

Pendayagunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Telah Melebihi Jangka Waktu 1 Bulan Yang Dibuat Oleh Notaris / Ppat Di Kota Medan

Agung Saleh Ritonga

¹Fakultas Hukum, ²Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

email: agussaleh@gmail.com

Abstrak

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah Surat atau Akta yang berisikan Pemberian Kuasa yang diberikan oleh Pemberi angunan / Pemilik tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada atas tanah milik Pemberi Kuasa. SKMHT yang dibuat oleh Notaris / PPAT wajib mengikuti ketentuan yang ada dalam 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 Pendaftaran Tanah. Dapat ditegaskan bahwa perkaban tersebut hanya berlaku untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Sementara itu pengertian dari 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 (Pasal 1 angka 1 UU 2/2014) lalu PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 PP 24/2016).

Kata kunci: *Surat kuasa membebaskan hak tanggungan, notaris, ppat.*

1. PENDAHULUAN

Undang – undang diadakan untuk kepentingan atau manfaat bagi masyarakat, dengan kata lain, adanya undang – undang dapat menjamin ketertiban masyarakat; berarti dapat membuat masyarakat hidup lebih bahagia, Dengan demikian, hukum bertujuan menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat dan hukum itu harus pula bersendikan pada keadilan. Dan dalam rangka mewujudkan tujuan negara. Pembangunan ekonomi juga merupakan salah satu tujuan Negara yang berfungsi mewujudkan kesejahteraan yang adil dan makmur seperti berdasarkan Pancasila dan Undang – undang dasar 1945. Pembangunan ekonomi merupakan proses kenaikan pendapatan perkapita dengan menghitung banyaknya masyarakat atau penduduk yang ada di suatu Negara. Sadono Sukirno berpendapat bahwa pertumbuhan ekonomi ialah proses kenaikan output perkapita yang terus menerus dalam jangka panjang. Pertumbuhan ekonomi tersebut merupakan salah satu indikasi keberhasilan pembangunan suatu Negara.

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 memberikan kepastian hukum bagi pihak – pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – undang Dasar 1945. Di dalam lembaga jaminan ada yang dikenal dengan hak tanggungan, Hak tanggungan ini adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah atau berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing – masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan, Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berbicara mengenai jaminan dalam hak tanggungan disitu ada ketentuan jangka waktu perjanjian untuk melunasi utang – piutang. Agama islam juga mengajarkan etika ketika melakukan utang piutang, seperti menepati janji. Menepati janji adalah wajib dan setiap orangnya bertanggungjawab terhadap janji janjinya. Seperti yang dijelaskan juga dalam Hadist Rasulullah SAW sebagai berikut;

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ ، وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ

Dari Abu hurairah dari Nabi shallallahu alaihi wassallam, beliau bersabda:

“Tanda – tanda munafiq ada 3 ; jika berbicara dusta, jika berjanji, mengingkari, dan jika diberi amanat dia khianat.” (HR. Bukhari).

Dalam hal itu bagaimana jika halnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan terjadi kelalaian yang menyebabkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini melewati jangka waktu yang sudah ditentukan oleh undang – undang apa akibat hukumnya jika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tetap dilanjutkan dan ditingkatkan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) pasti ada pihak – pihak yang dirugikan terkait kelalaian dan siapa yang akan bertanggung jawab mengenai hal ini apakah.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian dengan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris karena penulis disini menggabungkan sumber – sumber hukum yang berasal dari buku, internet, jurnal dengan sumber wawancara yang dilakukan langsung oleh penulis dengan narasumber yang terkait yaitu Notaris / PPAT yang berkedudukan di Kota Medan.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini sumber data sekunder yang bersumber dari pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal hukum, atas komentar-komentar dari putusan pengadilan. yang merupakan

sementera itu Undang-Undang Dasar, Keputusan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Peraturan Perundang-undangan, maka dalam penelitian ini bahan hukum primer antara lain : Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris bahan hukum primer. Alat pengumpulan data yang dilakukan peneliti adalah melalui cara studi lapangan (field research) yaitu wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan narasumber yang terkait dengan judul penelitian.

Analisis data yang digunakan dalam analisis tersebut ialah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja menggunakan data, mengkoordinasikan data, memilah – milah menjadi satuan yang dapat dikelola, mencari dan menentukan pola, serta menemukan apa saja yang penting untuk dipelajari.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Proses Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Medan

Dari hasil penelitian dan wawancara yang dilakukan penulis oleh narasumber yaitu salah satu Notaris / PPAT di Kota Medan menjelaskan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas dua tahap yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT dan tahap pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan.

Jika ditelusuri tindakan konkret dan mekanisme pembebanan hak tanggungan ada beberapa tahap yang harus diketahui :

1. Dalam pembebanan hak tanggungan ini, diawali dengan adanya perjanjian pokok utang piutang, yang dibuat oleh debitur dengan kreditor, baik dalam bentuk dibawah tangan maupun secara notarial. Perjanjian tersebut wajib membuat klausul yang menimbulkan perjanjian *accessoir*, bahwa jika debitur tak membayar utangnya pada saat jatuh tempo ia (debitur) menunjukkan aset tetapnya sebagai jaminan pelunasannya. Tanpa adanya klausul itu, tidak ada pembuatan APHT. Itulah sebabnya APHT dikatakan sebagai perjanjian *accessoir*.
2. Jika kelak debitur ingkar janji, maka undang – undang mewajibkan debitur memberi kuasa kepada kreditor untuk membebaskan Hak Tanggungan yang dikenal dengan sebutan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas asset tetapnya itu. Sebelum PPAT membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan itu, terlebih dahulu PPAT yang bersangkutan melakukan pengecekan atau pencocokan sertifikat hak atas tanah yang dibebani utang itu di Kredit Pemilikan Tanah (KPT)
3. Setelah dibuatkan SKMHT sesuai dengan ketentuan yang tertulis di Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang – Undang Hak Tanggungan mengenai ketentuan – ketentuan jangka waktunya maka PPAT yang bersangkutan akan membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), sesuai dengan aturan yang sudah ditentukan Undang – Undang Hak Tanggungan Pasal 13 ayat (2) mengenai ketentuan jangka waktunya.
4. Selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan seperti membawa berkas berupa :
 - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan
 - c. Fotocopy surat identitas dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.
 - d. Sertifikat asli dari hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan.
 - e. Lembar kedua dari Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang sudah diparaf atau ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.
 - g. Bukti mengenai pelunasan biaya – biaya pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.

5. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat – surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberikan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
6. Hak Tanggungan tersebut lahir pada hari dimana tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut dibuat.

Maksud pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah untuk dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran pembebanan Hak Tanggunga merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya hak tersebut terhadap pihak ketiga. Dengan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat, maka terpenuhi asas publisitas, artinya setiap orang dapat mengetahui bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sedang dibebani oleh Hak Tanggungan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang di dalamnya memuat irah – irah dengan kata – kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota kepada pemohon pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan, yaitu PPAT atau pemegang Hak Tanggungan (Bank).

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti proses *acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah – irah yang dicantumkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, objek Hak Tanggungan siap dieksekusi seperti halnya suatu keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara tertentu dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata .

Perlu diketahui karena sekarang teknologi telah berkembang pesat dan mampu mempermudah pekerjaan – pekerjaan setiap orangnya teknologi ini juga baru – baru ini merambah kedalam system pendaftaran Hak Tanggungan atau bisa disebut Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik atau dikenal dengan istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT – el) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (6) Permen Agraria 9/2019 adalah :

Serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui system elektronik yang terintegrasi. Pelaksanaan system Hak Tanggungan online ini atau system Hak Tanggungan elektronik ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan segala kesiapan data – data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui system Hak Tanggungan elektronik ini salah satunya adalah pendaftaran Hak Tanggungan. Selain itu system Hak Tanggungan elektronik ini juga melayani peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Lalu untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh system Hak Tanggungan elektronik ini diberikan tanda tangan elektronik pula. Tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana yang dimaksud pula dalam Undang – Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE).

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Permen Agraria 3/2019) Kemudian menjelaskan bahwa tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan / atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam

penyelenggaraan tugas dan fungsi kementerian Agraria dan Tata Ruang. Adapun hal yang perlu digaris bawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penanda tangan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat elektronik ini pula setiap pejabat harus mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

Pada dasarnya untuk menggunakan system Hak Tanggungan elektronik, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan ketentuan sebagai berikut :

- a. Pengguna layanan system Hak Tanggungan elektronik terdiri dari perseorangan / badan hukum selaku kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan.
- b. Terhadap perseorangan / badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar terlebih dahulu pada system Hak Tanggungan elektronik ini dengan memenuhi persyaratan :
 1. Mempunyai domisili elektronik
 2. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
 3. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar.
- c. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak pula menolak pendaftaran.

Lebih lanjut mekanisme atau tata cara pendaftaran Hak Tanggungan melalui system elektronik ini adalah sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh system, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank, pembayaran tersebut paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya permohonan terkonfirmasi oleh system elektronik, Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan melekatkannya pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.
6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasilnya layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik ini diberikan tanda tangan elektronik pula.
7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dan

dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administrative atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.

8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik bukan merupakan tanggung jawab dari Kantor Pertanahan.

Ketentuan – Ketentuan Hukum Serta Pemberlakuannya Mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Kota Medan

Ada persyaratan – persyaratan atau ketentuan mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diatur oleh Undang – Undang Hak Tanggungan Pasal 15 yang antara lain berisi :

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan
 - b. Tidak membuat kuasa substitusi
 - c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Kuasa Untuk Membebankan 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 (4)
 1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
 2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
 3. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku.
 4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Salah satu persyaratannya yang dimuat oleh Undang – Undang Hak Tanggungan Hak Tanggungan adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dibuat oleh Notaris/PPAT maka dari itu ada beberapa hal mengenai kewenangan dan kewajiban Notaris/PPAT dalam membuat SKMHT antara lain :

1. Akta wajib dibuat oleh pejabat umum yaitu Notaris / PPAT
Akta yang dibuat oleh Notaris / PPAT dalam praktik disebut *Akta Relas* atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian Notaris / PPAT sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dituangkan dalam bentuk akta Notaris / PPAT. Akta yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT dalam praktiknya disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris / PPAT. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan kedalam bentuk akata Notaris / PPAT.

Pembuatan akta Notaris / PPAT yang menjadi dasar atau inti dalam pembuatan akta Notaris / PPAT yaitu harus ada keingin atau kehendak (*wisvolming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris / PPAT tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak Notaris / PPAT dapat memberikan saran dengan tetap berpijak dengan aturan hukum yang sudah ditentukan. Ketika saran Notaris / PPAT diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris / PPAT, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan

permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tidak dari Notaris / PPAT.

Dalam tataran hukum (kenotariatan) yang benar mengenai akta Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka :

a. Para pihak datang kembali ke Notaris / PPAT untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.

b. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta dibawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat atau dibatalkan.

c. Dan jika dalam posisi lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris / PPAT, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris / PPAT yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatannya harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris / PPAT itu. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris / PPAT dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris / PPAT.

2. Notaris / PPAT memiliki kewenangan yang untuk membuat akta wewenang tersebut meliputi 4 hal yaitu :

a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuat itu

Wewenang Notaris / PPAT dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris / PPAT juga berwenang membuatnya disamping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Pasal 15 UUJN telah menentukan apa saja wewenang Notaris / PPAT. Wewenang ini merupakan suatu batasan, bahwa Notaris / PPAT tidak boleh melakukan suatu tindakan diluar wewenang tersebut. Tindakan Notaris / PPAT yang sudah melakukan perbuatan diluar kewenangannya. Jika menimbulkan permasalahan bagi para pihak yang menimbulkan kerugian secara materil maupun immaterial dapat diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

b. Notaris / PPAT berwenang sepanjang mengenai orang – orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang – orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris / PPAT dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi agar menjaga netralitas (imparsial) Notaris / PPAT dalam pembuatan akta, ada batasan bahwa menurut Pasal 52 UUJN Notaris / PPAT tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, istri / suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan / ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Telah Melebihi Jangka Waktu 1 Bulan Yang Dibuat Oleh Notaris / PPAT di Kota Medan.

Berbicara mengenai akibat hukum pasti ada semacam sanksi yang diberikan jika tidak melakukan tindakan sesuai ketentuan – ketentuan atau dasar hukum yang sudah ditentukan, disini akan panjang lebar menjelaskan sanksi jika melakukan tindakan – tindakan yang tidak sesuai dengan dasar hukum. Seperti SKMHT ini, bagaimana jika pejabat yang berwenang untuk membuat SKMHT dalam proses pendaftarannya ke kantor pertanahan tidak sesuai dengan ketentuan seperti yang tertulis pada pasal 15 ayat (3) Undang – Undang Hak Tanggungan:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”

Disini akan dibahas secara jelas mengenai sanksi – sanksi mengenai penggunaan Hak Tanggungan serta penggunaan SKMHT yang tidak sesuai ketentuan. PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 : mengenai pembuatan akta – akta yang disebutkan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 : mengenai kewajiban menolak pembuatan akta yang syarat dan pendaftarannya tidak terpenuhi; dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997: mengenai tidak menyampaikan selambat – lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditanda tangani ke kantor pertanahan setempat.

Kecuali itu, sanksi akan diberikan juga terhadap ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dapat dikenakan tindakan administrative berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak – pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan diabaikannya ketentuan tersebut (demikian ditentukan dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997).

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUHT, dinyatakan bahwa pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), Pasal 15 ayat (1) UUHT, dan peraturan pelaksanaan lainnya dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan, dan pemberhentian dari jabatan. Adapun yang dimaksud dengan pejabat dalam hal ini “ Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris”. Pemberian hukuman terhadap pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Kecuali sanksi administratif tersebut, apabila memenuhi syarat yang diperlukan untuk itu (seperti yang telah disebutkan sebelumnya), maka pejabat tersebut masing – masing dapat digugat secara perdata dan atau di tuntutan pidana. Mengenai hukuman bagi pejabat tersebut akan disesuaikan berat ringannya pelanggaran atau kelalaiannya

Jenis pelanggaran dan atau kelalaian yang mungkin dilakukan oleh PPAT ada 3 macam yaitu :

1. Mengenai pembuatan APHT : dalam membuat APHT seperti yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, tidak mencantumkan antara lain nama pemberi dan penerima Hak Tanggungan, domisili pihak – pihak (termasuk domisili pilihan), penunjukan secara jelas utang, atau utang – utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian secara jelas mengenai objek Hak Tanggungan. Ketentuan ini merupakan isi sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Tidak dicantumkan secara lengkap hal – hal seperti disebutkan di muka akan mengakibatkan APHT – nya batal demi hukum, karena syarat ini untuk memenuhi syarat spesialisitas dan Hak Tanggungan uang bersangkutan, baik mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin (demikian penjelasan pasal tersebut)
2. Mengenai pembuatan SKMHT
3. Mengenai pendaftaran Hak Tanggungan

Hukuman atau sanksi bukan hanya dapat diterima oleh PPAT saja akan tetapi Kantor Pertanahan juga bisa dikenakan sanksi – sanksi jika tidak menjalankan kewajiban berdasarkan aturannya berikut beberapa hal pelanggaran yang jika dilakukan Kantor Pertanahan akan mendapatkan sanksi antara lain:

- a. Mengenai pembuatan buku tanah

Mengenai kemungkinan para Kepala Kantor Pertanahan melakukan pelanggaran atas pekerjaannya dalam pembuatan buku tana Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 13 ayat (4) Undang – Undang Hak Tanggungan bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Ketentuan dimaksud agar buku tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut – larut sehingga dapat merugikan pihak – pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal buku tanah itu, yaitu

tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat – surat untuk pendaftaran secara lengkap penjasn Pasal 13 ayat (4). Dengan demikian, Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut. Jika ketentuan ini dilanggar, tidak saja pelaku pembuat dokumen ini patut diberikan sanksi administrative, tetapi dapat juga digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, jika kerugian yang ditimbulkan memenuhi syarat itu. Untuk menghindari gugatan yang demikian itu dari pihak yang berkepentingan, maka begitu syarat pendaftaran diterima secara lengkap, tidak ada jalan lain pelaksanaan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dilaksanakan secara hati – hati dan benar serta tepat waktu pengerjaannya.

b. Mengenai pencatatan beralihnya Hak Tanggungan

Apabila terjadi peralihan Hak Tanggungan oleh pejabat yang sama harus melakukan pencatatan pada buku tanah seperti yang disebutkan sebelumnya, yaitu pada tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat – surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya (Pasal 16 ayat (4) Undang – Undang Hak Tanggungan). Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan tersebut.

c. Mengenai pencoretan catatan Hak Tanggungan

Setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dalam melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan harus menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja terhitung sejak diterimanya pencoretan tersebut.

4. KESIMPULAN

Dari uraian tentang Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Telah Melebihi Jangka Waktu 1 Bulan Yang Dibuat Oleh Notaris / PPAT Di Kota Medan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Notaris / PPAT di Kota Medan tidak ada perbedaannya dengan di Kota – Kota lain di Indonesia karena sama – sama berpatokan berdasarkan kepada Undang – Undang Hak Tanggungan
2. Mengenai jangka waktu pemberian dan pemberlakuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan telah diatur oleh Pasal 15 ayat 3 Undang – Undang Hak Tanggungan tetapi walaupun Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang didaftarkan oleh Notaris / PPAT melebihi jangka waktu yang ditentukan yaitu 1 bulan tetap saja di proses oleh Kantor Pertanahan.
3. Akibat hukum mengenai tetap didaftarkannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan yang telah melebihi jangka waktu yang ditentukan maka notaris akan mendapatkan sanksi berupa teguran tertulis, teguran lisan serta penggantian biaya kerugian serta bunga kepada pihak yang dirugikan

5. REFERENSI

- Abintoro Prakoso. (2014). *Kriminologi dan Hukum Pidana*. Yogyakarta: Laksbang Grafika
- Adi, P. (2019). Syarat Objektifitas Dan Subjektifitas Penanggulangan Penahanan. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 175-188.
- Al – Quran Surah Al – Mujaddillah ayat 11
- Anang Priyanto. (2014). *Kriminologi*. Yogyakarta: Penerbit Ombak
- Azis Syamsuddin. (2015). *Tindak Pidana Khusus*. Jakarta: Sinar Grafika
- Barda Nawawi Arief. (2014). *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana Dalam Penanggulangan Kejahatan*. Jakarta: Prenadamedia Group
- DALIMUNTJE, A. A. *Tanggung Jawab Pemilik Foodcourt Terhadap Kualitas Produk Makanan (Studi Pada Eat & Eat Center Point Medan)*.
- DR. Freddy Haris, S.H.,LL.M.ACCS. Lenny Helena S.H.,M.kn. (2017). *Notaris Indonesia*, Jakarta : PT Lintas Cetak Djaja.
- Dr.Habib Adjie,S.H.,M.Hum. (2019) *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)* ,Bandung : CV. Mandar Maju.
- Dr,Sulhan, S.Pd., S.H., M.Si. M.K.n,dkk , (2018), *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Ende Hasbi Nassarudin. (2016). *Kriminologi*. Bandung: CV. Pustaka Setia
- Eva Syahfitri Nasution. "Pertanggungjawaban Pidana Pelaku Tindak Pidana Penyelundupan Di Indonesia". dalam *Jurnal Mercatoria* Vol 8 No 1/Juni 2015
- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. (2018). *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan: Pustaka Prima
- Ida Hanifah, dkk. (2018). *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan : Pustaka Prima.
- Indah Sri Utami. (2017). *Aliran dan Teori Dalam Kriminologi*. Yogyakarta: Thafa Media
- I.S.Susanto. (2014). *Kriminologi*. Yogyakarta: Genta Publishing
- Ishaq. (2014). *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Habibie, R. (2021). *Analisis Hukum Terhadap Fungsi Kepala Desa Dalam Era Otonomi Daerah (Doctoral dissertation, UMSU)*.
- Kitab Undang – undang Hukum Perdata, Pasal 1868.
- Kodiyat, B. A. (2019). Fungsi Partai Politik Dalam Meningkatkan Partisipasi Pemilih Pada Pemilihan Umum Kepala Daerah Di Kota Medan. *EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, 5(1).
- Kodiyat, B. A., Siagian, A. H., & Andryan, A. (2020). The Effect of Centralistic Political Party Policies in Selection Of Regional Heads in Medan City. *Indonesian Journal of Education, Social Sciences and Research (IJESSR)*, 1(1), 59-70.
- 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), 231-250.
- Lubis, T. H. (2019). Pembatalan Perjanjian Perdamaian dan atau Serta Turunannya Antara Tersangka Dengan Korban Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, 5(1).
- Lubis, M. T. S. (2020). Sistem Pemidanaan Bagi Anak Pengedar Narkotika Dengan Hukuman Pelatihan. *EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, 6(1), 26-35.
- Lubis, M. T. S., & Abduh, R. (2018). Pengembangan Model Penyelesaian Sengketa Keputusan Pemberhentian Mahasiswa Secara Mediasi. *EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, 4(2).
- Lubis, M. T. S. (2017). Pertanggungjawaban Pidana Bagi Pelaku Tindak Pidana Penyeludupan Manusia. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 92-112.
- Lubis, T. S. (2021). Reformulasi Hukum Penanganan Tindak Pidana Kekerasan di Lingkungan Pendidikan Dalam Upaya Perlindungan Profesi Guru. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 191-207.
- Made Oka Cahyadi Wiguna. " Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan" *Jurnal Legislasi Indonesia* Vol.14. No. 04 Desember 2017.
- M.Ali Zaidan. (2016). *Kebijakan Kriminal*. Jakarta: Sinar Grafika
- Nasution, K. A. (2019). Sanksi Terhadap Pelaku Penculikan Anak Menurut Undang-undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perlindungan Anak dan Hukum Islam. *EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, 5(1).
- NASUTION, H. *Upaya Meningkatkan Kemampuan Kerjasama Melalui Penerapan Model Kooperatif Pada Anak Di RA Islamiyah Tanjung Morawa*.
- Nursariani Simatupang dan Faisal. (2017). *Kriminologi*. Medan: Pustakaprima
-

- Nurviyani. "Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Penyelundupan Pakaian Bekas Oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil Bea Dan Cukai Di Kabupaten Indragiri Hilir". dalam JOM Fakultas Hukum Volume III Nomor 2, Oktober 2016
- Prof. Dr. Salim Hs, S.H., M.S., (2019) , Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , Depok : Rajawali Pers
- Siregar, P. A. S. (2019). Keabsahan Akad Jual Beli Melalui Internet Ditinjau dari Hukum Islam. EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial, 5(1).
- Soufnir Chibro. (2017). Pengaruh Tindak Pidana Penyelundupan Terhadap Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika
- Suharso dan Ana Retnoningsih. (2014). Kamus Besar Bahasa Indonesia. Semarang: Cv. Widya Karya
- Suharto dan Jonaedi Efendi. (2016). Panduan Praktis Bila Anda Menghadapi Perkara Pidana. Jakarta: Prestasi Pustakarya
- Teguh Prasetyo. (2014). Hukum Pidana. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan.
- Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pasal 84.
- Wiranta, T. Tebu dan Pembersih Kulit Tebu Berpenggerak Motor Bensin 5, 5 HP (Doctoral dissertation, UMSU).
- Yesmil Anwar Adang. 2014. Kriminologi. Bandung: PT. Refika Aditama
- Zainuddin Ali. (2014). Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika