

Sifat Autentik Suatu Akta Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan terhadap Proses *Take over* Kredit Bank

Gede Agung Dharma Mahadita¹, Diah Ratna Sari Hariyanto²

¹ Staff Notaris/PPAT Kabupaten Badung, E-mail: dharmamahadita@gmail.com

² Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: diah_ratna@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 05 Agustus 2025

Diterima : 30 November 2025

Terbit : 29 Desember 2025

Keywords :

Authentic Deed; Certificate of Charging Mortgage Rights; Credit Take over.

Abstract

The aim of this study is to determine the authenticity of the Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT) deed in the process of taking over bank credit secured by mortgage rights. This study employs a normative legal research using a statutory approach with a focus on Banking Law, Mortgage Law, and this research uses a conceptual approach related to the concept of SKMHT. This study relies on primary and secondary legal materials that support the issues being examines. The results of the study indicate that an SKMHT deed made based on proof of repayment and application for a roya letter application in the take over of bank credit on collateral still encumbered with Mortgage Righ remains authentic as long as a certificate check is conducted beforehand. If the check is not carried out, it constitutes a legal violation that causes legal defect, which in turn undermines the authenticity of the notarial deed and invalidates its accessory agreement.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keautentikan akta Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam proses take over kredit bank dengan jaminan hak tanggungan. Penelitian ini merupakan suatu penelitian normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan yang fokus mengkaji UU Perbankan, UU Hak Tanggungan serta menggunakan pendekatan konseptual yang berkaitan dengan konsep SKMHT. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sifat autentik akta SKMHT yang dibuat berdasarkan bukti pelunasan dan permohonan surat roya dalam take over kredit bank atas jaminan yang masih dibebani Hak Tanggungan adalah sah atau tetap autentik sepanjang dalam prosesnya didahului dengan pengecekan sertifikat terlebih dahulu. Akibat hukum apabila tidak dilakukan pengecekan sertifikat adalah menyebabkan pembebangan SKMHT ini menjadi suatu bentuk pelanggaran hukum yang berakibat pada adanya kecacatan hukum yang akan mendegradasikan keautentikan akta notaris dan menyebabkan SKMHT sebagai perjanjian accessoirnya menjadi tidak sah.

Kata kunci:

Akta Autentik; Surat Keterangan Membebangkan Hak Tanggungan; Take over Kredit.

Corresponding Author:

Gede Agung Dharma Mahadita, E-mail:
dharmamahadita@gmail.com

DOI :

10.24843/AC.2025.v10.i03.p14

1. Pendahuluan

Pengaturan tentang lembaga perbankan diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan pada bab IV bagian Perbankan. Pasal 1 angka 10 UU Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan pada bab IV bagian Perbankan ini mengatur bahwa “Lembaga Jasa Keuangan yang selanjutnya disingkat LJK adalah lembaga yang melaksanakan kegiatan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.” Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan pada bab IV bagian Perbankan ini mengatur bahwa “Bank adalah bank sebagaimana dimaksud dalam undang-undang mengenai perbankan dan undang-undang mengenai perbankan syariah.” Bank memiliki beberapa fungsi yakni : memelihara serta menstabilkan nilai rupiah, menghimpun dana (menabung dana) dari masyarakat, serta memberikan penyaluran kredit kepada masyarakat. Penyaluran kredit yang juga merupakan salah satu kegiatan utama perbankan, dilain sisi juga merupakan suatu kegiatan berisiko tinggi sehingga dalam pelaksanaan pemberian kredit tersebut Bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian.

Kredit dari sudut makna katanya yakni “*credere*” yang berarti kepercayaan, dimana bank mempercayakan pemberian kredit kepada debitor dalam hal posisinya sebagai nasabah peminjam. Dalam hal ini kredit disalurkan karena dalam tahapan analisis kredit, berdasarkan hasil penilaian bank debitor tersebut dianggap mampu memenuhi prestasinya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.¹ Analisis ini bertujuan untuk memastikan nasabah memiliki itikad baik, kemampuan, dan kesanggupan untuk membayar utang atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian. Dalam penyaluran kredit, jaminan (*collateral*) atau agunan yang lebih diminati bank adalah agunan berupa hak atas tanah, karena hak atas tanah memiliki nilai ekonomi yang dapat menjadikan jaminan dari suatu penyaluran kredit tersebut, dengan tujuan agar nantinya pihak yang berhutang terhindar dari perbuatan wanprestasi. Hal ini sekaligus sebagai bentuk perlindungan agar kreditor tidak mengalami kerugian. Pengaturan tanah di Indonesia berpedoman pada “UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” dan selanjutnya, “UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah” memberikan ketentuan lebih rinci terkait hal ini.

Dalam prakteknya, tidak selamanya pengembalian kredit dengan jaminan hak tanggungan selalu berjalan lancar, terkadang terdapat suatu kemacetan dalam pembayaran kredit tersebut sehingga dalam mengatasinya debitor seringkali mencari bank lain atau pihak ketiga yang bersedia melakukan pengambilalihan utang (*take over*) atas kredit tersebut. *Take over* yang dimaksudkan disini adalah suatu tindakan mengalihkan kredit kepada pihak ketiga atau bank lain sebagai kreditor baru. Hal ini dapat memberikan keuntungan kepada debitor bahwa yang bersangkutan mendapat kemudahan dan keringanan dari kreditor baru, sedangkan bagi kreditor lama kredit

¹ Dwi Tatak Subagio, *HUKUM JAMINAN DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG JAMINAN FIDUSIA* (Suatu Pengantar (Surabaya: UWK Press, 2018). h. 149

yang semula macet dapat dilunasi dengan baik. Sementara itu bagi kreditor baru dapat memberikan keuntungan karena mendapat nasabah kredit baru, sehingga *Take over* atau yang biasa dikenal dengan pengalihan hutang dilakukan dengan melunasi kredit pada bank sebelumnya, sehingga menjadi seorang debitor baru dari pihak bank yang akan mengambil alih kredit tersebut.

Pasal 584 KUHPerdata mengatur bahwa kepemilikan atas suatu barang melalui beberapa cara yaitu : "Barang tersebut dapat dimiliki melalui pengambilan langsung, perlekatan, proses hukum lewat waktu, atau melalui mewarisi yang ketentuannya berdasarkan UU ataupun surat wasiat." Selain itu, "kepemilikan juga dapat berpindah melalui penunjukan atau penyerahan dalam suatu perjanjian perdata di mana ini harus dilaksanakan oleh pemilik sah dan berwenang atas barang tersebut" serta ketentuan "Pasal 1831 KUHPerdata mengatur pembayaran merupakan salah satu sebab hapusnya perikatan yang sempurna." Peralihan piutang kepada pihak ketiga disebut dengan subrogasi, dimana diatur Pasal 1400 KUHPerdata mengatur subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang."

Subrogasi merupakan pembayaran atas suatu hutang yang ada yang dilakukan oleh pihak ketiga dalam hal ini kedudukannya sebagai kreditor baru. Adanya pihak ketiga menyebabkan utang antara debitur dengan kreditor lama menjadi hapus atau lunas namun menimbulkan hak tagihan baru oleh pihak ketiga yang muncul sebagai kreditor baru. Ciri utama pembayaran dilakukan dengan melakukan pengalihan hutang ataupun *take over* kredit tersebut. Pembebanan hak tanggungan dalam pengalihan hutang tersebut dilakukan dengan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT). Dimana terdapat suatu masalah yang kemudian akan timbul ketika dalam melakukan perjanjian kredit dan pembebanan hak tanggungan dengan kreditur baru tersebut, namun pihak kreditur lama belum mengeluarkan surat roya. Surat roya ini berfungsi sebagai suatu jaminan kepastian hukum, dimana penandatanganan perjanjian kredit dan pembebanan hak tanggungan berupa SKMHT yang dilakukan oleh Notaris sebenarnya hanya dapat dibebankan kembali apabila pihak kreditur lama telah menerbitkan bukti lunas dan surat roya.

Pasal 1320 KUHPerdata merupakan syarat mutlak yang harus terpenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah, jika tanpa bukti lunas dan surat roya dari pemegang hak tanggungan sebelumnya maka perjanjian baru yang dibuat dengan kreditur baru dan pemegang hak tanggungan baru tersebut dianggap tidak sah yang berakibat akta notaris menjadi batal demi hukum. Hal ini sebagai bentuk antisipasi terhadap permasalahan yang timbul di kemudian hari, dan untuk menghindari jika terdapat pihak yang tidak memiliki itikad baik. Namun demikian, hal ini seringkali menimbulkan kerugian bagi seorang notaris terlebih lagi jika notaris tersebut menjalin kerjasama dengan pihak perbankan. Di satu sisi terdapat rasa percaya notaris terhadap pihak perbankan, namun di satu sisi terdapat kekhawatiran notaris jika harus kehilangan klientnya. Selain itu, Notaris juga berhadapan kewajiban dalam menjalankan jabatannya yang harus berprinsip hati-hati untuk memberikan suatu

perlindungan hukum bagi para pihak yang dibuat dalam aktanya.² Hal inilah yang menyebabkan bahwa pada dasarnya jika suatu hak atas tanah masih menjadi jaminan hak tanggungan, maka tidak boleh dilakukan suatu transaksi terhadap jaminan tersebut. Hal ini salah satunya akan berdampak kepada akta notaris yang menjadi terdegradasi akibat tidak terpenuhinya unsur pasal 1320 KUHPerdata yakni berkaitan dengan suatu pokok persoalan tertentu.³ Hal ini berkaitan dengan jaminan tanah tersebut masih dibebankan ataupun masih terikat dengan kreditor yang lama, sedangkan tanah tersebut harus ditransasikan kepada kreditor yang baru sebagai bentuk pelunasan utang. "Pasal 1400, Pasal 1401 dan Pasal 1402 KUHPerdata serta Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT" telah mengatur *take over* kredit melalui subrogasi, namun dalam praktiknya terdapat beberapa notaris yang melakukan penandatangan perjanjian kredit serta SKMHT padahal belum mengetahui jika roya tersebut dapat terbit pada hari itu juga atau tidak, karena pada dasarnya penandatanganan tersebut dapat dilakukan setelah surat roya terbit.

Penelitian ini merumuskan beberapa rumusan masalah yakni 1) Bagaimana sifat autentik akta SKMHT yang dibuat berdasarkan bukti pelunasan dan permohonan surat roya dalam *take over* kredit bank atas jaminan pembebasan hak tanggungan ? serta 2) Bagaimana akibat hukum objek hak tanggungan yang belum di roya pada kredit yang di *take over* terhadap keautentikan akta SKMHT? Tujuan penelitian ini yakni 1) Untuk mengetahui sifat autentik akta SKMHT yang dibuat berdasarkan bukti pelunasan dan permohonan surat roya dalam *take over* kredit bank atas jaminan pembebasan hak tanggungan serta 2) Mengetahui akibat hukum objek terhadap keautentikan akta SKMHT.

Penelitian ini tentunya menggunakan beberapa perbandingan dengan penelitian terdahulu yakni penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Rizky Wahyudi yang berjudul "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Take Over Rumah Dalam Menjamin Kepastian Hukum"⁴ yang dimana fokus penelitian tersebut mengenai tanggungjawab notaris dalam pembuatan aktanya, dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa sesuai ketentuan Pasal 85 UUJN bahwa notaris dapat diminta pertanggungjawaban serta sanksi ataupun teguran. Serta penelitian terdahulu lainnya yakni oleh Gilang Wisudha yang berjudul "Keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dibuat Terhadap Agunan Yang Masih Terikat Hak Tanggungan Untuk Kreditor Lain"⁵ penelitian ini lebih memfokuskan dengan bagaimana keabsahan dari SKMHT tersebut, dengan hasil penelitian terdapat kekosongan norma dalam mengatur syarat dan ketentuan SKMHT dimana dalam

² Komang Andhika Yuna Arinata Thema, "Pelaksanaan Fidusia Pada Bank Perkreditan Rakyat Ulatidana Rahayu Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Secara Online," *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 3 (2019): 421-32, <https://doi.org/10.24843/AC.2019.V04.i03.p07>.

³ Agus Toni Purnayasa, "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik," *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2019): 395-409, <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01>.

⁴ Rizky Wahyudi, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Take Over Rumah Dalam Menjamin Kepastian Hukum," *JPPI (Jurnal Penelitian Pendidikan Indonesia)* 10, no. 4 (2024): 37-42, <https://doi.org/10.29210/020243217>.

⁵ Gilang Wisudha, "Keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dibuat Terhadap Agunan Yang Masih Terikat Hak Tanggungan Untuk Kreditor Lain," *Jurnal Legal Reasoning* 1, no. 1 (2018): 14-35, <https://doi.org/10.31869/plj.v4i2.2465>.

pemberian tanggungan tersebut masih terdapat agunan yang terikat dengan kreditor lainnya. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu bahwa penelitian pertama memfokuskan hanya kepada bagaimana tanggungjawab dari seorang notaris tersebut serta penelitian kedua yang berfokus kepada keabsahan daripada SKMHT tersebut dimana agunannya masih terikat dengan hak tanggungan kreditor lain. Maka dilakukan penelitian yang berjudul "**Sifat Autentik suatu Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap Proses Take over Kredit Bank**"

2. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan pisau analisis yang dapat memudahkan peneliti untuk melakukan suatu penelitian. Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian ini mempergunakan pendekatan perundang-undangan dengan mengkaji UUJN, KUHPerdata, UU Perbankan dan UUHT, serta menggunakan pendekatan konseptual untuk mengkaji konsep Hak Tanggungan dan SKMHT. Penelitian ini menggunakan teknik studi kepustakaan dengan bahan hukum yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, serta tersier, kemudian dari bahan hukum tersebut nantinya dianalisis secara awal sampai dengan akhir dengan urutan tertentu dan pejelasan yang mendetail.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Sifat Autentik Akta SKMHT yang Dibuat Berdasarkan Bukti Pelunasan dan Permohonan Surat Roya dalam Pengambilalihan Utang (*Take Over*) Kredit Bank atas Jaminan Pembebanan Hak Tanggungan

Notaris mempunyai kewenangan membuat suatu akta autentik berdasarkan pada Pasal 15 ayat (1) UUJN serta berdasarkan ketentuan dasar yakni KUHPerdata. Pasal 1868 KUHPerdata mengatur bahwa akta autentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta dibuatnya. Akta yang dibuat oleh notaris harus mengikuti ketentuan UUJN serta KUHPerdata untuk dapat memenuhi syarat ketentuan autentiknya suatu akta. Syarat mutlak tersebut harus dilakukan oleh seorang notaris agar nantinya akta tersebut menjadi tidak terdegradasi.⁶ Lain daripada hal tersebut UUHT mengatur hak tanggungan dalam ketentuan "Pasal 1 UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain".

⁶ Anak Agung Titah Ratihtiari and I Nyoman Bagiastra, "Kualifikasi Alasan-Alasan Tertentu Menurut Pasal 3 Angka 15 Perubahan Kode Etik Notaris," *Jurnal Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 03 (2021): 628-40. DOI : 10.24843/AC.2021.v06.i03.p12

Selanjutnya dalam "Pasal 13 ayat (1) UUHT mengatur pemberian Hak Tanggungan itu wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan". Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT menentukan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan. Perjanjian hak tanggungan merupakan suatu perjanjian tambahan dari perjanjian umumnya atau perjanjian utamanya.⁷ Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan adanya suatu perjanjian pengakuan utang yang dilakukan oleh debitor serta kreditor.⁸ Ketentuan "Pasal 10 ayat (1) UUHT, mengatur bahwa janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang".

Pada aturannya SKMHT harus diikuti dengan pembuatan suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT). Konsekuensi dari suatu SKMHT tidak diikuti dengan APHT menyebabkan perjanjian pengikatan tersebut dianggap batal demi hukum. Adanya batas waktu berlakunya SKMHT merupakan bentuk antisipasi guna mencegah adanya pelaksanaan kuasa yang mengulur-ngulur waktu sehingga menyebabkan timbulnya SKMHT baru. "Pasal 14 ayat (1) UUHT mengatur bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Sertifikat hak tanggungan tersebut akan terbit setelah akta tersebut didaftarkan dan dicatat sebagai jaminan hak tanggungan dimana kegiatan ini dilakukan di Kantor Pertanahan tempat jaminan tersebut didaftarkan.

Suatu proses pengalihan hutang (*take over*) umumnya diawali dengan penandatangan perjanjian kredit yang dilakukan dihadapan Notaris sebelum dilakukan pencairan kredit. Dalam hal ini pihak notaris, pihak bank, serta BPN akan bekerja sama dalam penerbitan sertifikat hak tanggungan bagi kreditur baru. Hal ini diawali dengan pemenuhan persyaratan pencairan kredit yang kemudian ditandatangani oleh debitor sebagai bukti bahwa debitor benar benar memahami kondisi dari objek jaminannya yang dijadikan sebagai jaminan kredit tersebut. Kemudian dilakukan pencairan kredit sesuai plafond kredit yang diberikan dan telah disetujui oleh debitor. Berkaitan dengan proses roya terhadap hak tanggungan pada kreditor lama, maka haruslah dilakukan pelunasan terhadap kredit lama yang dibuktikan dengan bukti kwitansi atau tanda bukti pelunasan dari bank/kreditor lama yang kemudian dilanjutkan dengan proses pembebanan hak tanggungan ulang terhadap objek jaminan tersebut.

Perlindungan hukum diperlukan bagi seorang kreditor baru yang melakukan pengambilalihan hutang (*take over*). Mengingat proses roya atas hak tanggungan terhadap kreditor sebelumnya memakan waktu cukup lama, sehingga jaminan tersebut dianggap masih dalam kekuasaan kreditor sebelumnya. Hal ini akan menimbulkan kedudukan kreditor yakni kreditor lama sebagai kreditor pertama dan kreditor baru menjadi kreditor kedua, hal ini disebabkan oleh karena sampai dengan saat ini belum terdapat suatu pengaturan mengenai pengalihan utang (*take over*) secara

⁷ Desy Sukariyanti and Daniel Joko Tarliman, "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Atas Kelalaian Kreditur Melakukan Roya Jaminan Fidusia," *Jurnal Komunikasi Hukum* 5, no. 2 (2019): 117–125, DOI : <https://doi.org/repository.ubaya.ac.id/id/eprint/36853>.

⁸ Judhistira Subiakto Sabari, "Analisis Yuridis Eksekusi Kendaraan Bermotor Dalam Perjanjian Konsumen Dan Lembaga Pembiayaan Berdasarkan Undang Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Dan Perkapolri No 8 Tahun 2011 Tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia," *Lex Privatum* 7, no. 6 (2020): 23, DOI : <https://doi.org/ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/27376/26932>.

khusus, sehingga dalam pelaksanaan pengalihan hutang selama ini masih mengikuti ketentuan subrogasi yang diatur dalam ketentuan KUHPerdata.⁹

Bila seseorang menggunakan suatu SKMHT sebagai alat untuk pengambilalihan kredit (*take over*) tanpa terlebih dahulu diterbitkannya surat roya, maka secara tidak langsung pemilik sertifikat dianggap memberi kuasa ulang kepada kreditur baru dengan bermaksud memperoleh hak atas jaminan tersebut. Akibatnya, akta yang dibuat oleh pejabat atau Notaris/PPAT berpotensi mengandung cacat hukum. Penandatanganan akta SKMHT menurut UUHT merupakan bagian dari proses pembebasan hak tanggungan tersebut. "Pasal 15 ayat (1) UUHT mengatur pembuatan SKMHT ini wajib dilakukan dengan akta Notaris/PPAT". Fungsi dari SKMHT ini adalah bertujuan untuk memberikan kuasa dalam melakukan pembebahan hak tanggungan yang nantinya dapat terpisah dari akta-akta lainnya. Apabila SKMHT tidak dibuat mengikuti aturan yang ada, maka surat kuasa tersebut batal demi hukum. Ini tidak akan bisa menjadi landasan atau dasar membuat APHT. Hal ini juga berkaitan dengan ketentuan bahwa SKMHT tanpa ditindaklanjuti dengan APHT pada jangka waktu tertentu akan kehilangan kekuatan hukumnya, sebagaimana aturan perundangan yang ada.

Maka sebaiknya akad kredit terhadap kreditur baru baru dilakukan setelah surat roya tersebut terbit. Hal ini dilakukan demi menjamin kepastian daripada perjanjian kredit tersebut. Apabila SKMHT tersebut dilakukan sebelum surat roya dari kreditor sebelumnya terbit maka akta SKMHT tersebut menjadi terdegradasi sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna.¹⁰ Selain itu, penjanjian kredit yang dilakukan debitör dengan kreditor baru haruslah dilakukan dengan akta notaris. *Take over* kredit atau pengambilalihan kredit merupakan suatu fenomena yang sering terjadi dalam lembaga perbankan yang bertujuan untuk menggunakan fasilitas kredit dari kreditor baru dalam melunasi suatu hutang yang dilakukan oleh debitör terhadap kreditor sebelumnya.

3.2. Akibat Hukum Objek Hak Tanggungan yang Belum di Roya pada Kredit yang di *Take Over* Terhadap Keautentikan Akta SKMHT

SKMHT ialah akta otentik yang disusun oleh notaris serta memberikan wewenang kepada pihak bank dalam membebankan hak tanggungan atas sertifikat hak milik yang dijadikan jaminan oleh debitör. Keabsahan dan keotentikan SKMHT menjadi landasan hukum yang kuat bagi bank untuk melakukan tindakan hukum terkait jaminan tersebut. Kuasa tersebut bersifat khusus dimana pemberi jaminan harus hadir dihadapan PPAT tersebut. Sehubungan pada hal ini, agar terjaminnya kepastian hukum, seharusnya Notaris/PPAT baru menandatangani atau memberikan persetujuan penandatanganan akad kredit serta SKMHT sesudah surat roya diterbitkan serta sertifikat legal jaminannya tersedia, ini nantinya dibebani kepada kreditur baru. Belum ada ketentuan yang khusus mengatur pengalihan utang dengan

⁹ Tadevin Switkar Putri, "Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Kaitannya Dengan Lembaga Penjamin Simpanan" 4, no. 2 (2019): 241, DOI : <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.02.p.07>.

¹⁰ Farah Diana, M. Nur Rasyid, and Azhari Azhari, "Kajian Yuridis Pelaksanaan Penghapusan Jaminan Fidusia Secara Elektronik," *Syiah Kuala Law Journal* 1, no. 2 (2017): 37-52, DOI : <https://doi.org/10.24815/sklj.v1i2.8472>.

take over kredit. Pengaturan yang ada hanya sebatas pada subrogasi, sehingga belum terdapat mekanisme yang jelas mengenai pengambilalihan kredit (*take over*) yang dilakukan oleh perbankan. Bank dalam melakukan *take over* kredit selama ini hanya mengacu kepada peraturan yang dibuat dari bank itu sendiri. Notaris berperan dalam kegiatan pengambil alihan utang ini yakni sebagai pejabat pembuat akta pengambil alihan hutang tersebut. Dimana hal ini bertujuan agar dalam pengambil alihan utang tersebut, para pihak didasari oleh akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Hak serta kewajiban para pihak harus dipenuhi secara seimbang dan sesuai dengan ketentuan aturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagai pejabat umum maka notaris ketika menjalankan jabatannya harus berpegang teguh terhadap kode etik. Namun, dalam praktik sehari-hari tidak jarang ditemukan akta notaris yang bermasalah atau mengandung cacat hukum. Oleh karena itu, pada dasarnya notaris wajib menjalankan tugasnya dengan prinsip kehati-hatian, baik pada proses membuat akta ataupun dalam menilai jenis perbuatan hukum yang diajukan oleh pihak yang datang menghadap. Pembuatan SKMHT ini sangat memerlukan peran seorang notaris, dimana penandatanganan SKMHT sebaiknya dilakukan setelah surat roya dari kreditor sebelumnya terbit, dan pihak bank sebelumnya telah mengeluarkan sertifikat original dari objek yang dijadikan sebagai jaminan tersebut, sehingga janji-janji yang tertuang dalam SKMHT tersebut harus dilakukan dengan baik oleh para pihak yang berkepentingan. Peran notaris berkaitan dengan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak wajib dilakukan agar nantinya dikemudian hari akta yang dikeluarkan notaris tersebut tidak mengalami suatu permasalahan atau sengketa sehingga dapat merugikan para pihak ataupun notaris yang bersangkutan. Akta yang dibuat agar tidak terdegradasi, maka dalam hal ini notaris harus membuatnya dengan seksama sesuai dengan ketentuan UUJN dan KUHPerdata. Ini dikarenakan akta notaris nantinya jika dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan dan akan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.¹¹

Akibat belum adanya suatu ketentuan mengenai pengaturan lebih lanjut terhadap mekanisme dari *take over* ini, maka notaris memerlukan suatu perlindungan hukum untuk menjalankan praktik *take over* kredit ini. Hal ini berkaitan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan penandatanganan SKMHT yang dimana surat roya dari kreditor sebelumnya belum terbit dikarenakan proses roya memakan waktu yang tidak sedikit. Notaris pada dasarnya menjalankan jabatannya berdasarkan atas kebenaran materiil yang bersifat kebenaran formil, sehingga dalam membuat SKMHT membutuhkan surat roya yang sudah terbit dan selanjutnya dapat dijadikan jaminan hak tanggungan kepada kreditor baru. Hal tersebut untuk mengantisipasi terhadap "Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT mengatur dalam Akta Pemberian Hak tanggungan terdapat janji- janji antara lain yaitu janji bahwa pemberi Hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari Pemegang Hak tanggungan".

Untuk menghindari hal tersebut dalam pembuatan SKMHT dapat ditambahkan premis bahwa sertifikat yang dijadikan sebagai objek jaminan telah disertai dengan surat permohonan roya sesuai dengan tanggal surat serta diikuti dengan surat keterangan lunas. Kedua surat tersebut memang telah diperlihatkan dihadapan notaris

¹¹ Ibid.

yang telah dicantumkan dan menjadi warkah yang tidak terpisahkan dengan minuta akta SKMHT tersebut. Tujuannya adalah agar notaris menjalankan tugasnya sesuai kewenangannya dan tidak melanggar ketentuan yang berlaku, sehingga perlu adanya pengaturan khusus mengenai mekanisme *take over* kredit untuk memberikan perlindungan hukum yang jelas.

4. Kesimpulan

Sifat autentik akta SKMHT yang dibuat berdasarkan bukti pelunasan dan permohonan surat roya dalam *take over* kredit bank atas jaminan yang masih dalam pembebasan Hak Tanggungan adalah sah atau tetap autentik sepanjang didahului dengan pengecekan sertifikat dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun apabila penandatanganan SKMHT tersebut dilakukan sebelum roya terbit maka hal ini akan menyebabkan akta tersebut menjadi terdegradasi menjadi akta dibawah tangan. Akibat hukum objek hak tanggungan yang belum di roya pada kredit yang di *take over* terhadap keautentikan Akta SKMHT maka Akta SKMHT tersebut menjadi terdegradasi atau menjadi akta yang tidak berkekuatan sempurna dan menjadi akta dibawah tangannya sehingga Notaris harus memastikan bahwa semua prosedur hukum diikuti dengan hati-hati, termasuk memastikan adanya surat roya yang menyatakan pelunasan utang sebelum SKMHT ditandatangani dan dalam APHT tersebut berisi janji-janji yang berhubungan dengan persetujuan dari pemegang hak tanggungan tersebut.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

Subagio, Dwi Tatak. *HUKUM JAMINAN DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG JAMINAN FIDUSIA (Suatu Pengantar)*. Surabaya: UWK Press, 2018).

Jurnal

Desy Sukaryanti and Daniel Joko Tarliman, "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Atas Kelalaian Kreditur Melakukan Roya Jaminan Fidusia." *Jurnal Komunikasi Hukum* 5, no. 2 (2019): 117–125. DOI: <https://doi.org/repository.ubaya.ac.id/id/eprint/36853>.

Diana, Farah., M. Nur Rasyid, and Azhari Azhari. "Kajian Yuridis Pelaksanaan Penghapusan Jaminan Fidusia Secara Elektronik." *Syiah Kuala Law Journal* 1, no. 2 (2017): 37–52. DOI: <https://doi.org/10.24815/sklj.v1i2.8472>.

Purnayasa, Agus Toni. "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2019): 395–409. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01>.

Putri, Tadevin Switkar. "Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Kaitannya Dengan Lembaga Penjamin Simpanan" 4, no. 2 (2019): 241. DOI:

<https://doi.org/https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.02.p.07>.

Ratihtiari, Anak Agung Titah, and I Nyoman Bagiastra. "Kualifikasi Alasan-Alasan Tertentu Menurut Pasal 3 Angka 15 Perubahan Kode Etik Notaris." *Jurnal Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 03 (2021): 628–640. DOI : 10.24843/AC.2021.v06.i03.p12

Sabari, Judhistira. Subiakto. "Analisis Yuridis Eksekusi Kendaraan Bermotor Dalam Perjanjian Konsumen Dan Lembaga Pembiayaan Berdasarkan Undang Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Dan Perkapolri No 8 Tahun 2011 Tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia." *Lex Privatum* 7, no. 6 (2020): 23. <https://doi.org/ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/27376/26932>.

Thema, Komang Andhika Yuna Arinata. "Pelaksanaan Fidusia Pada Bank Perkreditan Rakyat Ulatidana Rahayu Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Secara Online." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 3 (2019): 421–432. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2019.V04.i03.p07>.

Wahyudi, Rizky. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Take Over Rumah Dalam Menjamin Kepastian Hukum." *JPPI (Jurnal Penelitian Pendidikan Indonesia)* 10, no. 4 (2024): 37–42. DOI: <https://doi.org/10.29210/020243217>.

Wisudha, Gilang. "Keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dibuat Terhadap Agunan Yang Masih Terikat Hak Tanggungan Untuk Kreditor Lain." *Jurnal Legal Reasoning* 1, no. 1 (2018): 14–35. DOI: <https://doi.org/10.31869/plj.v4i2.2465>.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No. 2043.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara 1992.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Tahun 1996.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara No. 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara No. 3790.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara No.117 Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara No. 4432.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara No. 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara No. 5491.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Lembaran Negara No.4 Tahun 2023, Tambahan Lembaran Negara No.6845