

Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Dalam Pembuatan APHT Berdasarkan SKMHT Pada Bank Mandiri di Kabupaten Labuhan Batu

*Fikalya Anli, Ahmad Fauzi, dan Ferry Susanto Limbong

Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan Denai, Kota Medan Sumatera Utara

*Correspondence email: fikalyaanli@gmail.com

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab notaris dan ppatt dalam pembuatan apht berdasarkan skmht pada bank mandiri di kabupaten labuhan batu. Penelitian ini menggunakan metode hukum normative. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach), serta asas- asas. 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 hadir oleh pemberi Hak Tanggungan atau debitur, penerima Hak Tanggungan atau kreditur guna menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT. 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. 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.

Kata Kunci: Notaris, PPAT, APHT, SKMHT.

Abstract. This study aims to determine the responsibilities of notaries and PPATs in making apht based on skmht at an independent bank in Labuhan Batu district. This research uses normative legal method. The method used in this study uses a statute approach, as well as principles. 1. With the enactment of Law Number 49 of 1996 concerning Mortgage Rights which became the only institution for land security rights in written national land law. In the process of granting Mortgage in order to provide legal certainty according to law, it is mandatory for the Mortgage provider or debtor, Mortgage recipient or creditor to sign the Mortgage Granting Deed (APHT) before the PPAT. A Notary who is authorized to make a Notary deed, but turns out to have made an SKMHT, which is a deed made outside his/her authority, the Notary's inability to understand the implementation of the Notary's duties and defects in the form of the deed made by or before a Notary, then if such a Notary's action has caused a loss against the party whose name is in the deed, who previously hoped that the desired deed was in the form of a Notary deed that had perfect evidentiary power. 3. Related to the research, it is explained 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.

Keywords: Notary, PPAT, APHT, SKMHT

PENDAHULUAN

Menurut ketentuan pasal 1 angka 2 Undang – undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan,¹ 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.²

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.³ 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.⁴ 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

¹ Republik Indonesia. Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

² Klaudius Ilkam Hulu, 2021, *Problematika Perjanjian Kredit*. Lutfi Gilang, Jawa Tengah, p.2.

³ Republik Indonesia. Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang – undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

⁴ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, p.5.

diperbolehkan 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.

Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *asseoir* 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.⁵ Esensi dari definisi Hak Tanggungan adalah pada penguasaan hak atas tanah yang merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah, penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cedera janji.⁶ Salah satu produk yang dikeluarkan oleh Notaris atau PPAT dalam proses KPR yaitu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).⁷ 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 membebankan 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).

Menurut Pasal 15 ayat (5) UUHT menentukan bahwa ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) tersebut tidak berlaku bagi Surat kuasa Membebankan 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 Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan 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 praktiknya mengisi blangko/isian/formulir yang sudah disediakan instansi pertanahan.⁸ 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 Labuhan batu”. Permasalahan dalam maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penulisan ini yaitu, Bagaimana fungsi kedudukan SKMHT dalam perjanjian Kredit Setelah berlakunya Undang - undang Hak Tanggungan? Bagaimana Tanggung Jawab PPAT dalam pembuatan APHT berdasarkan SKMHT pada Bank? Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan Apabila SKMHT yang tidak diikuti dengan APHT?

METODE

Suatu penelitian tidak dapat dikatakan penelitian apabila tidak memiliki metode penelitian karena tujuan dari penelitian adalah untuk mengungkapkan suatu kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.⁹ Penelitian hukum normatif juga mengacu kepada aturan-aturan hukum, Data penelitian berupa data dari bahan hukum yang digunakan melalui penelusuran bahan hukum atau studi pustaka terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis method*) yang dilakukan dengan mendeskripsikan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara detail guna memudahkan interpretasi dalam pembahasan.¹⁰ Prosedur yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah dalam bentuk dokumentasi, yaitu pedoman yang digunakan dalam bentuk catatan atau kutipan, mencari literatur hukum, buku-buku

⁵ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Hutang*. Erlangga, Jakarta, p.69.

⁶ Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Ed. 1-2, Jakarta : Raja Grafindo Persada. hlm 97.

⁷ Stefani Waringga Y. 2020. Tanggung Jawab Notaris yang memiliki Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, *Jurnal Privat Law*, 8 (2), 310.

⁸ Habib Adjie, 1999, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, p. 9.

⁹ Lubis, T. H., & Koto, I. (2020). Diskursus Kebenaran Berita Berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1999 Tentang Pers Dan Kode Etik Jurnalistik. *De Legis Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 231-250.

¹⁰ Ida Hanifah & Ismail Koto. (2021). Problema Hukum Seputar Tunjangan Hari Raya Di Masa Pandemi COVID-19. *Jurnal Yuridis*, 8 (1), 23-42.

dan lain-lain yang berkaitan dengan identifikasi masalah dalam penelitian ini baik offline maupun online.¹¹ Dalam penelitian kualitatif, proses perolehan data sesuai dengan tujuan penelitian atau masalah, dipelajari secara mendalam dan dengan pendekatan holistik.¹²

HASIL DAN PEMBAHASAN

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

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. 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.

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. Yaitu dengan berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Dapat disimpulkan bahwa akan berakhirnya pemberi kuasa dalam kuasa Membebaskan 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.¹³ Sehingga berakhirnya kuasa tersebut bersifat saling melengkapi (komplementer).¹⁴

Secara garis besar, dalam pengadaan perumahan kota bagi masyarakat berpenghasilan rendah sangat dipengaruhi oleh aspek kebijakan yang menyangkut pemuatan kebijakan oemerintah, 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.

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 Kementerian 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).

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 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

¹¹ Mhd Teguh Syuhada Lubis & Ismail Koto. (2022). Model Pembelajaran Hukum Acara Pidana Berbasis Bedah Perkara dalam Mendukung Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM). *JEHSS: Journal of Education, Humaniora and Social Sciences*, 4 (3), 1432-1439.

¹² Rahimah & Ismail Koto. (2022). Implications of Parenting Patterns in the Development of Early Childhood Social Attitudes. *IJRS: International Journal Reglement & Society*, 3 (2), 129-133.

¹³ Habib Adjie, 2019, *Pemahaman terhadap bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Cet.I, Bandung, CV. Mandar Maju, p.17.

¹⁴ *Ibid.*,

pasng 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.

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.

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

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 kewenangan PPAT tersebut mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT menjadi tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran. 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”.¹⁵ 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.

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

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.¹⁶ Notaris dalam menjalankan jabatannya harus dapat bersikap profesional 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. Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang Notaris harus memperhatikan hal – hal yang dapat mempengaruhi dan mendukung 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.

¹⁵ Hatta Isnani Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet.1, Kencana, Jakarta, p.29.

¹⁶Johannes Ibrahim kosasih, 2020, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, p.6.

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. 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.

AKIBAT HUKUM YANG DITIMBULKAN APABILA SKMHT YANG TIDAK DIIKUTI DENGAN APHT

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. 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.

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.Labuhanatu 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.

SIMPULAN

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. Notaris yang berwenang untuk membuat akta Notaris, tapi ternyata membuat SKMHT, yang merupakan akta yang dibuat diluar kewenangannya, tidak mampunya 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. 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

kekuatannya. 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.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. 1999. *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. Citra Adiya Bakti, Bandung.
- Adjie, H, 2019, *Pemahaman terhadap bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Cet.I, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Fuady, M. 2013. *Hukum Jaminan Hutang*, Erlangga, Jakarta.
- Hanifah, I & Koto, I. (2021). Problema Hukum Seputar Tunjangan Hari Raya Di Masa Pandemi COVID-19. *Jurnal Yuridis*, 8 (1).
- Hulu, K. I. 2021. *Problematika Perjanjian Kredit*. Lutfi Gilang, Jawa Tengah.
- Kosasih, J.I, 2020, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Lubis, T. H., & Koto, I. (2020). Diskursus Kebenaran Berita Berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1999 Tentang Pers Dan Kode Etik Jurnalistik. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2).
- Lubis, M.T.S & Koto, I. (2022). Model Pembelajaran Hukum Acara Pidana Berbasis Bedah Perkara dalam Mendukung Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM). *JEHSS: Journal of Education, Humaniora and Social Sciences*, 4 (3).
- Rahimah & Koto, I. (2022). Implications of Parenting Patterns in the Development of Early Childhood Social Attitudes. *IJRS: International Journal Reglement & Society*, 3 (2).
- Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Ed. 1-2, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Stefani W.Y. (2020). Tanggung Jawab Notaris yang memiliki Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. *Jurnal Privat Law*, 8 (2).
- Utomo, H.I, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet.1, Kencana, Jakarta.