankann tugas dan kewenangan jabatan, terkadang Notaris dapat

¹⁶⁰Zulham Ummar, melalui <https://zulpiero.wordpress.com/2010/04/26/kewenangan-kewajiban-dan-larangan-notaris-dalam-uujn/> diakses pada 22/10/2021

melakukan kesalahan. Setidaknya terdapat tujuh hal yang dapat menyeret Notaris kepada kasus persidangan, yaitu sebagai berikut:¹⁶¹

1. Akta dibuat dengan kondisi para pihak yang tidak berhadapan. Notaris membuat akta padahal ia tahu para pihak tidak saling berhadapan atau tidak ada ditempat. Salah satu atau kedua pihak tidak hadir saat akta dibuat. Pihak yang dirugikan biasanya melaporkan Notaris.
2. Data identitas dari salah satu pihak dalam akta dianggap tidak benar atau dianggap memberikan keterangan palsu. Permasalahan ini, kerap dijadikan senjata oleh para pihak untuk memperkenankan sebuah akta. Pengaduan ke piha kepolisian biasanya dilakukan setelah perjanjian antara kedua belah pihak tidak terselesaikan, atau ada yang ingkar janji.
3. Data mengenai objek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya sehingga salah satu pihak dianggap memberikan keterangan palsu. Notaris terseret selaku pihak yang membuat akta perjanjian.
4. Data yang diberikan oleh salah satu atau kedua belah pihak tidak benar sehingga akta notaris yang diterbitkan dianggap akta palsu
5. Ada dua akta yang beredar dipara pihak, yang nomor dan tanggalnya sama tapi berbeda isinya.

¹⁶¹Johannes Ibrahim kosasih, 2020, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm, 2

6. Tanda tangan salah satu pihak yang ada dalam minuta dipalsukan. Ini bisa terjadi karena pembuatan akta yang dikejar – kejar waktu, dan salah satu pihak tidak berada ditempat. Mungkin juga ada unsur kesengajaan untuk memalsukan tanda tangan.
7. Penghadap menggunakan identitas orang lain. Notaris belum tentu mengenal secara pribadi orang yang datang menghadapnya. Notaris tidak dalam posisi menelusuri jejak rekam seseorang, apalagi untuk sampau memastikan identitas dalam dokumen resmi penghadap benar atau palsu.

Disinilah pentingnya tujuan pengawasan untuk pencegahan terjadinya pelanggaran yang ditimbulkan dan mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Didalam UUJN menyebutkan bahwa sanksi yang paling ringan adalah teguran secara lisan. Sanksi kedua adalah teguran secara tertulis, dan yang ketiga adalah pemberhentian sementara maksimal selama 6 bulan. Sanksi yang terakhir adalah pemecatan dalam jabatan profesinya baik secara hormat maupun secara tidak hormat.¹⁶²

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus dapat bersikap professional dengan dilandasi kepribadian yang luhur dan senantiasa melaksanakan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang – undangan serta menjunjung tinggi kode etik profesi Notaris yang dapat dijadikan acuan dalam menjalankan tugas jabatannya.

¹⁶²Johannes Ibrahim kosasih, 2020, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.6.

Notaris dalam menjalankan kewenangannya tidak lepas dari tugas dan kewajibannya sebagai pejabat umum yang diberi kepercayaan oleh masyarakat dalam membuat akta autentik, dimana akta autentik itu merupakan alat bukti yang kuat dan terpenuh, yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat di hindari terjadinya sengketa. Pada kenyataannya akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris masih ada yang menimbulkan kerugian bagi banyak pihak, dan pihak yang merasa dirugikan memberikan pengaduan kepada pihak yang berwenang yaitu polisi.¹⁶³ Dengan demikian hubungan hukum itu timbul sejak adanya permasalahan hukum yang berkaitan dengan akta otentik yang dibuat oleh Notaris.

Kode etik sangat erat hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatan dengan baik, karena dengan adanya kode etik itulah ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh seorang notaris. Hubungan etika dengan profesi hukum, bahwa etika profesi adalah sebagai sikap hidup berupa kesediaan untuk memberikan pelayanan profesional dibidang hukum terhadap masyarakat dengan keterlibatan penuh keahlian sebagai pelayanan dalam rangka melaksanakan tugas yang berupa kewajiban terhadap masyarakat yang membutuhkan pelayanan hukum.

Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang Notaris harus memperhatikan hal – hal yang dapat mempengaruhi dan mendukung

¹⁶³ Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan 10. Jakarta, Sinar Grafika, hlm.45.

pelaksanaan jabatannya itu. Sanksi administrasi terhadap pelanggaran ketentuan di dalam Pasal 85 UUJN yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah. Namun dalam kehidupan sehari – hari ditemukan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan oleh notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administrasi, perdata, maupun kode etik jabatan notaris, kemudian dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana yang dilakukan oleh notaris. Pengkualifikasian pelanggaran tersebut berkaitan dengan beberapa aspek yang telah ditentukan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Notaris mempunyai hak Ingkar yang bukan untuk kepentingan diri Notaris, tetapi untuk kepentingan para pihak yang telah mempercayakan kepada Notaris, bahwa dia di percaya oleh para pihak untuk menyimpan semua keterangan atau pernyataan para pihak yang pernah diberikan di hadapan Notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta. Dalam hal ini mengenai Hak ingkar telah diatur Pasal 4 ayat (2) UUJN yang menyatakan bahwa, “Notaris bersumpah atau berjanji untuk merahasiakan isi akta dan keterangan yang ia peroleh dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Berdasarkan pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN,

“Notaris berkewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang ia peroleh guna pembuatan akta.”

Pasal 54 UUJN juga menyebutkan,

“ Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang – undangan.”

Berkaitan dengan hak ingkar dalam proses pemeriksaan terhadap Notaris, baik di tingkat penyelidikan maupun penyidikan ataupun pada saat proses persidangan di pengadilan, sikap Notaris adalah pasif, yang dalam artian hanya sebatas hal – hal yang menyangkut pelaksanaan jabatannya saja. Keharusan menjaga rahasia jabatan tersebut merupakan kewajiban yang harus dijalankan oleh Notaris, bukan hanya sekedar kewajiban untuk merahasiakan serapat – rapatnya isi akta – akata, akan tetapi juga semua apa yang diberitahukan kepadanya dalam jabatan tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan hak ingkar oleh Notaris dengan sendirinya akan gugur jika ditentukan sebaliknya oleh undang – undang seperti menyangkut persoalan tindak pidana korupsi dan tindak pidana dibidang perpajakan. Disamping itu, untuk mendukung mengenai hak ingkar Notaris, maka Notaris perlu untuk :

1. Menguasai hukum yang ada dan berlaku di Indonesia, tidak hanya terbatas pada hukum Notariat saja.
2. Dalam pembuatan akta senantiasa mengikuti peraturan yang berlaku yang telah ditentukan sehingga dapat memenuhi segi formalnya suatu akta.
3. Pembuatan suatu akta dilakukan dengan prinsip kehati – hatian dan kecermatan terhadap dokumen – dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris.
4. Melakukan penambahan keterangan dalam akta Notariil yang kiranya dapat meminimalkan risiko.
5. Melakukan Tindakan *preventif* lainnya seperti membuat surat keterangan khusus di lebar tersendiri yang nantinya dilekatkan bersamaan dengan warkah lainnya dalam minuta akta.

b). Kewajiban Notaris

Secara umum Notaris memiliki kewajiban untuk merahasiakan segala keterangan sehubungan dengan akta yang dibuat dihadapannya, dengan batasan bahwa hanya undang-undang saja yang dapat memerintahkan seorang Notaris untuk membuka rahasia tersebut. Hal ini dinamakan sebagai kewajiban ingkar (*verschoningsplicht*). Kewajiban ingkar untuk Notaris melekat pada tugas jabatan Notaris. Namun dalam keadaan tertentu, dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan – alasan tertentu yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN.

Dengan demikian, jika memang notaris ingin menolak untuk memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkannya, maka penolakan tersebut harus merupakan penolakan dalam arti hukum, dalam artian ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya. Khususnya untuk notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf I dan K UUJN, di samping dapat dijatuhi sanksi yang terdapat didalam Pasal 85 UUJN, juga dapat dikenakan sanksi berupa akta yang dibuat dihadapan Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum (Pasal 84 UUJN).

Selain kewajiban untuk melakukan hal-hal yang telah diatur dalam undang - undang, Notaris ataupun PPAT masih memiliki suatu kewajiban lain. Hal ini berhubungan dengan sumpah atau janji Notaris dan PPAT yang berisi bahwa Notaris ataupun PPAT akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan Notaris

maupun PPAT. Secara umum, Notaris dan PPAT wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta notaris, kecuali diperintahkan oleh undang-undang bahwa notaris tidak wajib merahasiakan dan memberikan keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan akta tersebut. Dengan demikian, hanya undang-undang saja yang dapat memerintahkan notaris untuk membuka rahasia isi akta dan keterangan/ Pernyataan yang diketahui oleh notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud.

Hal ini dikenal dengan “Kewajiban Ingkar” notaris. Instrumen untuk ingkar bagi Notaris ditegaskan sebagai salah satu kewajiban Notaris yang disebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN, sehingga kewajiban ingkar untuk notaris melekat pada tugas jabatan notaris. Kewajiban ingkar ini mutlak harus dilakukan dan dijalankan oleh notaris, kecuali ada undang-undang yang memerintahkan untuk menggugurkan kewajiban ingkar tersebut. Kewajiban untuk ingkar ini dapat dilakukan dengan batasan sepanjang notaris diperiksa oleh instansi mana saja yang berupaya untuk meminta pernyataan atau keterangan dari notaris yang berkaitan dengan akta yang telah atau pernah dibuat oleh atau di hadapan notaris yang bersangkutan.

c). Larangan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang memiliki kewenang untuk membuat akta otentik terkait dengan perbuatan hukum atas tanah maupun kepemilikan satuan rumah susun. PPAT dilarang untuk membuat akta jual beli tanah apabila didalamnya

terdapat anggota keluarga. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 23 ayat 1 PP No 37 Tahun 1998. Menurut dasar hukum yang telah disebutkan diatas, Notaris maupun PPAT tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta bagi dirinya sendiri maupun untuk anggota keluarganya. Diaturnya peraturan tentang jabatan PPAT dalam peraturan perundang – undangan tersendiri sedikit menegaskan kedudukan hukum PPAT.

d). Kewajiban PPAT

Pada dasarnya tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT yang berwenang dengan dibuktikan adanya APHT dan diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan setempat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki kewenangan membuat APHT yang berdasarkan daerah kerjanya.

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) disebutkan mengenai syarat – syarat spersialitas, jumlah pinjaman, penunjukan objek Hak Tanggungan, dan hal – hal lainnya yang diperjanjikan terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT oleh kreditor dan debitor. Untuk kepentingan kreditor, PPAT mengeluarkan kepadanya tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yaitu Seripikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.

Kewenangan PPAT adalah untuk menjamin kebenaran perbuatan hukumnya, dan kebenaran di setiap akta otentik yang dibuatnya. Peran PPAT dalam hal memeriksa semua kewajiban yang terkait dengan akta yang akan dibuatnya serta harus dipenuhi oleh para pihak.

Telah dijelaskan sebelumnya, bentuk dari pertanggungjawaban PPAT dalam kaitan dengan profesinya yang menganut prinsip tanggung jawab yang berdasarkan kesalahan, maka PPAT wajib bertanggungjawab apabila terdapat kesalahan yang dibuatnya. Apabila dalam pembuatan akta yang telah dibuatnya terbukti mengandung keterangan palsu dan tidak dapat di pertanggungjawabkan secara hukum terhadap PPAT sebagai pembuat akta, dikarenakan PPAT hanya mencatat dan menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang menghadap ke dalam akta. Artinya keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak merupakan tanggungjawab dari pihak yang bersangkutan.

Kewajiban PPAT telah ditentukan dalam Pasal 45 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, serta Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT, yaitu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan yang ditentukan dalam Pasal 19 PP No.37 Tahun 1998. PPAT juga mempunyai kewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantorkantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Karena dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 telah ditetapkan sanksi

bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta petunjuk dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

c. Ketentuan Sanksi dalam pelanggaran kode etik Notaris dan PPAT

Notaris dan PPAT adalah dua profesi yang berbeda dengan kewenangannya, berdasarkan Pasal 1 angka 13 Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM Tahun 2003 tentang Kenotariatan yang menjelaskan bahwa organisasi Notaris yang diakui oleh Pemerintah adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI). Mengenai pengaturan kode etik Notaris yang berdasarkan Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris yang menjelaskan tentang kewenangan pengawasan, pelaksanaan, dan penindakan kode etik Notaris ada pada Dewan Kehormatan yang berjenjang dimulai dari tingkat daerah (Kabupaten/Kota), wilayah (Provinsi), dan pusat (Nasional).

Keputusan Dewan Kehormatan berupa teguran atau peringatan tidak dapat diajukan banding.¹⁶⁴ Keputusan dewan Kehormatan daerah atau Dewan Kehormatan Wilayah berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan dapat diajukan banding ke Dewan Kehormatan Pusat.¹⁶⁵ Keputusan dewan Kehormatan tingkat pertama berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan dapat diajukan banding ke kongres.¹⁶⁶ Dewan

¹⁶⁴ *Ibid*, hlm.75.

¹⁶⁵ Liliana Tedjosaputro, 2018, *Keadilan dan Masyarakat Aplikasi Hukum Profesi Notaris dalam Kehidupan*, Semarang: Butterfly Mamoli Press hlm.76.

¹⁶⁶ *Ibid*, hlm.76.

kehormatan pusat berwenang pula untuk memberikan rekomendasi disertai usulan pemecatan sebagai notaris kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.¹⁶⁷

Dewan Kehormatan Pusat berwenang untuk memutuskan dan menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh anggota biasa (dari Notaris Aktif) Perkumpulan, terhadap pelanggaran norma Susila atau perilaku merendahkan harkat dan martabat notaris, atau perbuatan yang dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap notaris.¹⁶⁸ Pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh orang lain (yang sedang dalam menjalankan jabatan notaris), dapat dijatuhkan sanksi teguran dan/atau peringatan.¹⁶⁹ Penjatuhan sanksi sebagaimana yang diuraikan:

1. Teguran
2. Peringatan
3. Pemberhentian sementara dari anggota perkumpulan
4. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan
5. Pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan¹⁷⁰

Berkaitan dengan hal tersebut, kode etik notaris merupakan kaidah moral yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang berdasarkan pada keputusan kongres perkumpulan dan atau yang telah ditentukan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku serta wajib ditaati oleh semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk didalamnya para Pejabat Sementara Notaros, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.

¹⁶⁷ *Ibid*, hlm.76.

¹⁶⁸ Liliana Tedjosaputro, 2018, *Keadilan dan Masyarakat Aplikasi Hukum Profesi Notaris dalam Kehidupan*, Semarang: Butterfly Mamoli Press hlm.75.

¹⁶⁹ *Ibid*, hlm.75.

¹⁷⁰ *Ibid*, hlm.75.

Sedangkan kode etik PPAT dimuat dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode etik PPAT. Kode etik profesi PPAT disusun oleh organisasi PPAT. Organisasi PPAT yang saat ini di akui oleh pemerintah adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Mengenai pengaturan kode etik PPAT yang berdasarkan Pasal 1 angka 2 Kode Etik PPAT. Kewenangan pengawasan dan penindakan pelanggaran kode etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan, yang bertugas untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan serta mempunyai kewenangan untuk memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran kode etik.

Dalam kode etik PPAT dapat diartikan sebagai seluruh kaidah moral yang telah ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang telah ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang – undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT pengganti.¹⁷¹

Sanksi yang diberikan apabila PPAT melanggar kode etiknya dapat berupa tindakan administratif, teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi

¹⁷¹ Liliana Tedjosaputro, 2018, *Keadilan dan Masyarakat Aplikasi Hukum Profesi Notaris dalam Kehidupan*, Semarang: Butterfly Mamoli Press hlm. 143

oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut.

B. Tanggung jawab PPAT Dalam Pembuatan APHT Berdasarkan SKMHT Pada Bank.

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur untuk suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Wewenang secara atribusi merupakan pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan yang berdasarkan suatu peraturan perundang – undangan maupun aturan hukum yang berlaku. Selanjutnya wewenang secara delegasi merupakan pemindahan maupun pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Berdasarkan UUJN Notaris mendapatkan wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diberikan oleh UUJN itu sendiri. Terkait kewenangan PPAT untuk melaksanakan tugas pokok sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas dasar tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun, yang dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pada pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum meliputi : jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan, pemberian hak tanggungan, serta pembagian harta bersama. Dalam praktiknya notaris memiliki asas dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban sebagai notaris, yang meliputi: asas kepastian hukum, asas persamaan, asas kepercayaan, asas kehati – hatian serta asas profesionalitas.

Sebagai Pejabat umum yang (*openbar Ambtenaar*) yang memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik juga mempunyai tanggung jawab yang berhubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup tanggungjawab Notaris/PPAT meliputi kebenaran materiel atas akta yang telah dibuatnya.¹⁷²

Akta autentik yang telah dibuat oleh atau dihadapan Notaris maupun PPAT dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat bukti untuk mengingat Kembali peristiwa yang telah terjadi sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian.¹⁷³

Kekuatan yang melekat pada akta autentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), dalam artian apabila terdapat alat bukti akta autentik yang diajukan untuk memenuhi syarat formil dan materiel dan bukti untuk lawan yang akan dikemukakan oleh tergugat serta tidak mengurangi keberadaannya, sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), merupakan kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang telah disebutkan didalam akta tersebut.

SKMHT dibuat apabila dalam pemberian hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Notaris atau PPAT pada pembuatan APHT. SKMHT juga dapat digunakan sebagai dasar dalam bertindak untuk memberikan hak

¹⁷² Liliana Tedjosaputro, 2018, *Keadilan dan Masyarakat Aplikasi Hukum Profesi Notaris dalam Kehidupan*, Semarang: Butterfly Mamoli Press, hlm.23.

¹⁷³ kunni Afifah, 2017, Nomor 1 Vol.2, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Telah Dibuatnya*, Lex Renaissance: 147-161, hlm.151.

tanggung, terkait keabsahan pemberian kuasa harus memuat syarat sahnya suatu perjanjian. Notaris yang memiliki jabatan sebagai PPAT harus memperhatikan bagian kepala pada akta SKMHT, hal ini penting diperhatikan bagi notaris yang memegang peranan selaku PPAT berbeda. Perbedaan SKMHT yang dibuat oleh Notaris maka kepala akta juga tertulis notaris beserta penomorannya yaitu harus sesuai dengan nomor notarial. Begitu pula dengan PPAT, yang pada bagian kepala aktanya tertulis PPAT.

Ada beberapa hal yang perlu diketahui oleh notaris atau PPAT dalam pembuatan SKMHT yakni : tempat atau bagian formulir akta yang sudah disediakan yang tidak dipergunakan harus ditutup dengan garis penuh; setiap pencoretan dan penggantian kata, angka, dan huruf dilakukan di bagian pinggir akta dan disahkan dengan paraf para penandatangan akta; penambahan halaman dapat dilakukan apabila formulir akta tidak mencukupi dengan mencantumkan nomor akta di setiap halaman tambahan. Pembuatan SKMHT.

Namun pada hakekatnya Notaris tidak mempunyai kewenangan dalam membuat SKMHT dengan akta, sesuai dengan Pasal 15 UU Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 2 Tahun 2014 dan Pasal 1868 BW, yang menjelaskan bahwa, Notaris hanya berwenang membuat akta bukan membuat surat seperti halnya SKMHT sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996. Ketidakwenangan Notaris dalam membuat SKMHT tersebut, dikarenakan Notaris tidak mempunyai kewenangan dalam membuat SKMHT dengan cara mengisi blanko/ formulir SKMHT yang telah disediakan oleh pihak BPN.

Namun Notaris hanya memiliki kewenangan dalam membuat Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, bukan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana ditetapkan dalam PMNA/Perkaban No.3/1997 sebagaimana telah diubah menjadi Perkaban No.8/2012.

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat APHT secara hukum merupakan peran dan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Seorang PPAT dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT yang menerima pembuatan akta mempunyai kewajiban pada saat sebelum dan sesudah membuat akta.

Landasan filosofi diberinya kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta – akta PPAT dengan memberikan kepastian hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, kepastian hukum tentang pemindahan hak atas tanah, APHT, SKMHT maupun pemindahan hak milik atas satuan rumah susun yang terdapat didalam Pasal 1 angka 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. Yang menjadi salah satu tugas pokok PPAT yaitu menerbitkan APHT. Dalam APHT mengatur tentang persyaratan dan Ketentuan mengenai Pemberian hak Tanggungan.

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat APHT yaitu sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku, yaitu dengan cara mengisi blanko akta yang dibuat dan diterbitkan

oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang tersedia khusus secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya, pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan Akta PPAT, APHT harus sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar, serta didukung dengan dokumen sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

Menurut Sujatmoko, ketua Pengurus Daerah di Labuhanbatu menjelaskan bahwa Notaris yang melakukan Pembuatan APHT yang berlandaskan SKMHT yang berkaitan dengan KPR harus melawati beberapa tahapan yaitu: tahapan yang pertama, SKMHT yang memuat pemberian kuasa yang diberikan oleh pemilik tanah atau developer sebagai pihak pemberi kuasa kepada kreditor sebagai penerima kuasa.¹⁷⁴ Pemberian agunan ini wajib dibebani menggunakan hak tanggungan, yaitu dengan surat pemberian kuasa masuk kedalam SKMHT. Sebelum itu, pada pembuatan SKMHT dibutuhkan sertifikat rumah yang masih atas nama developer dan perlu dilakukan balik nama terlebih dahulu berdasarkan AJB kepada pembeli rumah tersebut. Aturan terkait SKMHT ini diatur didalam Pasal 15 UU Hak Tanggungan. Yang kedua, sebelum penandatanganan APHT harus terlebih dahulu menandatangani akta jual beli. Jadi pihak bank akan memberikan pinjaman kepada debitur untuk membayar harga rumah tersebut dan mengangsur pinjaman kepada bank dengan menggunakan agunan rumah yg telah dibelinya. Ketiga, setelah seluruh perjanjian akta – akta tersebut terselesaikan dan telah ditanda tangani kemudian notaris akan mengeluarkan

¹⁷⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Sujatmoko Ketua Pengurus Daerah di kabupaten Labuhanbatu

“*covernote*” atau surat sakti sebagai pegangan bank untuk mencairkan KPR. Setelah pencairan kredit tidak perlu lagi menunggu seluruh proses pembuatan akta dan proses pendaftarannya sampai selesai, namun cukup dengan menggunakan agunan *covernote* yang telah dibuat oleh notaris/ppat.¹⁷⁵

Setiap pemberian kewenangan diikuti dengan kewajiban dan tanggung jawab. Oleh karena itu baik Notaris maupun PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, maka Notaris atau PPAT wajib untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatan akta agar akta yang dibuat dapat memenuhi syarat sebagai akta autentik yang sah. Apabila akta autentik APHT dalam pembuatannya cacat hukum yang semata – mata disebabkan oleh kesalahan Notaris maupun PPAT dan kemudian akta itu dipanggil oleh pengadilan dan dinyatakan tidak autentik atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, maka Notaris atau PPAT yang bersangkutan harus bertanggungjawab pada kliennya, bentuk tanggungjawab terhadap klien bisa berupa pemberian ganti rugi sepanjang klien yang bersangkutan mengalami kerugian yang disebabkan adanya kesalahan dari Notaris/PPAT tersebut.¹⁷⁶ Adapun dalam proses pendaftaran APHT di kantor Pertanahan sebagai pelaksanaan tugas Notaris/PPAT untuk memastikan adanya asas publisitas hak tanggungan

¹⁷⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Sujatmoko Ketua Pengurus Daerah di kabupaten Labuhanbatu

¹⁷⁶ Habib adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV.Mandar Maju,2011.hlm. 17-18.

dikarenakan pencatatan APHT di buku tanah Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya hak tanggungan.¹⁷⁷

C. Bentuk dan Sifat Akta Notaris dan PPAT

Dalam berbagai hubungan resmi, kegiatan didalam bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain – lain membutuhkan pembuktian tertulis berupa akta autentik. Dikarenakan akta autentik semakin meningkat dan sejalan dengan perkembangan tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global, dengan adanya akta autentik yang menjadi penentuan dalam hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan diharapkan untuk menghindari timbulnya sengketa yang terjadi di kehidupan bermasyarakat. Walaupun pada kenyataannya sengketa terkadang tidak dapat dihindari tetapi dalam proses penyelesaian sengketa, maka akta autentik menjadi alat bukti tertulis yang kuat dan penuh dalam memberikan sumbangan disetiap penyelesaian sengketa secara murah dan cepat.

Istilah akta dalam Bahasa Belanda yaitu Akte. Dalam mengartikan Akta ini ada dua pendapat. Pendapat pertama mengartikan bahwa akta sebagai surat dan pendapat kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum.¹⁷⁸ Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum di dalam

¹⁷⁷ Dewi tantini, wardaningsih, 2016, *Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Jaminan Milik Anak Diibawah Umur*,issn 2776 - 5458 officium Notarium,hlm.86.

¹⁷⁸ Oemar Moechthar, 2017, *Dasar – dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press,hlm.1.

kehidupan masyarakat. Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris maupun PPAT.¹⁷⁹

Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh/atau dihadapan Notaris, dan bukan saja diharuskan oleh peraturan perundang – undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan dan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.¹⁸⁰

Notaris ataupun PPAT sama – sama memiliki kewenangan untuk mengeluarkan akta autentik, tetapi jenisnya berbeda. Notaris berwenang membuat akta untuk perbuatan hukum yang lebih umum, sedangkan PPAT memiliki kewenangan untuk mengeluarkan akta untuk perbuatan hukum yang secara khusus berkaitan dengan tanah.

Bentuk Akta Notaris

Menurut Pasal 1 angka 7 UUJN yang menyebutkan bahwa akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh undang – undang. Berdasarkan pengertian diatas dapat diketahui bahwa tentang bentuk akta autentik terbagi menjadi 2 yaitu:

¹⁷⁹ *Ibid*, hlm.4

¹⁸⁰ Oemar Moechthar, 2017, *Dasar – dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press hlm 4.

1. Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum atau disebut juga sebagai akta *relaas* atau akta berita acara yang berisi dari uraian dari pegawai atau pejabat umum yang dilihat dan disaksikan pegawai atau pejabat umum sendiri atas permintaan para pihak, agar Tindakan atau perbuatan yang dilakukan para pihak dituangkan kedalam bentuk akta autentik, misalnya akta notaris yang dibuat didalam Rapat Umum Pemegang Saham suatu perseroan terbatas, Berita Acara Undian, dan Risalah Lelang¹⁸¹
2. Akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat umum atau disebut sebagai akta *Partij*, dalam praktiknya disebut sebagai akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau diceritakan dihadapan pegawai atau pejabat umum.¹⁸²

Para pihak yang berkeinginan agar keterangan ataupun uraiannya dituangkan kedalam bentuk akta autentik. Pegawai atau pejabat umum mendengarkan keinginan yang bersangkutan atau diceritakan dan dikehendaki, atau melakukan perbuatan yang dikehendaki itu dinyatakan atau melakukan perbuatan oleh kedua belah pihak yang sengaja datang menghadap agar keterangan atau perbuatan yang dikehendaki itu dinyatakan, diwujudkan serta dikonstatir oleh pegawai atau pejabat umum.¹⁸³ Misalnya akta Notaris yang dibuat atas keinginan para pihak

¹⁸¹Oemar Moechthar, 2017, *Dasar – dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press.hlm.23.

¹⁸²*Ibid.* hlm.23.

¹⁸³ Oemar Moechthar, 2017, *Dasar – dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press hlm.23

dalam hal sewa menyewa, perjanjian kredit, perjanjian jual beli dan lain sebagainya.

Menurut Wawan Setiawan, akta *partij* atau pihak dalam akta (*partij in de acte*), yakni orang – orang yang datang kepada Notaris dan menyuruh Notaris untuk mengkonstantir secara autentik keterangan – keterangan yang mereka berikan kepada Notaris dalam suatu akta autentik, dengan maksud dan tujuan agar akta tersebut menjadi suatu alat bukti yang kuat terhadap dirinya dan/atau antara para pihak dalam keterangan mengenai hubungan hukum keperdataan antara mereka.¹⁸⁴

Bentuk Akta PPAT

Untuk menjalankan tugas dan kewenangan seorang PPAT berwenang untuk membuat akta – akta yang bentuknya telah di tentukan oleh Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terdapat 8 (delapan) jenis Akta PPAT yang dapat dijadikan sebagai alat bukti dan dasar perubahan data pendaftaran tanah (Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No.3 Tahun 1997 jo Pasal 2 ayat (2) Per KBPN No.1 tahun 2006. akta – akta tersebut terdiri dari akta jual beli, akta hibah, akta pemberian hak tanggungan, akta pemasukan kedalam perusahaan, akta tukar menukar, akta pembagian hak bersama, akta

¹⁸⁴ *Ibid*, hlm.23-24.

pemberian hak guna bangunan/ hak pakai diatas tanah hak milik, surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 24/2016), PPAT merupakan pejabat umum yang telah diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu seperti hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Tugas pembuatan akta autentik atas 8 jenis perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah, didalam ketentuan Pasal 54 Peraturan KBPN No.1 Tahun 2006 ini menentukan kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib harus dipenuhi oleh PPAT:

1. Sebelum pembuatan akta atas 8 jenis perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pengecekan/pemeriksaan keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya.
2. Dalam pembuatan akte tersebut tidak diperbolehkan memuat kata – kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali di dukung oleh data formil.
3. PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil, PPAT juga tidak diperbolehkan membuat akta atas 8 jenis perbuatan hukum dimaksud atas sebagian bidang tanah yang sudah

terdaftar atau tanah milik adata, sebelum di ukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

4. Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Dalam pembuatan akta PPAT tidak mempergunakan bentuk, isi dan cara pembuatan akta yang telah ditentukan oleh Permenag/KBPN No.3 Tahun 1997 dan tidak dihadiri oleh para pihak atau kuasanya dan saksi sebagaimana yang ditentukan pasal 38 PP No 24 Tahun 1997 jo Pasal 100 dan 101 Permenag/KBPN No.3 Tahun 1997. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya kepada para pihak dan menjelaskan maksud, dan isi akta serta prosedur pendaftarannya sesuai ketentuan yang berlaku, sebagaimana Pasal 101 Permenag/KBPN No.3 Tahun 1997. PPAT melakukan pembuatan akta meskipun persyaratan yang ditentukan dalam pembuatan akta belum/tidak terpenuhi, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP No.24 Tahun 1997. PPAT terlambat untuk mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke kantor pertanahan setempat, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 PP No.24 tahun 1997 jo Pasal 103 Permenag/KBPN No.3 Tahun 1997.

BAB IV

AKIBAT HUKUM YANG DITIMBULKAN APABILA SKMHT YANG TIDAK DIKUTI DENGAN APHT

A. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Apabila SKMHT Yang Tidak Diikuti Dengan APHT

Transaksi dalam perbankan merupakan hubungan hukum antar bank dan nasabah dibidang bisnis, yang didalamnya kedua belah pihak saling membutuhkan. Dalam Pasal 3 undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa fungsi utama perbankan adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat. Yang mempunyai arti bahwa, seseorang atau suatu badan usaha mendapatkan fasilitas kredit dari bank maka orang tersebut ataupun badan usaha harus mendapat kepercayaan dari bank sebagai pemberi kredit. Sedangkan dari sudut pandang ekonomi, menyatakan bahwa arti kredit ialah pembayaran pengembalian atas penerimaan uang atau suatu barang yang tidak

bersamaan dilakukan pada saat menerimanya tetapi dengan pengembalian pada waktu yang sudah ditentukan.

Dalam praktiknya, bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank. Bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian tersebut bersifat *konsensuil obligatoir*, dikarenakan agar terlaksana diperlukan kata sepakat antar pemberi dan penerima kredit mengenai akibat hubungan hukum antara keduanya yang menimbulkan hak dan kewajiban. Kredit dapat dikelompokkan menjadi beberapa golongan bagian, yaitu:¹⁸⁵

- 1). Kredit dilihat dari tujuannya, yang terdiri dari :
 - a. Kredit konsumtif, merupakan kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperoleh atau membeli barang – barang tertentu untuk memenuhi kebutuhan hidup.
 - b. Kredit produktif, merupakan kredit dengan tujuan untuk memperlancar jalan suatu produksi.
- 2). Kredit dilihat dari sudut jangka waktunya, yang terdiri dari :
 - a. kredit jangka pendek, diberikan jangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.
 - b. kredit jangka menengah, diberikan jangka waktu 1 (satu) s/d 3 (tiga) tahun.
 - c. kredit jangka Panjang, diberikan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.
- 3). Kredit dilihat dari jaminannya, yang terdiri dari :

¹⁸⁵ H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.170.

- a. 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 ditengan dengan sungguh – sungguh pada kreditnya.
- b. kredit dengan jaminan, merupakan kredit dengan jaminan dari debiturnya yang berupa harta atau benda atau surat berharga lainnya.

Berdasarkan penggolongan diatas, bahwa kredit pemilikan rumah termasuk kedalam kredit konsumtif karena kredit yang diberikan oleh debitur untuk dipergunakan membeli rumah sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia. Untuk menjamin pembayar kredit sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit yang dilakukan oleh kreditur kepada debitur, dengan menyetujui memberikan rumah dan tanah yang dibeli dengan kredit bank tersebut.

Ada beberapa jenis – jenis kredit tertentu yang dapat menggunakan SKMHT sebagai jaminan pelunasan kredit sesuai dengan ketentuan peraturan menteri Negara agrarian/kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996 adalah sebagai berikut:¹⁸⁶

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - a. Kredit Kepala Koperasi Unit Desa;
 - b. Kredit Usaha Tani:

¹⁸⁶ Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 tahun 1996 tentang penetaan batas waktu penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan

- c. Kredit Kepala Koperasi Primer untuk Anggotanya:
2. Kredit kepemilikan Rumah yang diadakan untuk pengadaan perumahan, yaitu:
 - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi);
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
 - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b;
 3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), antara lain:
 - a. Kredit umum pedesaan
 - b. Kredit kelayakan usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah)

Dengan adanya ketentuan tersebut maka surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) untuk kredit tertentu tidak harus dilakukan peningkatan menjadi APHT dan tetap berlaku samapi berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok kredit. Hal itulah yang membedakan ketentuan SKMHT pada umumnya bahwa jika SKMHT tidak ditingkatkan menjadi APHT dalam waktu tertentu maka SKMHT menjadi batal demi hukum.

Pada penggunaan SKMHT, diperuntukkan untuk mencegah berlurut – larutnya pelaksanaan dari SKMHT, dan agar segera dapat dilakukan secara nyata. Maka SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya untuk hak atas tanah yang belum dilakukan pendaftaran hanya berlaku selama 3 (tiga) bulan. Apabila tidak terpenuhinya jangka waktu tersebut, maka akan batal demi hukum. Artinya surat kuasa tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam Pembuatan APHT, maka akan diberlakukannya ketentuan jaminan umum yang terdapat dalam Pasal 1131 KUH Perdata kreditur sebagai kreditur konkuren yang terdapat dalam Pasal 1132 KUH Perdata.

Untuk itu upaya perlindungan hukum serta kepastian hukum kepada semua pihak khususnya pihak kreditor, maka pemberian hak tanggungan tersebut wajib untuk didaftarkan. Pendaftaran dimaksudkan untuk dapat memenuhi asas publisitas, artinya pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek Hak Tanggungan dapat terbuka dan dapat dibaca serta diketahui oleh masyarakat pada umumnya. Lembaga yang memiliki kewenangan untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Proses pemberian hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur dengan menggunakan akta PPAT, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Apabila Hak Tanggungan tersebut baru lahir setelah dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditor.

Dalam Pasal 15 undang – undang Hak Tanggungan harus secepatnya ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) agar dapat memiliki kekuatan eksekutorial terhadap benda yang dijaminakan oleh debitur. Fungsi dari SKMHT sendiri sebagai pengganti apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan para Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sebelum berlakunya Undang - Undang Hak Tanggungan, penggunaan SKMHT seringkali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan kredit. Banyak kreditur yang memegang SKMHT yang hanya akan dilaksanakannya apabila ada gejala debitur akan cedera janji. Walaupun risiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditur (pemegang jaminan).

Pada ketentuan undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga mengenal SKMHT. Dalam prakteknya SKMHT dibuat sebelum adanya APHT. Selanjutnya undang – undang Hak Tanggungan menghendaki pembuatan SKMHT yang wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan.¹⁸⁷ Dengan demikian agar sahnya suatu SKMHT, maka harus dibuat dengan akta otentik oleh Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimaksudkan akta notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan dalam pembuktian yang kuat. SKMHT ini bertujuan untuk menjamin pelunasa suatu kredit tertentu,

¹⁸⁷ Rifki Yusuf, 2018, *Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitur Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan)*, Jurnal Akta, Vol 5 No 1 Maret 2018, Universitas Islam Sultan Agung, hlm.280.

yang terdapat dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) undang – undang Hak Tanggungan yang menjelaskan tentang yang harus dipenuhi pada SKMHT, yaitu :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debiturnya apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Sehingga dapat dipahami mengenai SKMHT tidaklah boleh memuat kuasa untuk menjual maupun menyewakan objek hak tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah, melainkan hanya sebagai sarana pemberian kuasa untuk membuat APHT. Fungsinya untuk mencegah berlalu – larutnya waktu pelaksanaan kuasa membebaskan hak tanggungan dan segera melakukan secara nyata, maka SKMHT telah dibatasi jangka waktunya selama 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar, serta wajib diikuti dengan APHT akibatnya batal demi hukum.

Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a undang – undang hak tanggungan menyebutkan secara spesifik bahwa salah satu syarat SKMHT adalah tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan. Oleh karena itu ketentuan lain dalam Pasal 1796 ayat (2) KUH Perdata menjelaskan :

“ untuk memindah tangankan benda – benda atau untuk meletakkan hipotik diatasnya atau lagi untuk membuat suatu perdamaian,

ataupun suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemili, diperlukan dengan kata – kata yang tegas.”

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa SKMHT tergolong kuasa yang bersifat khusus. Selanjutnya mengenai batas waktu penggunaan SKMHT dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (3), (4) undang – undang hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah didaftar, wajib diikuti dengan APHT dalam jangka waktu selambat – lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Pasal 15 ayat (4) merangkan bahwa : “surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum didaftar, wajib di ikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu selambat – lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”. Dan penjelasan dalam Pasal 15 ayat (5) yang menegaskan bahwa SKMHT dapat memberikan jaminan terhadap pelunasan sebuah perjanjian kredit tertentu: “ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku”.

Proses dalam pembuatan dan penandatanganan perjanjian kredit dilakukan maka dibuatlah SKMHT. SKMHT diberikan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima kuasa hak tanggungan untuk mengurus hak tanggungan. Dengan jangka waktu yang sudah diberikan untuk SKMHT yang sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan. Adanya ketentuan terkait SKMHT yang mengenal batas waktu dan ada yang tidak mengenal batas waktu, SKMHT yang mengenai batas waktu harus segera dibuat agar dapat melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan karena adanya batas

jangka waktu, yang telah diatur di dalam UU HT Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4).

SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah di daftarkan wajib diikuti dengan pembuatan APHT yg terdapat di dalam penjelasan Pasal 15 Ayat 3 dan Pasal 15 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk tanah yang telah terdaftar diberikan jangka waktu SKMHT 1 bulan setelah dilakukan penandatanganan SKMHT dan 3 bulan untuk tanah yang belum terdaftar. Pengertian tanah terdaftar ialah tanah tersebut telah bersertifikat atau tanah tersebut sudah memiliki sertifikat dan terdaftar di kantor pertanahan atas nama pemberi hak tanggungan tersebut. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar ialah tanah tersebut secara administrasi belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan atau bisa juga tanah tersebut sedang dilakukan proses balik nama, pemecahan, pemisahan, ataupun pendaftaran pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat.¹⁸⁸

Untuk SKMHT dengan batas waktu yang telah di tentukan, apabila dalam masa tenggang waktu tersebut APHT tidak segera dibuatkan, maka SKMHT telah dibuat akan batal demi hukum. Sedangkan untuk SKMHT yang tidak ada batas waktu tidak akan batal demi hukum di karenakan SKMHT berlaku sampe berakhirnya perjanjian pokok.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus mencantumkan obyek

¹⁸⁸ H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.170.

hak tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas kreditur dan debiturnya jika tidak dicantumkan maka akan batal demi hukum.

Terkait dengan penelitian menjelaskan bahwa pada perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) yang khususnya untuk jenis KPR bersubsidi dalam prakteknya hanya dipasang SKMHT saja tanpa perlu diikuti APHT. Sehingga SKMHT untuk jenis KPR bersubsidi jangka waktu berlakunya selama masa kredit itu berlangsung. Artinya SKMHT akan berakhir apabila perjanjian kredit tersebut telah berakhir atau adanya pelunasan oleh debitur atas beban kreditnya. Dalam hal ini dipertegas dalam penjelasan Peraturan Menteri Negara Agraria/badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit - kredit tertentu.

B. Peran Notaris Jika Debitur Wanprestasi Terhadap Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Hak Tanggungan pada dasarnya digunakan sebagai jaminan pelunasan utang, dengan mendahulukan objek jaminannya yang berupa hak – hak atas tanah yang diatur dalam Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau UUPA terkait terlaksanakannya Hak Tanggungan yang dikenal sebagai pemberi (debitur) dan penerima (kreditur) Hak Tanggungan, dimana keduanya mempunyai syarat – syarat pemberi Hak Tanggungan yang mempunyai kewenangan atas barangnya. Objek Hak Tanggungan tidak boleh di alih fungsikan tanpa persetujuan kreditur sehingga perlu adanya kejelasan jika terjadi pengalih

fungsi, sedangkan penerima Hak Tanggungan memerlukan adanya penilaian terhadap barang jaminan yang berdasarkan Lembaga penilaian barang yang bersifat independen dan mampu melakukan penilaian terhadap bonafitas serta reputasi dari pihak debitur.

Selain melegalisasi Notaris juga membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara nasabah dengan developer, Akta *buy back guarantee* antara Developer dengan Bank, Akta Pengakuan Pembiayaan antar Bank dengan nasabah, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) antara nasabah dengan Bank, namun dalam pelaksanaan SKMHT dapat dibuat pula oleh PPAT sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN disebutkan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang – undang atau berdasarkan undang – undang lainnya. Dengan kewenangan sedemikian luasnya, Notaris/PPAT diwajibkan pula untuk melaksanakan kewajibannya yang disebutkan dalam Pasal 16 UUJN. Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang menyebutkan jika dilanggar oleh Notaris maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan, seperti dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i.

Masalah pada umumnya timbul dalam melakukan pembelian rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah debitur wanprestasi,

dimana debitur tidak melakukan kewajibannya sebagai mana kesepakatan bersama pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Apabila dalam jangka waktu tertentu debitur tidak dapat membayar angsuran KPR sesuai perjanjian kreditnya, hal tersebut berpotensi mengakibatkan kredit macet. Oleh karena itu, dalam rangka penyelamatan asset bank selaku kreditur berhak melakukan segala upaya sebagaimana yang telah disebutkan didalam perjanjian kredit.

Peran notaris maupun PPAT dalam hal debitur wanprestasi terhadap pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Mandiri Cabang Labuhanbatu, notaris dalam hal ini memiliki peranan sejak perjanjian kredit itu dibuat. Dari wawancara penulis dengan salah satu Notaris ataupun PPAT menjelaskan, bila melihat dari perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang kemudian terjadinya debitur wanprestasi, maka notaris memiliki peran sejak awal lahirnya perjanjian kredit, antara lain:

1. Notaris membuat kuasa menjual, fungsinya sebagai bentuk perlindungan (Kepastian Hukum) kepada pembeli yang sudah membayar lunas tetapi belum bisa balik nama sertifikat karena ada syarat yang belum dapat dipenuhi.
2. Notaris membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Artinya, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik,

pilihannya bukan hanya akta Notaris saja tetapi dapat pula dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dari ketentuan tersebut SKMHT harus memuat mengenai beberapa hal-hal yang diantaranya:

- a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan.
- b) Tidak memuat kuasa substitusi.
- c) Mencantumkan secara jelas Objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karenanya, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat secara notariil khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja.

3. Notaris selaku PPAT membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pada tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT diminta oleh pihak Bank jika dalam hal debitur wanprestasi terhadap perjanjian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Mandiri. Maka langkah yang harus dilakukan kreditur dalam melakukan peningkatan SKMHT menjadi APHT sampai dengan terbentuknya Hak Tanggungan adalah membuat surat permohonan kepada Notaris/PPAT untuk meningkatkan SKMHT tersebut menjadi APHT. Notaris atau pun PPAT dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan. Selanjutnya Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatat dalam

buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan yang kemudian terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan.

Jadi notaris dan PPAT mempunyai peran dan tanggung jawab dalam membuat akta kuasa menjual, surat keterangan membebaskan hak tanggungan (SKMHT), dan bilamana terjadinya debitur wanprestasi maka oleh Pihak Bank Mandiri Cabang Rantauprapat Kab. Labuhanbatu mengajukan permohonan kepada Notaris ataupun PPAT untuk meningkatkan Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang selanjutnya oleh Notaris ataupun PPAT didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan.

Apabila terjadi wanprestasi, maka untuk membuktikannya harus ada somasi atau peringatan dari kreditur kepada debitur untuk memenuhi prestasinya. Dalam hal tidak pernah dilakukan somasi atau pemberian surat peringatan, tetapi kreditur terus mengajukan gugatan ke pengadilan, maka debitur baru dianggap melakukan wanprestasi sejak gugatan didaftarkan di pengadilan, bukan sejak debitur lalai melaksanakan prestasi tersebut.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan:

Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Dengan diberlakukannya undang Nomor 49 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menjadi satu – satunya Lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Dalam proses pemberian Hak Tanggungan agar memberikan kepastian hukum menurut

hukum wajib di hadiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau debitur, penerima Hak Tanggungan atau kreditur guna menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT.

2. Notaris yang berwenang untuk membuat akta Notaris, tapi ternyata membuat SKMHT, yang merupakan akta yang dibuat diluar kewenangannya, tidak mempunya Notaris memahami pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan cacat bentuk akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, maka jika tindakan Notaris seperti itu telah menimbulkan kerugian terhadap pihak yang namanya tersebut dalam akta, yang tadinya berharap akta yang diinginkan dalam bentuk akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, tetapi karena melanggar ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara, menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, maka pihak yang namanya tersebut dalam akta dapat mengajukan gugatan perdata kepada pengadilan negeri terhadap Notaris, agar Notaris dijatuhi sanksi perdata, berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Tetapi jika masih ingin memaksakan untuk mengisi blangko SKMHT, buat saja dalam kedudukan sebagai PPAT, bukan sebagai Notaris.
3. Terkait dengan penelitian menjelaskan bahwa pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang khususnya untuk jenis KPR bersubsidi dalam prakteknya hanya dipasang SKMHT saja tanpa perlu diikuti APHT. Sehingga SKMHT untuk jenis KPR bersubsidi jangka waktu berlakunya selama masa kredit itu berlangsung. Artinya SKMHT akan

berakhir apabila perjanjian kredit tersebut telah berakhir atau adanya pelunasan oleh debitur atas beban kreditnya. Namun apabila secara umum SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya untuk hak atas tanah yang belum dilakukan pendaftaran hanya berlaku selama 3 (tiga) bulan. Apabila tidak terpenuhinya jangka waktu tersebut, maka akan batal demi hukum. Artinya surat kuasa tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam Pembuatan APHT, maka akan diberlakukannya ketentuan jaminan umum yang terdapat dalam Fungsi dari SKMHT sendiri sebagai pengganti apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan para Pejabat Pembuat Akta Tanah. Artinya SKMHT akan berakhir apabila perjanjian kredit tersebut telah berakhir atau adanya pelunasan oleh debitur atas beban kreditnya.

B. Saran

1. Fungsi kedudukan SKMHT berkaitan dengan jangka waktu berlakunya APHT perlu di perhatikan, akan mengakibatkan kerugian dan resiko tidak dapatnya sertifikat Hak Tanggungan.
2. Tanggungjawab Notaris maupun PPAT dalam sistem birokrasi yang sederhana masyarakat serta badan – badan hukum yang terkait dengan pembuatan APHT maupun SKMHT agar lebih memahami bersama – sama untuk menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sesuai yang diamanatkan dalam peraturan perundangan – undangan.
3. diperlukannya kerja sama diantara kedua belah pihak baik pihak bank maupun pihak Notaris atau PPAT dalam hal mengontrol, mengawasi dan mengingatkan Notaris atau pun PPAT yang menjadi

rekan dalam mencegh SKMHT yang tidak ditingkatkan menjadi APHT maupun proses pendaftaran APHT tersebut.

Daftar Pustaka

A. Buku – Buku

Abdulkadir Muhammad, 2010 *Hukum Perusahaan Indonesia*, Jakarta : Citra Aditya Bakti.

Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia.

Andrianto, 2020, *Manajemen Kredit Teori dan Konsep Bank Umum*, Jawa Timur: CV. Qiara Media.

Bachrudin, 2021, *Hukum Kenotariatan, Perlindungan Hukum dan Jaminan Bagi Notaris sebagai Pejabat Umum dan Warga Negara*, Yogyakarta:Thema Publishing.

- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Jakarta : Djambatan
- Bambang Sunggono, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.
- Cristhine Cansil, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Pidana* , Jakarta : Pradnya Paramita.
- Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana.
- Ghansham Anand, 2014, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Sidoarjo, Zifatama Publisher.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga
- Habib Adjie, 1999, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggunga*, Bandung: Citra Adiya Bakti,
- _____, 2009, *Hukum Notaris Indonesia* Bandung: Refika Aditama.
- _____, 2008, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*.
- _____, 2011, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- _____, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- _____, 2019, *Pemahaman Terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*, Bandung: Cv. Mandar Maju.
- H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- _____, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda – Benda Di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hendri Raharji, 2012, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Yogyakarta: MedPress.
- Ibrahim MA, 2006, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Jakarta : Pustaka Ilmu Group.

- I made Hendra Kusuma, 2019, *Problematik Notaris dalam Praktik*, Bandung: PT. Alumni.
- Ida Hanifah. Dkk, 2014, *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,
- Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Akses Perkerditan dan Ragam fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta: Sinar Grafika.
- _____, 2020, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Klaudius Ilkam Hulu, 2021, *Problematika Perjanjian Kredit*, Jawa Tengah: Lutfi Gilang.
- Laurensiun Arliman S, 2015, *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Yogyakarta, Cv. Budi Utama.
- Liliana Tedjosaputro, 2018, *Keadilan dan Masyarakat Aplikasi Hukum Profesi Notaris dalam Kehidupan*, semarang: Butterfly Mamoli Press.
- M. Bahsan, 2012, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- M.A Moegni Djojodirjo, 1982, *Perbuatan melawan hukum* , Jakarta: pratnya paramita.
- Moeljalento, 2008, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Edisi revisi, Jakarta : Renika Cipta.
- Mudofr Hadi, 1991, *Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim*, Varia Peradilan Tahun VI Nomor 72.
- Mukti Fajar Nur Dewata, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Oemar Moechthar. 2017, *Dasar – dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press.
- P. Joko Subagyo, 2011, *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*, Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Purawahid Patrik dkk, 2009, *Hukum Jaminan*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Rachmadi Usman, 2018, *Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Memebabankan Hak Tanggungan Dengan Akta*, Fakultas Hukum Univeristas Lambung Mangkurat.

- R. Surbekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedes, 1987.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum, Bandung* : PT. Citra Aditya Bakti.
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta : Rajawali Pers.
- _____ , 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : RajaGrafindo Persada.
- Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, Bandung: Bandar Maju.
- Soekidjo Notoatmodjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Soedjono Dirdjosisworo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju.
- Shidqi Noer Salsa, 2020, *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*, Jakarta : Kencana.
- Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Hak Peralihan Atas Tanah*, Jakarta: kencana.
- _____ , 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta : Kencana.
- Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Asas-asas Hukum Pidana Di Indonesia*. Jakarta : PT. Eresco.
- Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan 10. Jakarta, Sinar Grafika

B. Peraturan Perundang – Undangan

KUH Perdata

- Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Republik Indonesia, Undang – Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

Republik Indonesia, undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah.

Republik Indonesia, Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin Pelunasan Kredit tertentu.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Jurnal Penelitian

Dewi Restu Mangeswuri, 2016, *Kebijakan Pembiayaan Permahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*, Pusat Penelitian Badan Keahlian Dewan Setjen DPR RI , Bidang Ekonomi dan Kebijakan Publik.

Dewi Tantini Wardaningsih, *Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Jaminan Milik Anak Dibawah Umur* jurnal, issn 2776 - 5458 officium Notarium.

Kunni Afifah, 2017, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Telah Dibuatnya*, Lex Renaissance, Nomor 1 Vol .2 januari 2017: 147-161

Rachmadi Usman, 2018, *Kewenangan Notaris dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan Akta*, Volume 15, Nomor 03,Oktober.

Rifki Yusuf, 2018, *Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan)*, Jurnal Akta, Vol 5 No 1 Maret 2018, Universitas Islam Sultan Agung.

Stefani Waringga Y, 2020, *Tanggungjawab Notaris yang Memiliki Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Volume VIII, Nomor 02.

D. Website Internet

AfidBurhanuddin, <https://afidburhanuddin.wordpress.com/2013/09/24/teori-penelitian/>. Diakses pada tanggal 25/03/2021. pkl.12.12.

Penelitian Kualitatif, [https:// www.stastistikian.com/2012/10/penelitian-kualitatif.html](https://www.stastistikian.com/2012/10/penelitian-kualitatif.html).diakses pada tanggal 30 Maret 2021

Pandhu Winata, "*SKMHT dan APHT*", <http://katabank.com/skmht-danapht/>diakses,tanggal 30 Maret 2021

Glosarium, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses pada tanggal 29/03/2021 pkl.15.32.

Glosarium, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 29/03/2021. Pkl.15.33

Muhammad Reza, [http:// metrokalatar.com/kepastian-hukum/](http://metrokalatar.com/kepastian-hukum/)diakses pada tanggal 30 Maret 2020

Zulham Ummar, <https://zulpiero.wordpress.com/2010/04/26/kewenangan-kewajiban-dan-larangan-notaris-dalam-uujn/>

Kementerian PUPR, <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/5-apa-yang-dimaksud-dengan-kpr-bersubsidi>.

Puspitasari Devi, <https://www.scribd.com/document/329398499/Pengertian-Penelitian-Yuridis-Empiris>